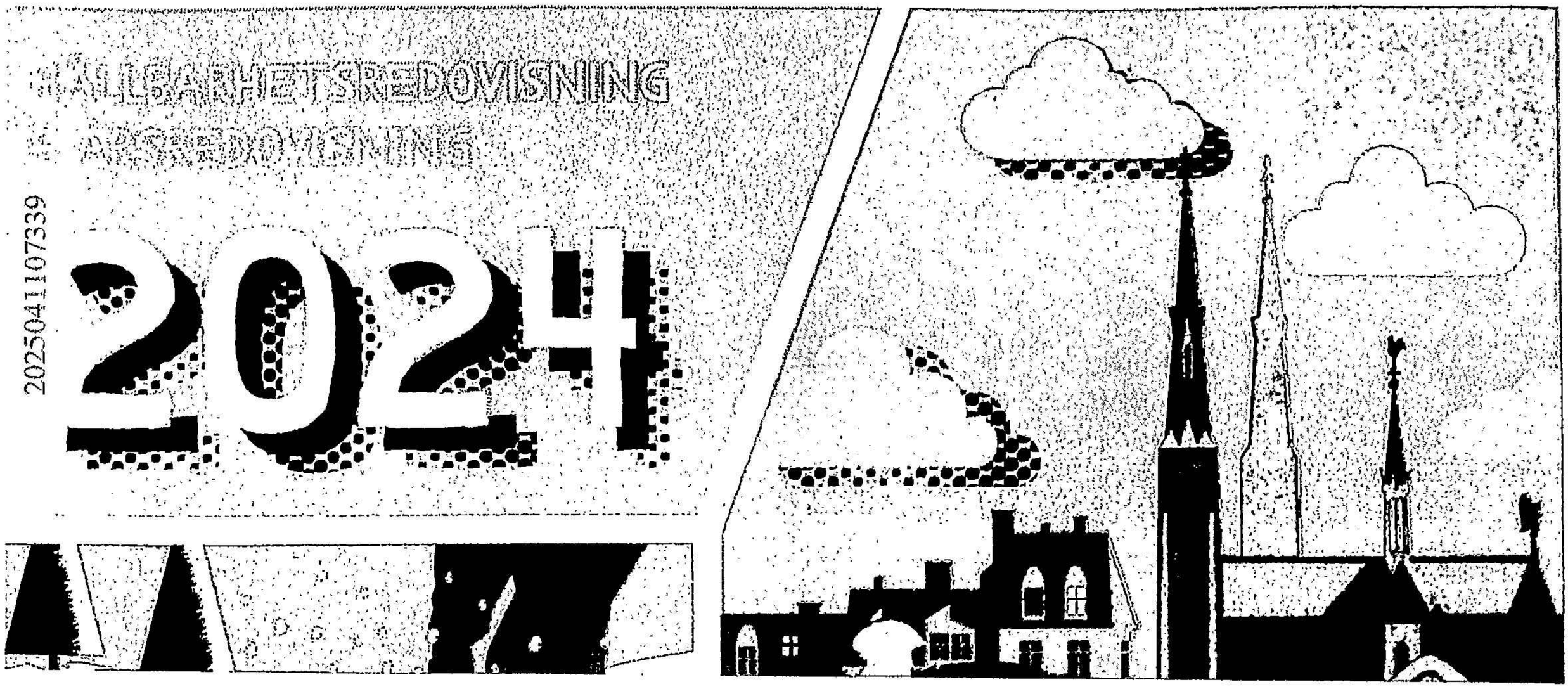
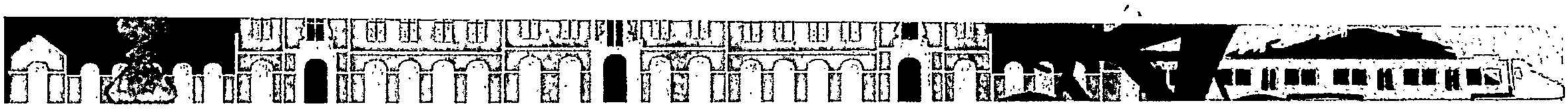


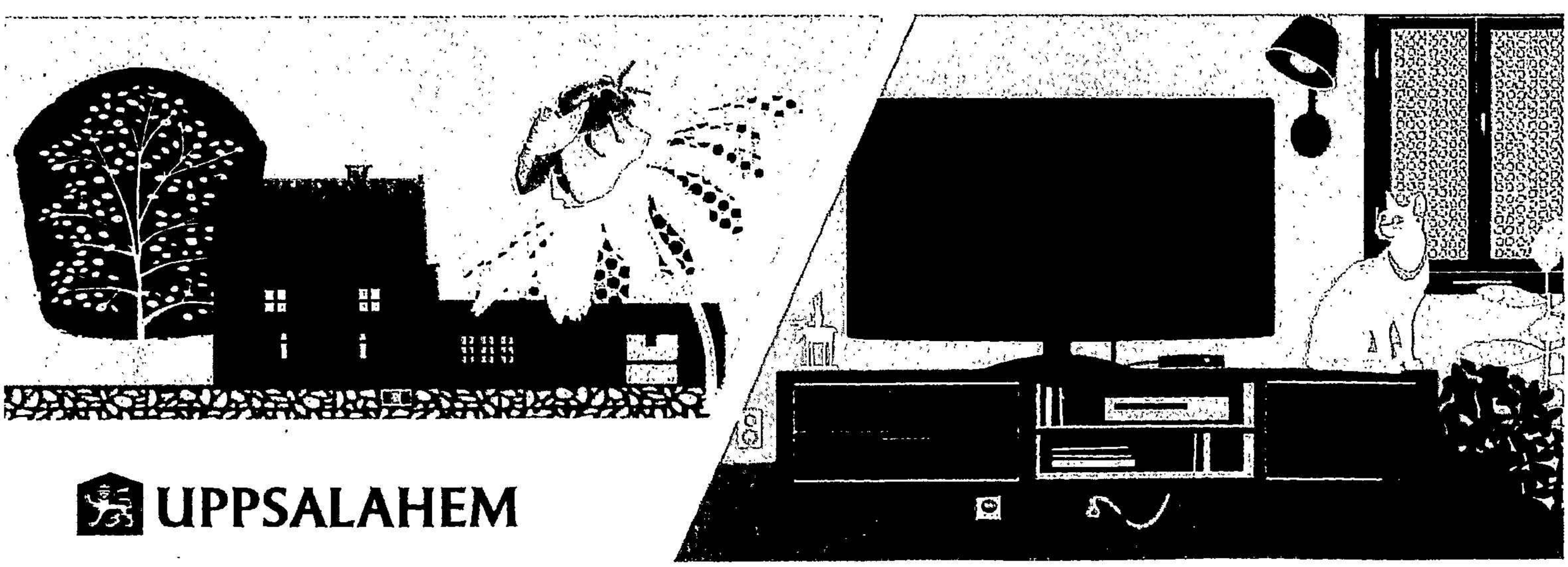

# Fastställelseintyg för årsredovisning 2024 för Uppsalahem AB, 556137-3589

Undertecknad verkställande direktör i Uppsalahem AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen har fastställts på årsstämma den 2 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till dispositioner. Undertecknad verkställande direktör intygar även att bifogad kopia på revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Uppsala 9 april 2025

**Mattias Tegefjord**
Vd Uppsalahem



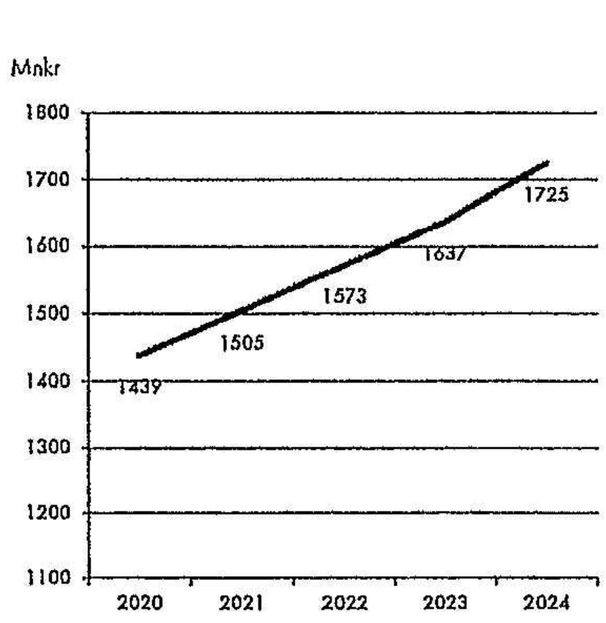


UPPSALAHEM

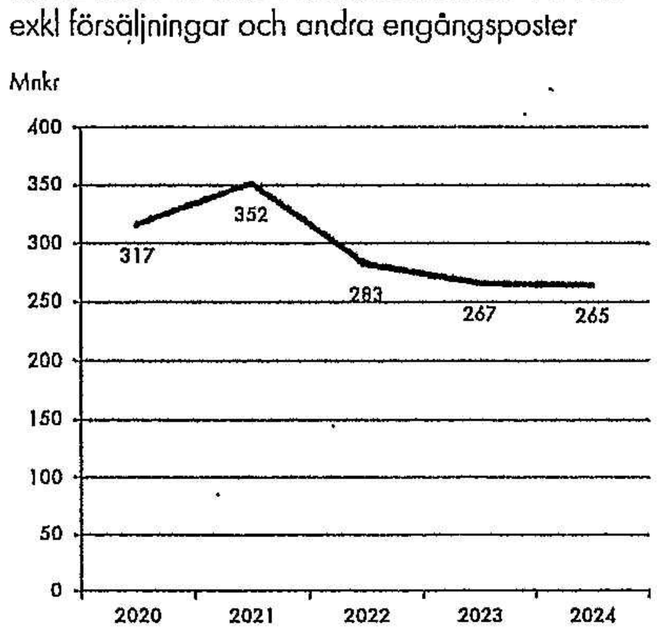
# UPPSALAHEM I KORTHET

| SNABBFAKTA 2024: UPPSALAHEMKONCERNEN | |
|---|---|
| Ägare | Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB |
| Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt | **30,0** (29,6) mdkr |
| Omsättning | **1 772** (1699) mnkr |
| Resultat före skatt och bokslutsdispositioner | **230** (228) mnkr |
| Investeringar pågående projekt | **840** (476) mnkr varav nyproduktion 327 mnkr och renovering och underhåll 495 mnkr, markförvärv 9 mnkr och maskiner och inventarier 9 mnkr |
| Underhållskostnader | **138** (146) mnkr |
| Synlig soliditet | **43,8** (43,2) % |
| Justerad soliditet | **75,8** (75,9) % |
| Antal fastigheter | **192** |
| Antal bostäder | **17 741** (17 712) st varav 12 542 vanliga, 4 036 för studenter, 826 för unga, 24 kollektiv, 180 för seniorer, 80 service-/stöd-/vårdbostäder, 31 trygghetsbostäder och 22 kompisbostäder. |
| Antal lokaler | **1 758** (1 787) st, varav verksamhetslokaler 528 och förråd 1 230 |
| Uthyrningsbar yta | **1 119 162 kvm** varav BOA 1 049 626 kvm och LOA 69 536 kvm |
| Antal tecknade kontrakt | **3 831** (3 719) st varav 2 129 studentbostäder |
| Antal påbörjade nyproducerade bostäder | **30** (348) st |
| Antal medarbetare | **329** (333) personer har under 2024 jobbat på Uppsalahem, plus praktikanter och sommarjobbare |
| Medelkötiden | Befintligt bestånd 3,2 år (inkluderar ej studentbostäder där kötiden ligger på 7,7 år) |

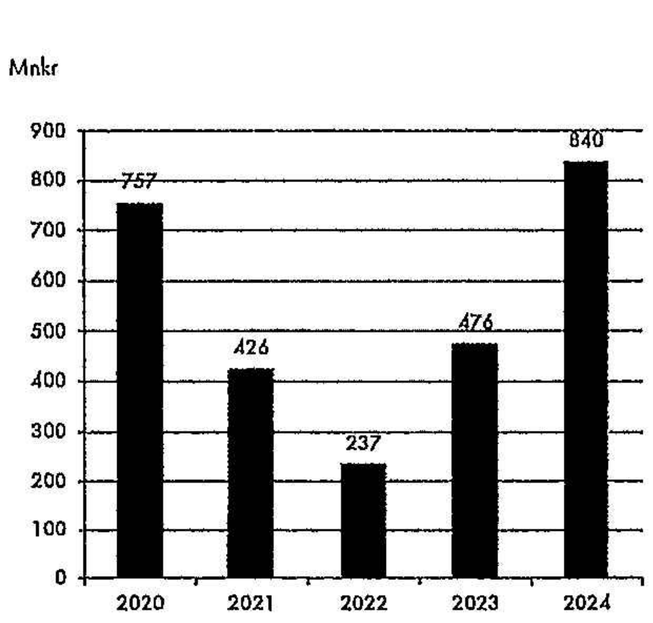
**HYRESINTÄKTER**




**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**
exkl försäljningar och andra engångsposter




**INVESTERINGAR**




**PROJEKTLEDNING & REDAKTION:** Maria Norlin och Hellin Brink, Uppsalahem **FORMGIVNING:** Uppsalahem och Bulldozer Kommunikationsbyrå
**PRODUKTION:** Bulldozer Kommunikationsbyrå **ILLUSTRATION:** Jonas Bergstrand och Pexels **FOTO:** Petra Vikner och Elvira Pihl **TRYCK:** Ljungbergs Tryckeri

20250411107340

# UPPSALAHEMS ÅRS- & HÅLLBARHETS-REDOVISNING **2024**

UPPSALAHEM

## HÅLLBARHETSREDOVISNING


VD-ord ..... 4
Uppsalahems värdekedja ..... 6
Hållbarhet på Uppsalahem ..... 9
Om hållbarhetsredovisningen ..... 11
Ägaridé ..... 12
Miljömål och indikatorer ..... 13
Intressentdialog ..... 14
Väsentlighetsanalys ..... 15
Riskhantering ..... 16
Ett levande Uppsala ..... 18
Händelser under året ..... 20

**● TILLHANDAHÅLLA HEM FÖR OLIKA**
Erbjuda bostäder för alla stadier i livet ..... 23
Tillhandahålla prisrimliga hyror ..... 25

**○ VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA**
Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen ..... 29
Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem ..... 34

**● KLIMAT & MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN**
Bygga och förvalta hållbara bostäder ..... 41
Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan ..... 51
Möjliggöra en hållbar livsstil ..... 54

**◍ ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS**
Arbeta för jämställdhet och inkludering ..... 57
Erbjuda goda arbetsvillkor ..... 61

**○ ANSVARSFULLA AFFÄRER**
Ha en långsiktigt hållbar ekonomi ..... 67
Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan ..... 68
Bedriva ett ansvarsfullt företagande ..... 72
Organisation och styrning ..... 75
Styrning och kontroll ..... 76
Styrelse och ledningsgrupp ..... 78
GRI-index ..... 80


## ÅRSREDOVISNING


**● FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**
Förvaltningsberättelse ..... 83
Femårsöversikt ..... 86
Uppsalahems fastigheter ..... 87
Sammanfattande värdeutlåtande ..... 89
Finansiering ..... 90

**● FINASIELLA RAPPORTER**
Resultaträkning ..... 94
Balansräkning ..... 96
Förändring av eget kapital ..... 98
Kassaflödesanalys ..... 99
Redovisningsprinciper ..... 100
Noter ..... 100
Förslag till resultatdisposition ..... 112
Revisionsberättelse ..... 113

**○ ÖVRIGT**
Definitioner ..... 115
Fastighetsbestånd ..... 116
Karta ..... 120

# VI SKRUVAR VIDARE PÅ STORT SOM SMÅTT

**Nu stänger vi böckerna för 2024 och kan blicka tillbaka på ännu ett intensivt och händelserikt år. Vi har kommit lång i vår resa mot 2030 då Uppsala ska vara klimatneutralt. Under året har vi har tagit flera viktiga steg för att vårt långsiktiga klimatavtryck ska minska, samtidigt som vi likt alla andra bostadsbolag nogsamt följer vår kostnadsutveckling och efterfrågan på våra bostäder. Ute i landet kämpar många bostadsbolag med röda siffror, men Uppsalahem står fortsatt stadigt i den uppländska lerjorden.**

2020 svarade bygg- och fastighetssektorn för cirka 20 procent av Sveriges totala utsläpp av växthusgaser, vilket gör den till en nyckelsektor för att uppnå både nationella och lokala klimatmål. Genom en kombination av energieffektivisering, användning av hållbara material och övergång till fossilfria byggprocesser strävar vi på Uppsalahem efter att minska vår klimatpåverkan. Detta innebär en stor omställning för oss i vardagen, men vi har hittat en väg där strategiska långsiktiga beslut kombineras med ett ständigt pågående förbättringsarbete.

2024 började vi kravställa att all vår nyproduktion ska omfattas av en klimatbudget. Tillsammans med medlemmar i Uppsala Klimatprotokoll har vi tagit fram gränsvärden i linje med Parisavtalet, som anger hur höga klimatutsläppen får vara per kvadratmeter respektive år. Gränsvärdena innefattar byggmaterial, som står för de största utsläppen, men även byggskedet med transporter och utsläpp på byggarbetsplatsen.

För det första projektet, Takryttaren med 174 bostäder, blev gränsvärdet 40 procent lägre än basvärdet från 2020 enligt Boverkets referensvärden. Detta gjorde vi utan att utöka den ekonomiska budgeten eller göra avkall på andra krav som exempelvis energieffektivitet eller Svanen-certifiering. Arbetet med klimatbudget belönades av branschorganisationen Sveriges Allmännytta med pris för bästa klimatinitiativ 2024 och många andra bostadsbolag har hört av sig till oss för att inspireras. Vi hjälper mer än gärna till – för att bli klimatneutrala till 2030 behöver hela branschen kraftsamla!

Byggkostnaderna har fortsatt att stiga under året, vilket har påverkat både nyproduktion och underhåll av befintliga hyresrätter. Det är fortsatt nödvändigt med hyreshöjningar som följer kostnadsutvecklingen, annars urvattnas möjligheterna till investeringar i vardagen. Nu går räntan ned, men driftskostnaderna fortsätter att öka och därmed också kostnadstrycket. Den höga generella inflationen tidigare år har påverkat alla kostnader. Fastighetsägare och hushåll över hela landet har under året pressats hårt av mycket kraftiga prishöjningar för fjärrvärme, elnät, avfall, vatten och avlopp (VA).

Samtidigt är det viktigt att våra hyresgäster och vår omvärld förstår att vi redan har förhandlat med oss själva när vi lägger fram yrkanden om hyreshöjning i förhandling-

20250411107341

en med Hyresgästföreningen. I dagsläget pratar vi om reella kostnadsökningar mellan 15–20%, där vi har full förståelse för att det inte går att få full täckning för allt. Vi behöver arbeta smartare, vända på slantarna och överväga om vi ska göra allt vi har planerat nu eller i etapper. Till skillnad från många andra hyresvärdar, ser efterfrågan fortsatt god ut på våra bostäder. Vi har inga nämnvärda hyresförluster eller vakanstal i dagsläget, men följer utvecklingen noggrant.

I vissa mindre städer ser vi hur vakanser blir vanligare men det är fortsatt bostadsbrist i våra storstäder, så även i Uppsala. Under året har vi inte startat några nya projekt, men har två centrala projekt igång på studentbostadsmarknaden, Spexaren och Fältläkaren. Vi har även startat ett större ombyggnadsprojekt av ett före detta vårdboende, Björngården, som vi bygger om till 30 moderna lägenheter.

Med handen på hjärtat har det varit svårt att nå lönsamhet i våra projekt, och att undvika nedskrivningar har varit en avgörande fråga. Vi har arbetat målinriktat med att begränsa projektkostnader och maximera uthyrningsbara ytor, utan att göra för stora avkall på kvalitet och hållbarhet. Det har varit svåra förhandlingar med oss själva och våra entreprenörer, men samtidigt har det hårda och ibland tidskrävande förarbetet gett resultat. I dagsläget har vi inga nedskrivningskrav, men ett fortsatt lönsamhetsfokus är en av våra viktigaste frågor för 2025.

Arbetet med förbättringar är ständigt igång och något jag själv prioriterar att lyfta som en viktig utvecklingsfråga. Inte minst om vi ska nå vårt mål med att bli Sveriges bästa bostadsbolag. Som ett led i det arbetet har jag själv prioriterat att vara ute mycket i verksamheten. Under året har jag hunnit följa med drifttekniker, fastighetsskötare och förvaltar, för att bara nämna några av alla engagerade medarbetare som låtit mig få en inblick i deras vardag. Att lyssna, vara närvarande och bygga relationer är nyckeln för att förstå orsaken till Uppsalahems utmaningar. Vi inspireras av varandra och har sett en positiv effekt när fler funderar på och genomför förbättringsprojekt i sitt dagliga arbete. Uppkopplade droppmattor under kylskåp för att förebygga vattenskador, ny metod för att putsa spishällar så att vi slipper att byta ut dem, gemensam bilpool där våra företagsbilar kan hyras av våra hyresgäster kvällar och helger – listan är lång på ständiga förbättringar och förändringar som driver oss framåt. För tre år sen satte vi ett tufft mål – 2026 skulle vi ha så nöjda kunder att vi skulle vara bland de bästa bolagen i Sverige när det gäller kundnöjdhet. Det målet nådde vi redan i våras, då vi var en av tre finalister i AktivBos mätning av Sveriges nöjdaste hyresgäster. Det är ingen slump att vi nått det målet i förtid. Tydligt kundfokus, nöjda och sedda medarbetare som vill göra det lilla extra varje dag och en kultur som uppmuntrar till förbättringar – den treenigheten tror jag på och ser att det faktiskt ger resultat.

En viktig del av min roll är just att blicka utåt för att försöka hitta de bästa vägvalen som kan ta oss framåt och uppåt i god takt. För att göra det så effektivt (och roligt) som möjligt söker jag löpande efter andras kunskaper, insikter och erfarenheter som vi kan dra nytta av. Hör gärna av dig till oss. Likväl som vi gärna delar med oss av vår kunskap, vill vi höra om era/dina sätt att lösa utmaningar!

*Vänliga hälsningar,*
*Mattias Tegefjord*

# UPPSALAHEMS VÄRDEKEDJA

## NYPRODUKTION

TID: 1,5–10 ÅR

### 1. PLANERING

Marken köps eller så ses möjligheterna över att bygga på egen mark och en idé om projektet arbetas fram.

### 2. PROGRAM OCH DETALJPLAN

Vid ett positivt svar påbörjas arbetet.

### 3. LAGA KRAFT

Dags att göra verklighet av planerna.

Om någon har överklagat detaljplanen vinner den laga kraft när länsstyrelsen eller domstolen slutligt har avgjort ärendet och det beslutet inte överklagas. Resultatet av ett överklagande kan också bli att planen inte vinner laga kraft.

## PROJEKTERINGS-SKEDE

TID: 1–2 ÅR

### 1. UPPHANDLING

Entreprenörer handlas upp.

### 2. RAMAR OCH BESKRIVNINGAR

Det tas fram ramar och beskrivningar för bygget.

### 3. BYGGLOV

Byggherren ansöker om bygglov hos kommunen.

TID: 1–3 ÅR

### 1. SPADTAG

Ett officiellt spadtag indikerar starten för bygget.

### 2. HUSET BYGGS

Entreprenören köper in materialet och bygger sedan huset med hjälp av underleverantörer.

### 3. SLUTBESIKTNING

Huset slutbesiktas och lämnas över till förvaltningen.

Kunderna är det viktigaste vi har.
Med service och dialog skapar vi trivsamma hem.

# FÖRVALTNING

## LÄGENHETEN HYRS UT

Innan husen är färdiga förhandlas hyrorna med hyresgästföreningen, sedan börjar uthyrningen. En bostad kan därefter hyras ut många gånger under sin livstid.

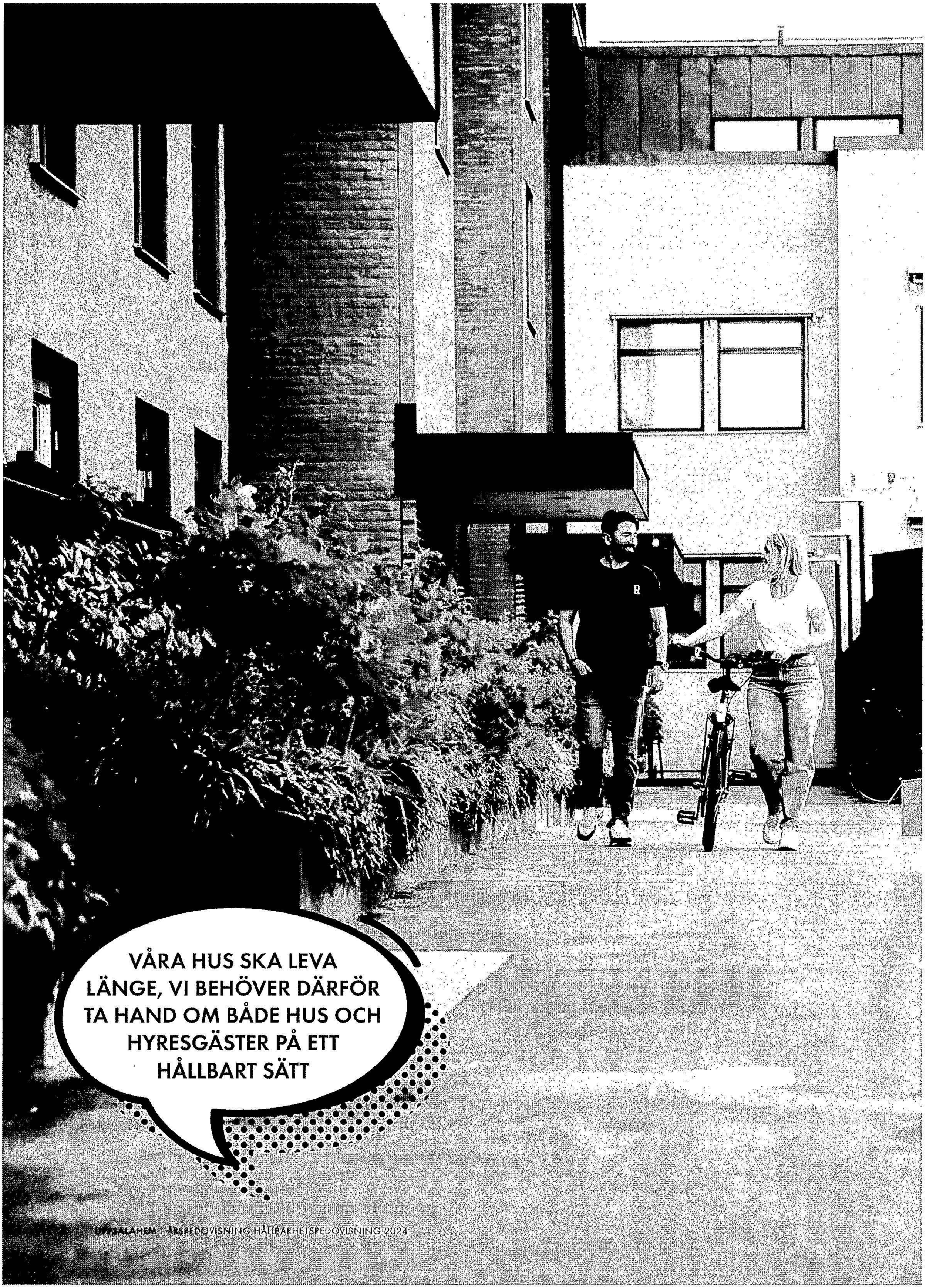
## DRIFT OCH SKÖTSEL

Genom att hela tiden sköta om fastigheter och gårdar skapar vi ett attraktivt boende.

Fastigheternas underhåll planeras långsiktigt för att få ut det bästa av hyrespengen och samtidigt få husen att hålla längre.

**TID: 1–3 ÅR**

Efter cirka 50 år behöver husen renoveras för att hålla minst lika många år till.


VÅRA HUS SKA LEVA
LÄNGE, VI BEHÖVER DÄRFÖR
TA HAND OM BÅDE HUS OCH
HYRESGÄSTER PÅ ETT
HÅLLBART SÄTT

20250411107343

# HÅLLBARHET PÅ UPPSALAHEM

Uppsalahems vision är att bidra till en levande och hållbar stad som många vill bo och leva i, idag och i framtiden. Som stor aktör på Uppsalas bostadsmarknad har vi möjlighet att påverka hållbarhetsfrågor i bolagets egen värdekedja - i Uppsala och för branschen. Därför fokuserar Uppsalahem på hållbarhet i allt vi gör.

## UPPSALAHEM I KORTHET

Uppsalahem är Uppsalas kommunala bostadsbolag och den största boendeaktören i länet. Uppsalahem verkar i Uppsala kommun och tillhandahåller bostäder till Uppsalas invånare. Över 30 000 Uppsalabor bor hos oss. Bolaget bygger nya bostäder och förvaltar idag nästan 18 000 hyresrätter.

Uppsalahems affärsplan tar avstamp i vår ägaridé och i kommunens mål och budget. Bolagets ambition är att Uppsalahem ska vara Sveriges bästa bostadsbolag. För att nå dit har fyra långsiktiga mål satts upp inom perspektiven kund, ekonomi, medarbetare och klimat. Dessa mål har femårsperspektiv, förutom målet gällande klimat som sträcker sig till 2030 för att harmonisera med kommunens målsättning.

**Uppsalahems fyra långsiktiga mål:**

1. Våra hyresgäster ska vara bland de nöjdaste i Sverige 2026-12-31
2. Fastigheternas värde ska öka 10 % till 2026-12-31 genom att vi utvecklar fastigheter, ökar intäkter och minskar kostnader
3. Våra medarbetare ska vara bland de nöjdaste i Sverige 2026-12-31
4. Vi ska vara klimatneutrala 2030-12-31

Till varje långsiktigt mål sätts fokusmål för det kommande året så att det blir tydligt för alla vad vi tillsammans förväntas uppnå under den närmaste tiden. Affärsplanen och måluppfyllnaden följs upp tre gånger per år av styrelsen.

Uppsalahem har en värdegrund som alla medarbetare omfattas av. Vår värdegrund är "Tillsammans" och innebär att vi alltid jobbar tillsammans för våra hyresgäster.

## HÅLLBARHETSSTYRNING

Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela organisationen och hålls samman av hållarbarhetsavdelningen. Precis som Uppsalahems övriga arbete styrs hållbarhetsarbetet av våra fyra mål. Utöver det utgår arbetet från Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling, våra väsentlighetsfrågor, kommunala handlingsplaner och trender i omvärlden, inklusive de 17 globala hållbarhetsmålen.

Det dagliga hållbarhetsarbetet styrs med hjälp av ett ledningssystem som består av gemensamma riktlinjer, kortsiktigt och långsiktigt mätbara mål samt processbeskrivningar och rutiner. Uppsalahems styrdokument finns samlade i plattformen Tycho. Utgångspunkten i arbetet är att följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra.

Uppsalahem tillämpar försiktighetsprincipen och arbetar aktivt för att identifiera och hantera vår sociala, miljömässiga och ekonomiska påverkan. Detta arbete bygger på engagerade och kunniga medarbetare och att utbildning i hållbarhetsfrågor sker kontinuerligt. Alla medarbetare får information om nya eller förändrade riktlinjer via arbetsplatsträffar, e-post och intranät. I introduktionen för nya medarbetare presenteras alltid Uppsalahems värdegrund och riktlinjer. Alla nyanställda får också en utbildning i Uppsalahems uppförandekod och hållbarhetsarbete.

Uppsalahems uppförandekod, affärsplan och riktlinjer för hållbarhetsarbete ligger tillgängligt för våra medarbetare på vårt intranät och kan enligt offentlighetsprincipen begäras ut.

## STYRELSENS OCH LEDNINGENS ARBETE MED HÅLLBARHETSFRÅGOR

Uppsalahems styrelse beslutar om affärsplanen i vilken bland annat bolagets mål och ambitioner för hållbarhetsarbetet framgår. Uppsalahems styrelse följer löpande upp hållbarhetsarbetet och är ytterst ansvarig för att ägarens krav och de övriga målsättningar som företaget antagit inom hållbarhetsområdet uppfylls. Det är även styrelsen som beslutar om riktlinjer som rör Uppsalahems hållbarhetsarbete.

Beslut gällande företagsövergripande hållbarhetsfrågor tas i ledningsgruppen där hållbarhetsavdelningen representeras av hållbarhetschefen. Hållbarhetschefen driver och utvecklar hållbarhets- och klimatarbetet för bolaget, och upprättar en lägesrapport inom olika områden till styrelsen tre gånger per år. Hållbarhetschefen ansvarar även för att övervaka klimatrelaterade risker och möjligheter. Det är alla chefer och avdelningars ansvar att följa och implementera Uppsalahems hållbarhetsarbete och riktlinjer i deras respektive område.

Väsentliga avvikelser och åtgärder kopplade till Uppsalahems hållbarhetsarbete och uppförandekod rapporteras till styrelsen om sådana inträffar. Under året har inga väsentliga avvikelser inom dessa områden inträffat.

Styrelsen har tillsammans med ledningsgruppen, varit på studiebesök i Gottsunda för att få ökad kännedom om hållbarhetsarbetet i Gottsunda kopplat till den kommande renoveringen. De fick höra om en återbrukshubb, återbruk på plats och dialoger med boende i området.

## EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vårt miljöarbete utgår från vår miljöriktlinje där vi sätter ambitioner och ringar in våra viktigaste frågor. Den baseras på Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling. Riktlinjen tydliggör hur våra miljö- och klimatmål ska kunna uppnås, där beteenden hos medarbetare, hyresgäster, leverantörer och entreprenörer är några av nycklarna för att nå målen.

Miljöriktlinjen tydliggör Uppsalahems betydande miljöaspekter. Bolaget har fokus på områdena energi, transporter, kemikaliehantering, cirkularitet samt ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Det är alla medarbetares ansvar att miljöriktlinjen efterlevs och används för att kommunicera den övergripande bilden av hur vi på Uppsalahem arbetar med miljöfrågor. Uppsalahem har ett ISO 14001-certifierat miljöledningssystem där rutiner finns för att säkra en hög nivå på miljöarbetet.

## SOCIAL HÅLLBARHET

Vårt arbete inom social hållbarhet styrs primärt av Uppsalahems riktlinje för social hållbarhet som tydliggör hur vi arbetar med socialt ansvarstagande både inom organisationen och i vår värdekedja. Riktlinjen förtydligar Uppsalahems ambition inom social hållbarhet baserat på bolagets ägaridé och inriktningsmål samt Agenda 2030.

Ambitionen med Uppsalahems arbete inom social hållbarhet är att:

- Uppsalahem är ett attraktivt val för de som vill bo i hyresrätt.
- Uppsalahem som fastighetsbolag ligger i framkant gällande socialt ansvarstagande.
- Uppsalahem är en ansvarsfull aktör i kommunen och en förebild i branschen.

Respektive chef ansvarar för att avdelningens arbete planeras i linje med riktlinjen för social hållbarhet och att specifika åtgärder integreras vid verksamhetsplanering.

Vi saknar viss systematik för målsättning och effektmätning av sociala insatser men ett utvecklingsarbete för att förbättra denna struktur har påbörjats och kommer fortsätta under 2025.

## MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Uppsalahem har nolltolerans när det gäller kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Bolaget följer internationella standarder och vägledande principer så som FN:s konvention om barnets rättigheter, FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, den europeiska konventionen angående skydd för mänskliga rättigheter och de grundläggande friheterna samt arbetsrättsliga villkor enligt ILO:s kärnkonvention.

Genom uppförandekod och kravställning i upphandling arbetar Uppsalahem för att främja jämställdhet och förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter i värdekedjan. Bolaget tillåter inte barn- och tvångsarbete varken i den egna verksamheten eller i den verksamhet som leverantörer bedriver på uppdrag av Uppsalahem. Läs mer om våra krav i upphandlingar på sid 68–71.

Som bostadsbolag har Uppsalahem stor potentiell positiv eller negativ påverkan på mänskliga rättigheter inom företaget, i våra bostadsområden och i vår värdekedja. Viktiga perspektiv att beakta när vi bygger och förvaltar inkluderar:

- barn
- personer med olika former av funktionsnedsättningar
- personer med svårighet att hitta bostad på grund av särskilda ekonomiska och/eller sociala förhållanden
- personer som är utsatta för våld i nära relation
- personer som riskerar diskriminering
- medarbetare och arbetare i fastighetsbranschen

Under 2024 har det pågått ett utvecklingsarbete för att stärka företagets arbete med frågor som berör barnets rättigheter i den egna verksamheten.

## STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Regelverk som vägleder Uppsalahems hållbarhetsarbete

**Externa lagar och riktlinjer**

- Årsredovisningslagen
- Miljöbalken
- Arbetsmiljölagen
- BBR-krav (Boverkets byggregler)
- PBL (plan- och bygglagen)
- FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter
- FN:s konvention om barns rättigheter
- FN:s kvinnokonvention
- Den europeiska deklarationen för jämställdhet
- Uppsala kommuns policyer och riktlinjer för miljö och hållbar utveckling
- Övriga tillämpliga lagar och regler

**Hållbarhetscertifieringar**

- Svanen
- ISO 14001

**Externa initiativ**

- GRI Standards
- FN:s globala hållbarhetsmål
- Parisavtalet
- Uppsala klimatprotokoll
- Global Compact

**Medlemskap**

- Sveriges Allmännytta
- Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ
- Generation Pep
- Eurhonet

**Viktiga interna regelverk**

- Riktlinje för social hållbarhet
- Miljöriktlinje
- Uppförandekod för leverantörer (externt)
- Uppförandekod gällande mutor och korruption (internt)

**Samlingssida för Uppsala kommuns styrande dokument finns tillgänglig på www.uppsala.se**

20250411107344

# OM HÅLLBARHETS-REDOVISNINGEN

Varje år tar vi fram en hållbarhetsredovisning som redovisar vår påverkan på miljö, människor och ekonomi. Den baseras bland annat på de globala målen, vad våra intressenter tycker är viktigt och gällande lagar och regler.

Varje år tar Uppsalahem fram en hållbarhetsredovisning som redovisar vår påverkan på miljö, människor och ekonomi. Den baseras bland annat på de globala målen, vad våra intressenter tycker är viktigt och gällande lagar och regler.

Uppsalahems hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till GRI Standards från 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2024. I redovisningen som sker årligen beskrivs Uppsalahems frågor som tagits fram tillsammans med företagets intressenter och utgår från Uppsalahems långsiktiga mål. Under 2021 genomfördes en intressentdialog som även ligger till grund för 2024 års rapportering. Denna finns specificerad på s. 14. Justeringar har gjorts för att återspegla trender och våra intressenters återkoppling.

Hållbarhetsredovisningen omfattar Uppsalahems koncern, denna finns specificerad i not 16 s. 110 och beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Uppsalahem ska enligt lag upprätta en hållbarhetsrapport enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen 6:e kapitlet, och redovisar utöver vad som ingår i GRI även trygghetsfrågor och jämställdhet samt hur diskriminering förebyggs inom företaget. Hållbarhetsredovisningen har granskats enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att hållbarhetsredovisningen uppfyller lagkravet för hur den ska upprättas, men inte att all information och data i redovisningen har granskats (mer på sidan 116). Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i mars 2024. Inga väsentliga förändringar har skett avseende organisationen eller leverantörskedjan under 2024. Uppsalahems vd och styrelse granskar och godkänner årligen Uppsalahems hållbarhetsredovisning i samband med signering av denna. Styrelsen är ansvarig för att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vid frågor angående redovisningen och den rapporterade informationen kontakta Mattias Tegefjord, vd Uppsalahem.
Mail: mattias.tegefjord@uppsalahem.se

## AGENDA 2030 OCH DE GLOBALA MÅLEN

År 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som innehåller de 17 Globala målen för en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling.

Alla medlemsländer behöver nu ta ansvar för att bidra till minskad fattigdom, orättvisor och ojämlikheter, samt att lösa klimatkrisen på såväl nationell som på lokal nivå. Företag har en viktig roll med att bidra till måluppfyllelsen i agendan och Uppsalahem stödjer därför de globala målen. Det har genomförts en analys av vilka mål, som vi har störst möjlighet att påverka i vår verksamhet utifrån de aktuella väsentlighetsfrågorna. De mål som är mest relevanta för Uppsalahem är mål 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15 och 16. Att arbeta aktivt med dessa åtta globala mål bidrar till att vi når våra långsiktiga mål.

**Jämställdhet**

**Hållbar energi för alla**

**Anständiga arbetsvilkor och ekonomisk tillväxt**

**Hållbara städer och samhällen**

**Hållbar konsumtion och produktion**

**Bekämpa klimatförändringarna**

**Ekosystem och biologisk mångfald**

**Fredliga och inkluderande samhällen**

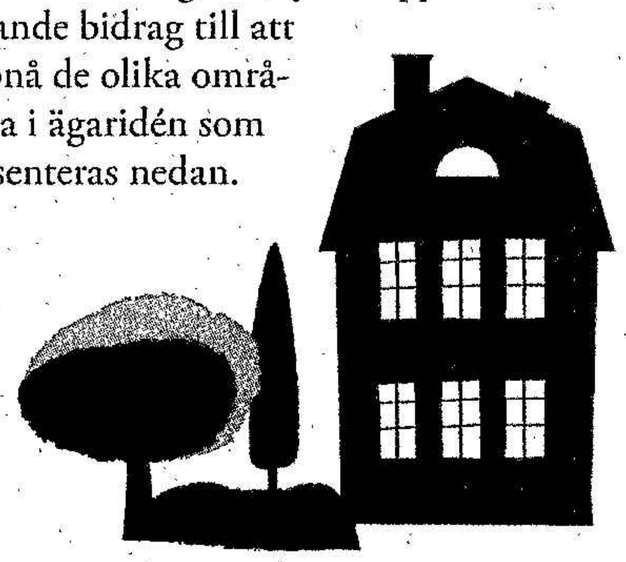
# ÄGARIDÉ

Kommunfullmäktige beslutar årligen om vad bolaget ska uppnå och om den ägaridé som Uppsalahem ska arbeta efter. Utöver det finns ett antal styrande policyer och vägledande riktlinjer fastställda av kommunfullmäktige och bekräftade av Uppsalahems styrelse. Mer om hur Uppsalahem styrs finns på sidorna 74-79.

Ägaridén beskriver syftet med att Uppsala kommun äger bolaget och hur kommunen vill att bolaget agerar på lång sikt. Innehållet i ägaridén stärker Uppsalahem som allmännyttigt bostadsbolag och tydliggör vår roll i den expansion Uppsala kommun befinner sig i. Ägaridén möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad och långsiktig styrning.

Uppsalahem har också ett styrdokument som kallas masterplan. Masterplanen utgör bryggan mellan ägaridén och den treåriga affärsplanen. Masterplanen uttrycker hur styrelsen vill att bolaget ska utvecklas på längre sikt. Uppsalahem har i masterplanen identifierat tre huvudsakliga förflyttningsområden som är centrala för att nå de långsiktiga målen; innovation, hållbart samhällsbyggande samt samarbete och sammanhållning.

Inom respektive förflyttningsområde har långsiktiga strategier formulerats. I den treåriga affärsplanen beskrivs strategier och åtgärder som i ett kortare perspektiv tydligt verkar i förflyttningsområdenas riktning. Hållbarhetsredovisningen belyser Uppsalahems löpande bidrag till att uppnå de olika områdena i ägaridén som presenteras nedan.



## UPPSALAHEMS ÄGARIDÉ 2024

- Bolaget ska som allmännyttigt bostadsbolag bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga bostäder, främst hyresfastigheter i Uppsala stad och landsbygd för olika faser i livet.
- Bolaget ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik.
- Bolaget har att vårda sina tillgångar på ett långsiktigt hållbart sätt varvid bolagets resultat som huvudregel återinvesteras. För att möjliggöra fortsatta investeringar och en rimlig belåningsgrad får bolaget jobba med väl avvägda avyttringar av byggrätter och/eller mindre bestånd av bostäder och lokaler. Sammantaget över tid ska antalet hyresrätter för bolaget öka.
- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkturlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik. Bolaget är en av flera aktörer i utvecklingen av nya bostadsområden i kommunen och skapar samhällsnytta för hela kommunen genom att ta en ledande roll i förvaltning och byggande av bostäder i Uppsala kommun.
- Bolaget ska vara ett utvecklingsinriktat företag där innovativa idéer och boendekoncept kan prövas och bolaget ska särskilt fokusera på hållbara renoveringsmodeller.
- Bolaget ska årligen erbjuda en andel av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen.
- Bolaget ska vara en resurs för hela Uppsala kommun i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande. Bolaget ska i samverkan med andra bolag och aktörer, inom och utanför kommunkoncernen, utveckla kommunkoncernens kompetens i boendefrågor.
- I arbetet med hållbar stadsutveckling ska bolaget särskilt fokusera på att minska boendesegregationen och social oro.
- Bolaget ska i kommunkoncernen vara ett föredöme i frågor om att skapa sammanhållning och gemensam riktning i hela kommunen och aktivt bidra till att kommunens alla verksamheter i styrelser, nämnder, bolag och förvaltningar tillsammans bildar en helhet.

| FINANSIELLA ÄGARDIREKTIV | UPPNÅTT | UTFALL |
|---|---|---|
| Resultat före finansnetto ska uppgå till minst 320 MSEK | Ja | Resultat före finansnetto blev 430 MSEK. |
| Resultat före finansnetto/nettoomsättning (%) ska uppgå till 19 %. | Ja | Resultat före finansnetto blev 26 %. |
| Investeringsvolymen ska ligga på max 950 MSEK | Ja | Investeringsvolymen uppgick till 840 MSEK. |

20250411107345

# MILJÖMÅL OCH INDIKATORER

Kommunfullmäktige beslutar om de direktiv som Uppsalahem arbetar efter och vad bolaget ska uppnå. Utöver det finns ett antal vägledande policyer och riktlinjer fastställda av Uppsala kommun, samt riktlinjer fastställda av Uppsalahems egen styrelse. En sådan riktlinje fastställd av bolagets styrelse är miljöriktlinjen. Den långsiktiga ambitionen är att minska klimatutsläppen för hela värdekedjan i linje med Parisavtalet samtidigt som vi följer Uppsala kommuns mål om klimatneutralitet 2030.

**Uppsalahem har ett övergripande klimatmål om att uppnå klimatneutralitet år 2030, och de underliggande fokusmål som bolaget valt att följa innefattar klimatutsläpp i scope 1–3.**

| MILJÖMÅL | UTFALL |
|---|---|
| Under 2024 ska vi ha sänkt vår totala energianvändning med 1,5 % jämfört med basår 2007: | Under 2024 sänkte vi vår totala energianvändning med 0,5 procent mot föregående år (enligt affärsplan för år 2023-2025). |
| Sorteringsgrad hushållsavfall ska öka med 2 %-enheter och vara minst 40 % | Andel källsorterat avfall (%):<br>- 38 % av Uppsalahems hyresgästers avfall har källsorterats.<br>- Under året har ett arbete med att öka sorteringsgraden intensifierats genom förändrade arbetssätt. Ansvarsfördelningen har ändrats och uppföljningen ses över.<br>- Det pågår ett projekt med sensorer som mäter fyllnadsgrad i avfallskärl. Det projektet hjälper oss att hitta en optimal dimensionering av antal kärl och hämtningsintervall, vilket i sin tur bidrar till både ökad sorteringsgrad och minskat antal transporter. |
| Klimatpåverkan från våra nyproduktionsprojekt ska inte överstiga Uppsala klimatprotokolls gränsvärden | Slutligt värde erhålls vid byggnationens färdigställande. Beräkningar från projektering i nyproduktionsprojekten Takryttaren, Rackarberget Torget och LSSx3 visar att målet kommer nås. |

| INDIKATORER | UTFALL |
|---|---|
| Utvärdera förnybara energikällor vid de stora investeringsprojekten: | Under 2024 har Uppsalahem handlat upp och installerat solcellsinstallationer på nio områden. Installationerna kommer fortgå under 2025. Vi har även fortsatt att utreda solcellspotentialen i beståndet för att ta fram nya projekt till 2025 och 2026. |
| Pilotprojekt: | • Ett 30-tal projektidéer har identifierats inom energieffektivisering varav fyra pilotprojekt har startats och två av dessa har slutförts under 2024. Dessa är:<br>- Värmeåtervinning i undercentraler, är slutfört<br>- Förstudieprojekt inom sol- och bergvärme med säsongslagring av energi, är slutfört<br>- Batterilager i Frodeparken, pågår<br>- GEO-FTX, pågår<br>• Värmeåtervinning i undercentraler har färdigställts under början av 2024. Projektet har gett en energibesparing på 122 700 kWh/år, det är 12 % mer än beräknat. Batterilager till Frodeparken har upphandlats under 2024 och installationerna kommer bli klara under början på 2025. GEO-FTX (geometisk förvärmning som utnyttjar jordvärme) har förberetts under 2024 och kommer att handlas upp i början av 2025.<br>• Förstudieprojektet inom sol- och bergvärme med säsongslagring av energi har pågått under 2024 och har färdigställts i utökad form under fjärde kvartalet 2024. Projektet visar att det är möjligt att minska andelen köpt energi med över 70 % i befintliga områden genom att installera PVT-solceller som både ger el och värme, där värmen säsongslagras och nyttiggörs med hjälp av värmepumpar. |
| Sortering byggavfall (%): | 86 % av avfallet i stora byggprojekt har sorterats i fraktioner som ej utgörs av brännbart, blandat avfall för eftersortering eller deponi. |
| Vattenanvändning (l/m² och år) | 2024 minskade vattenanvändningen till 1470 l/m² och år från 1749 l/m² och år vid basår 2007 vilket är en minskning med 16 %.<br>Uppsalahem har genomfört vattensparande åtgärder i några av de mest använda tvättstugorna. Där har tio enheter av en så kallad Mimbox har installerats. Under 2024 fortsätter vi att spara vatten och minska utsläpp av mikroplatser med hjälp av dem. Sedan start har vi sparat över 455 000 liter vatten och minskat utsläpp av 43 kilo mikroplaster. Utöver detta har installationen av Mimbox också haft energibesparande effekter. |

# INTRESSENTDIALOG

Uppsalahem har här identifierat sina viktigaste intressenter: nyckelintressenter. Nyckelintressenterna är de intressenter som Uppsalahem huvudsakligen påverkar, samverkar med och/eller blir påverkad av.

För att identifiera de viktigaste väsentlighetsfrågorna genomförde Uppsalahem under 2021 en hållbarhetsenkät (riktad till medarbetare, leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners) och en kvalitativ hållbarhetsundersökning via intervjuer (riktad till övriga intressenter). Vi har även tittat på den dialog som pågår kontinuerligt med våra kunder för att fånga upp de dagliga synpunkterna. Under 2024 bekräftade intressenterna att väsentlighetsfrågorna fortfarande var aktuella.

## VIKTIGA FRÅGOR FÖR INTRESSENTERNA

**16 djupintervjuer utfördes med ägare, politiker, Hyresgästföreningen, finansiärer, representant för bostadssökande, fackförbund och barnombudet.**

- Klimat- och miljösmarta byggnader genom hela livscykeln
- Möjliggöra en hållbar livsstil för hyresgäster
- Trygga boendemiljöer och bostäder för alla stadier i livet
- Underlätta bostadsmarknaden
- Erbjuda en attraktiv och schysst arbetsplats
- Ha en långsiktigt hållbar ekonomi
- Hållbara krav i upphandlingar och kontinuerlig uppföljning
- Mänskliga rättigheter och ansvar

### Medarbetare 104 enkätsvar, svarsfrekvens 37 %

- Motverka barnarbete i leverantörskedjan
- Att ha ett gott ledarskap
- Att ha en stabil ekonomi för företaget
- Goda arbetsvillkor för Uppsalahems personal
- Att jobba för en hälsosam och säker arbetsplats
- Att vara en arbetsgivare med sunda värderingar
- Respekt för miljö i leverantörskedjan
- Respekt för mänskliga rättigheter
- Bedriva ett ansvarsfullt företagande mot mutor, korruption och jäv.
- Bygga bostäder som är attraktiva för många olika typer av hushåll

### Hyresgäster 389 enkätsvar, svarsfrekvens 22%

- Erbjuda prisrimliga hyror
- Motverka barnarbete i leverantörskedjan
- Bygga giftfritt
- Bygga bostäder som är attraktiva för många olika typer av hushåll och plånböcker
- Respekt för mänskliga rättigheter i leverantörskedjan
- Bedriva ett ansvarsfullt företagande genom att t.ex. motverka mutor, korruption och jäv.
- Goda arbetsvillkor i leverantörskedjan
- Skapa en god inom- och utomhusmiljö med trivsamma gårdar.

**En av de frågor som de flesta ansåg som viktigast var**

**RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER**

## VÅRA INTRESSENTER

**ÄGARE - Uppsala kommun.** Dialog genom kommungemensamma policys, ägardirektiv och bolagsstämma. Hållbarhetsundersökning genom djupintervjuer med fyra olika representanter.

**BOSTADSSÖKANDE** Dialog via Uppsala Bostadsförmedling och varumärkesundersökning. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju med Uppsala Bostadsförmedling.

**BOENDE I UPPSALA KOMMUN** Dialog via varumärkesundersökning. Hållbarhetsundersökning via djupintervju med Barnombudet.

**BRANSCHORGANISATIONER** Dialog via möten, seminarier och forum. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju med Sveriges Allmännytta och kvantitativ hållbarhetsenkät med andra bostadsbolag.

**FACKFÖRBUND** Dialog via regelbundna möten och hållbarhetsundersökning via djupintervjuer med två av våra arbetstagarrepresentanter.

**HYRESGÄSTFÖRENINGEN** Dialog via möten, seminarier och forum och hållbarhetsundersökning via djupintervju.

**HYRESGÄSTER** Dialog via årlig kundundersökning, varumärkesundersökning, via medarbetares dagliga kontakt med hyresgäster. Hållbarhetsundersökning genom kvantitativ enkät till hyresgästerna.

**POLITIKER** Dialog via styrelsemöten och hållbarhetsundersökning via djupintervjuer.

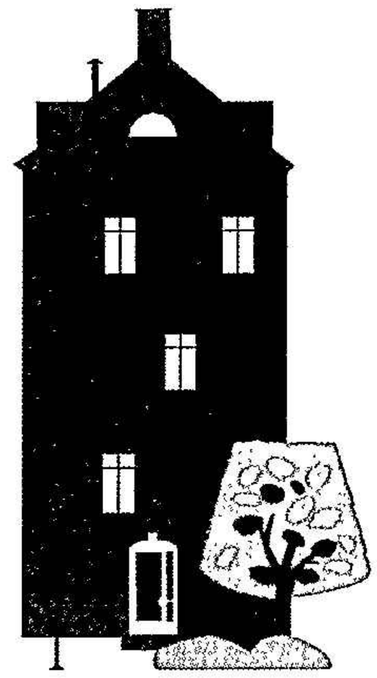
**ENTREPRENÖRER/LEVERANTÖRER** Dialog vid upphandling av produkter eller tjänster, avtalsförhandling, revisioner, hållbarhetsundersökning genom kvantitativ enkät.

**MEDARBETARE** Dialog genom avdelningsmöten, system för förbättringsförslag, medarbetarundersökning, daglig interaktion genom gemensamt arbete och möten samt hållbarhetsundersökning via kvantitativ enkät.

**FINANSIÄRER** Dialog via regelbundna möten. Hållbarhetsundersökning genom djupintervjuer med tre olika representanter.

20250411107346

# VÄSENTLIGHETSANALYS



För att komma fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Uppsalahem, inom den egna verksamheten och i värdekedjan, gjordes under 2021 en väsentlighetsanalys som fortfarande ligger till grund för vår rapport.

Utifrån resultatet som kom fram av intressentdialogen, Uppsalahems faktiska ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan samt affärsstrategi, genomförde Uppsalahems ledningsgrupp en prioritering av väsentlighetsfrågorna. De väsentlighetsfrågor och väsentlighetsområden som intressenterna ansett som viktiga valdes ut för att ligga till grund i väsentlighetsanalysen. Frågor som berörde samma ämnen vävdes ihop och större områden bröts ner i mindre frågeställningar. En slutlig validering för att fastställa resultatet av väsentlighetsanalysen gjordes sedan med ledningsgruppen. Under 2024 gjordes en kort kompletterande enkätundersökning bland ett urval av våra intressenter för att verifiera att hållbarhetsfrågorna fortfarande var aktuella. Inga förändringar som påverkade Väsentlighetsfrågorna uppkom.

## VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor, väsentlighetsfrågorna, har grupperats utifrån hur de hänger ihop. Denna gruppering utgör kapitelindelningen i hållbarhetsredovisningen och består av fem kapitel med tolv väsentlighetsfrågor. Utifrån våra väsentlighetsfrågor har vi kartlagt relaterade GRI Standards för hållbarhetsrapporteringen. Tabellen nedan visar hur Uppsalahems prioriterade väsentlighetsfrågor svarar mot GRI:s upplysningar. Vissa av väsentlighetsfrågorna sträcker sig utanför GRI:s rapporteringssystem.

| FOKUSOMRÅDE | VÄSENTLIGHETSFRÅGOR | GRI UPPLYSNINGAR |
|---|---|---|
| **Tillhandahålla hem för olika** | Erbjuda bostäder för alla stadier i livet | 203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan |
| | Tillhandahålla prisrimliga hyror | 203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan |
| **Vara en aktiv samhällsaktör i Uppsala** | Ta en aktiv roll i stadsutveckling | |
| | Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem | 203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan |
| **Klimat & miljösmarta bostäder genom hela livscykeln** | Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan | 302 (2016): Energi<br>305 (2016): Utsläpp<br>306 (2020): Avfall |
| | Bygga och förvalta hållbara bostäder | 302 (2016): Energi<br>305 (2016): Utsläpp<br>306 (2020): Avfall<br>416 (2016): Kunders hälsa och säkerhet |
| | Möjliggöra en hållbar livsstil | 305 (2016): Utsläpp<br>306 (2020): Avfall |
| **Attraktiv & inkluderande arbetsplats** | Arbeta för jämställdhet och inkludering | 405 (2016): Mångfald och jämställdhet |
| | Erbjuda goda arbetsvillkor | 401 (2016): Anställning<br>403 (2018): Arbetsmiljö och säkerhet<br>404 (2016): Kompetensutveckling |
| **Ansvarsfulla affärer** | Ha en långsiktigt hållbar ekonomi | 203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan |
| | Bedriva ett ansvarsfullt företagande. | 205 (2016): Antikorruption |
| | Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan | 308 (2016): Miljöbedömning av leverantörer<br>414 (2016): Social bedömning av leverantörer |

# RISKHANTERING

Uppsalahem arbetar aktivt med riskhantering. Att förstå vilka risker som finns i vår verksamhet och vad de kan få för konsekvenser om de skulle inträffa är viktigt för att säkerställa att vi kan erbjuda trygga boenden och en bra vardag för våra medarbetare.

## VÄSENTLIGA RISKER

För att identifiera de väsentliga riskerna görs en företagsövergripande riskanalys där riskerna klassificeras utifrån sannolikhet och konsekvens. De risker som får högst riskklassificering sammanställs i internkontrollplanen. Denna uppdateras årligen och innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med uppföljning av affärsplanen och det ekonomiska utfallet. För var och en av riskerna i internkontrollplanen finns en framtagen handlingsplan eller direktiv om att upprätta en handlingsplan för att reducera eller eliminera riskerna samt ansvariga för dessa åtgärder. Uppföljning av riskerna genomförs två gånger per år.

I detta avsnitt berörs Uppsalahems hållbarhetsrelaterade risker. För övriga risker, se förvaltningsberättelsen på sid. 75 och kapitlet finansiering på sid. 83.

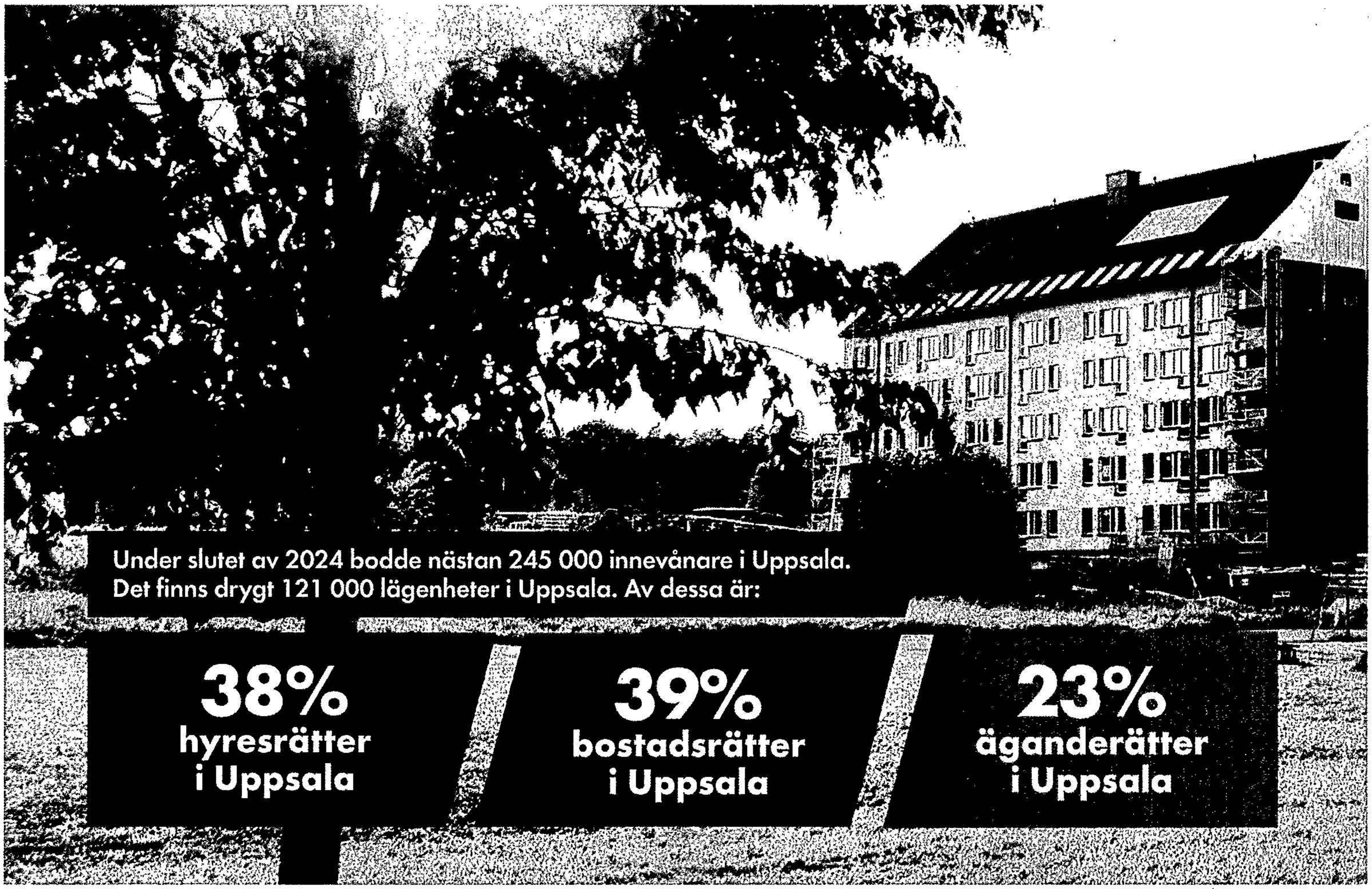
## ALLMÄNNYTTIG AKTÖR PÅ BOSTADSMARKNADEN

Uppsalahems kärnverksamhet är att erbjuda hyresbostäder till Uppsalas invånare. Om Uppsalahem inte erbjuder ett boende som hyresgästerna finner attraktivt, finns risk att vi får en högre omflyttning och ökade vakanser som negativt påverkar företagets ekonomi. I förlängningen innebär det en risk för negativ påverkan på vår lönsamhet, och därmed på vår förmåga att underhålla våra bostäder och producera nya bostäder. På sikt kan detta innebära att det inte finns en konkurrenskraftig allmännyttig bostadsaktör i Uppsala, som bidrar till en hållbar samhällsutveckling och balanserar utbudet från den privata bostadsmarknaden.

Uppsalahem arbetar tätt ihop med kommunen för att följa kommunens utveckling och bostadsbehov, och söker alternativa vägar för att erbjuda prisrimliga bostäder.

20250411107347

| HÅLLBARHETSRISKER: RISK & KONSEKVENS | HANTERING |
|---|---|
| **OPERATIVA MILJÖRISKER** | |
| • Miljörisker direkt relaterade till Uppsalahems verksamhet, t.ex. risk för stor miljöskada genom felaktig hantering eller användning av miljöfarliga ämnen. Det kan leda till böter och sanktionsavgifter, negativ påverkan på varumärket och försämrat anseende, saneringskostnader och skador på miljö och natur. | • Mål att all nyproduktion ska miljöcertifieras eller följa nivån för certifiering. Mindre avsteg kan göras vid särskilda skäl.<br>• Miljökrav i upphandling.<br>• Kontinuerlig lagbevakning.<br>• Fokus på effektiv resursanvändning i förvaltningen gällande både material och energi.<br>• Egen produktion av förnybar energi.<br>• Implementering av digitalt kemikaliehanteringssystem<br>• ISO14001-certifierat miljöledningssystem. |
| • Risk för att det byggs in miljö- och hälsofarliga ämnen i våra fastigheter vid nyproduktion, renovering och underhåll vilket kan leda till hälsorisker för våra hyresgäster. | |
| • Pris och tillgänglighet på miljösmarta material och resurser, såsom energi, kan variera och utgöra en risk för ökade kostnader för anskaffning. | |
| **KONSEKVENSER AV KLIMATFÖRÄNDRINGARNA** | |
| • Ökad förekomst av extremväder med t.ex. skyfall och högre temperaturer kan orsaka översvämning i våra fastigheter vilket leder till materiella skador och utmaningar att hålla en adekvat inomhustemperatur. | • Delaktiga i kommunens arbete och följer Länsstyrelsen i Uppsala läns arbete med klimatanpassning.<br>• Intern handlingsplan för klimatanpassning.<br>• Identifiering och åtgärder för områden/hus som är extra utsatta för översvämningsrisk.<br>• Utvärdering av klimatrisk vid investeringsanalys. |
| • Torka och vattenbrist under sommarmånaderna kan leda till färskvattenbrist. | |
| **KORRUPTION OCH BROTT MOT LOU ELLER AVTAL** | |
| • Risk för korruption och att personal utsätts för eller utövar otillbörlig påverkan kan leda till att varumärke och förtroende skadas samt ekonomisk förlust. | • Utbildning av personal och chefer i vår uppförandekod, inköp enligt LOU, hantering av mutor och anti-korruption.<br>• Stickprovskontroller och översyn av attesträtt och avtalsägare.<br>• Uppförandekod ingår som kontraktshandling i upphandling och hänvisar till Institutet mot mutors (IMM) Näringslivskod och Överenskommelse för att motverka mutor och korruption (ÖMK). |
| • Det finns risk att göra fel vid upphandling som leder till att inköp görs vid sidan av upphandlade ramavtal eller entreprenörer. Detta kan leda till felaktig leverans, lagbrott, skadeståndskrav och försämrat anseende. Leverantörer som bryter mot uppförandekoden innebär en risk för att korruption och otillbörliga förmåner förekommer i vår leverantörskedja. | |
| **BRISTFÄLLIG KRAVSTÄLLNING OCH EFTERLEVNAD AV HÅLLBARHETSKRAV I UPPHANDLING** | |
| • Hållbarhetskrav ställs inte enligt gällande rutin i upphandlingar, vilket innebär en risk för att vi inte har möjlighet att kontrollera efterlevnad av våra hållbarhetskrav. | • Tydliggörande för alla avtalsägare om hur vi inkluderar hållbarhetskrav i upphandlingar utifrån kartlagd upphandlingsprocess.<br>• Kravställning i upphandling gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö.<br>• Årliga leverantörsrevisioner av leverantörer med störst inköpvolym och påverkan på hållbarhetsaspekter.<br>• Följer Uppsala kommuns riktlinje och policy för upphandling. |
| • Ställda hållbarhetskrav i upphandling efterlevs ej, vilket innebär en risk för att brott mot internationella konventioner och våra krav gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö förekommer i leverantörskedjan. | |
| • Komplexa och långa leverantörskedjor innebär en utmaning gällande efterlevnadskontroll för produktion av material och personalförhållanden, vilket innebär en risk att vi köper in material som producerats under undermåliga förhållanden. | |
| **SOCIALA FÖRHÅLLANDEN** | |
| • En ökad otrygghet i staden och utanförskap kan leda till ökad segregation, ökad otrygghet och minskad kundnöjdhet, vilket riskerar att minska trivseln för våra hyresgäster och andra boende i våra områden. | • Löpande mätning av hyresgästernas upplevda trygghet och kundnöjdhet för att identifiera var insatser behövs.<br>• Proaktiv samverkan med att öka tryggheten i kommunen.<br>• Aktivt arbete med att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden. |
| • Oriktiga hyresförhållanden riskerar att leda till både osäkra boendeförhållanden för den som bor otillåtet och ökad förekomst av störningar och otrygghet för grannar. | |
| **PERSONAL** | |
| • Försämrad psykosocial arbetsmiljö på grund av ökad social oro i Uppsala eller att medarbetare utsätts för diskriminering, kränkande behandling eller hot och våld. | • Utbildningar inom hot och våld genomförs kontinuerligt.<br>• Arbetsmiljöplan upprättas i alla byggprojekt.<br>• Kvartalsvisa möten med skyddskommitté gällande internt arbetsmiljöarbete.<br>• Utbildningar för personal som arbetar med arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara.<br>• Hälsokontroller för personal.<br>• Kompetensförsörjningsplan och ledarskapsutvecklingsprogram. Aktivt arbete med arbetsmarknadsinsatser och samarbete med utbildningsorgan i regionen. |
| • Risker inom arbetsmiljö både internt och i entreprenad- och underhållsprojekt kan leda till skador och allvarlig arbetsplatsolycka för egen eller kontrakterad personal. | |
| • Minskad attraktivitet som arbetsgivare leder till att Uppsalahem inte lyckas behålla och rekrytera kompetent personal. Detta riskerar att negativt påverka företagets möjlighet att uppfylla övriga mål. | |




# ETT LEVANDE UPPSALA

Uppsala växer så det knakar. Det vi bygger idag ska stå i minst hundra år framöver, klara av klimatförändringar och passa för ett förändrat sätt att bo och leva utan att bidra till ökade klimatutsläpp. Därför är det extra viktigt att satsa på att bygga ett flexibelt och långsiktigt hållbart samhälle där många vill bo. Som kommunens största bostadsaktör bidrar Uppsalahem i stort och smått till ett mer hållbart Uppsala.

**En växande stad**

Uppsala är en attraktiv kommun och många människor flyttar hit från övriga Sverige och världen. Fram till 2050 beräknas Uppsala kommuns befolkning öka med drygt 70 000 innevånare, något som skapar stora utmaningar när det gäller att växa hållbart och geografiskt smart.

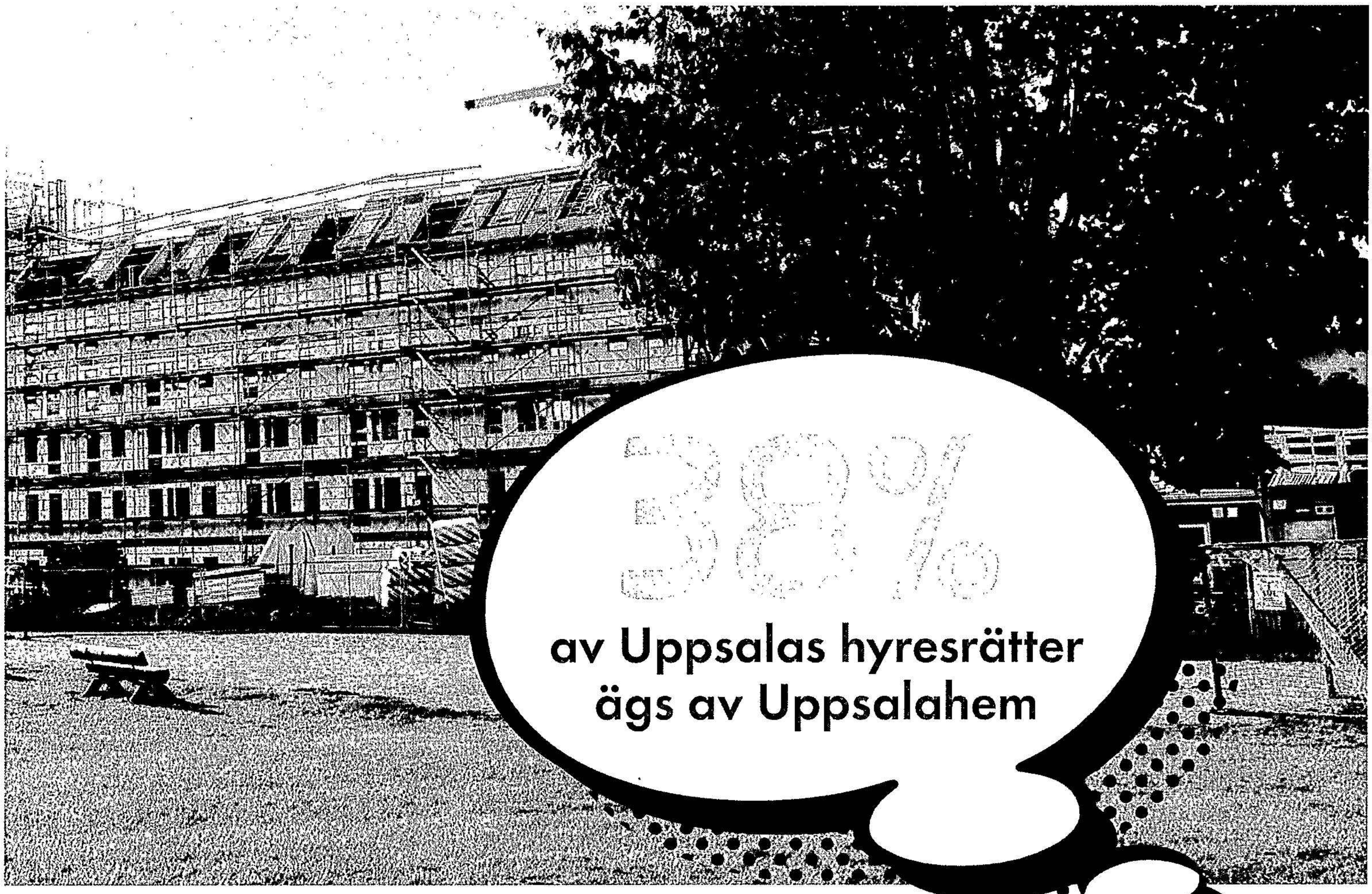
Sedan starten 1946 har Uppsalahem byggt nästan 20 000 hem till Uppsalaborna. Idag är bolaget en ledande samhällsbyggnadsaktör i Uppsala kommun, som renoverar hållbart och bygger nytt på innovativa sätt för att möta bostadsbehovet hos såväl dagens som framtidens Uppsalabor.

Uppsala präglas av en stark tradition inom forskning och utbildning med två universitet, tillväxtbolag inom läkemedel, IT och livsmedel samt specialistsjukvård för människor och djur. Förbättrade pendlingsmöjligheter och ett kommande fjärde tågspår i tillväxtkorridoren mellan Uppsala och Stockholm ökar rörligheten i regionen och möjliggör en fortsatt stark tillväxt de kommande åren.

**En marknad i förändring**

Som en del av huvudstadsregionen har Uppsala under många år haft ett underskott på bostäder och i synnerhet hyresrätter. Uppsala kommun har drivit ett framgångsrikt arbete för att öka antalet byggaktörer, bostadsbyggare och fastighetsägare i kommunen, vilket har lett till ett välkommet tillskott av fler hyresrätter och en större valfrihet för invånarna. Kommunen har som ambition att det ska byggas 2 000–3 000 nya bostäder årligen.

En stor del av de senaste årens befolkningsökning har dock utgjorts av betalningssvaga grupper, samtidigt som köpkraften på den ägda marknaden har försvagats efter införandet av striktare låneregler samt av det senaste årets inflation och ränteläge. Det har därför uppstått ett glapp mellan utbud och efterfrågan där marknaden i det högre prissegmentet för stunden är mättad medan efterfrågan på prisöverkomliga bostäder är fortsatt hög. Unga och utrikesfödda är två grupper som idag har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Den växande bostadskön och de långa kötiderna för hyresrätter med relativt lägre hyra speglar därför inte nödvändigtvis en generell bostadsbrist



# 1 800 av Uppsalas hyresrätter ägs av Uppsalahem

utan är ett resultat av problemen i matchningen mellan utbud och efterfrågan.

Efter att priserna för bostadsrätter och äganderätter ökat kraftigt över hela landet en längre tid sjönk de brett under 2022. Detta skedde främst på grund av stigande inflation med höjda räntor och material- och bränslepriser, vilket i sin tur bland annat beror på kriget i Ukraina. Under 2023 var det en fortsatt nedgång på marknaden för bostadsrätter och villor. Under det första halvåret 2024 har prisnivån för villor ökat något jämfört med 2023 medan prisutvecklingen för bostadsrätter är oförändrad.

Uppsalahem har under året startat ombyggnationen av det före detta vårdboendet Björngården i Gottsunda, som ska göras om till 30 vanliga lägenheter. Under 2024 pågick även projektering för Takryttaren med 174 bostäder fördelat på delningsbostäder, vanliga bostäder samt LSS- bostäder. Byggstart är planerat till början av 2025. Genom att testa nya boendekoncept i form av delningsbostäder breddar vi vårt erbjudande och möter en diversifierad efterfrågan i en snabbt föränderlig omvärld. Utöver detta fortsätter vi med det nödvändiga underhållet av våra fastigheter.

Ett fortsatt stort fokus för Uppsalahem är att erbjuda prismässigt överkomliga bostäder, något som är en stor utmaning på grund av de höga byggkostnaderna i nyproduktion. Borttagandet av de tidigare statliga investeringsstöden ledde till svårigheter att möjliggöra nyproduktion i vissa lägen och projekt där det finns en lägre betalningsförmåga eller betalningsvilja. De tillskott av bostäder som Uppsalahems nyproduktion står för är dock en begränsad del och i det befintliga beståndet finns en stor variation av bostäder i olika lägen, i olika storlekar och för olika plånböcker.

– Vi jobbar på bred front för att möta utmaningarna på bostadsmarknaden. Samtidigt som det generellt finns en god tillgång på bostäder i Uppsala finns det även stora grupper som inte kan hitta en bostad som passar deras behov eller betalningsförmåga. Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett uppdrag att erbjuda hem för olika. Därför söker vi ständigt nya sätt att pressa priserna vid nybyggnation, bredda vårt boendeerbjudande i nyproduktionen och underhålla våra fastigheter på ett sätt som tar hänsyn till både miljön och våra kunders ekonomi, säger Sara Westberg, fastighetsutvecklingschef.

**Antal verksamhetslokaler**

**Antal bostäder hos Uppsalahem**

**varav studentbostäder**

# HÄNDELSER UNDER ÅRET

Uppsalahem har varit med om både positiva och negativa händelser som påverkat verksamheten under året. Här delas några av de viktigaste och de som påverkar hållbarhetsarbetet.

## JANUARI

### KÖP AV 290 HYRESRÄTTER

Uppsalahem AB och Granit Bostad AB har ingått ett avtal om att Uppsalahem förvärvar tre fastigheter med totalt 290 hyresrätter i Rosendal och Sala backe. Genom förvärvet kommer Uppsalahem stärka sin närvaro i Rosendal och kompletterar beståndet i Sala backe. Kommunfullmäktigebeslutet att godkänna affären överklagades och vann laga kraft först i november. Tillträdet är planerat till sista januari 2025.

### KVARTERET – UPPSALAHEMS INTRANÄT - NOMINERAS TILL ÅRETS BÄSTA INTRANÄT

Via den enkätundersökningen vi genomförde för ett år sedan har vårt höga resultat gett oss en nominering i kategorin "Årets bästa intranät" i Web Service Award. Vi vann inte men är ändå glada för att vårt arbete uppmärksammats.

## MAJ

### PERSONUPPGIFTSINCIDENT I BOENDEAPPEN

En personuppgiftsincident upptäcks i boendeappen. Incidenten orsakades av ett tekniskt fel i appen och omfattade ett tiotal kunder. Incidenten löstes med högstaprioritet tillsammans med webbleverantören. Vi har nu säkerställt att liknande incidenter inte ska ske igen.

### BARNRÄTTSWORKSHOP

Uppsalahem fortsätter arbetet med att lyfta barnrättsfrågan i verksamheten och håller en stor workshop med deltagare från olika delar av bolaget. Alla berörda avdelningar identifierade utvecklingsområden och åtgärder som de ska fokusera på framöver.

### TILLSAMMANSDAG

Vi samlar hela företaget under en heldag där vi går igenom våra mål och värderingar samtidigt som vi får träffa alla kollegor. För första gången hade vi även Uppsala Awards, där duktiga medarbetare korades i fem kategorier: årets kundhjältar, kollegor, hållbarhetsinsats, förbättring och kvarter.

### EU-BESÖK I GOTTSUNDA

Uppsalahem välkomnade internationella gäster för att visa upp vårt hållbarhetsarbete inom ramen för EU-projektet Net Zero Cities. Besöket inkluderade bland annat en rundtur hos en av våra hyresgäster i Gottsunda och ett besök i vår återbrukshub.

### UTEDAG VÅRSTÄDNING

Alla anställda på Uppsalahem hjälper till med skötseln i våra områden. Det är ett fint tillfälle att göra det extra fint för våra hyresgäster och lära känna både våra områden och varandra lite bättre!

### GRATTIS GOTTSUNDA 50 ÅR!

Gottsunda fyller 50 år och Uppsalahem ställer upp med monter i Gottsunda Centrum tillsammans med andra aktörer. I vår monter finns bilder med 70-tals nostalgi samtidigt som vi pratar med hyresgäster om vad de tycker om sitt boende och vad de önskar för Gottsunda i framtiden.

## FEBRUARI

### KUNDKRISTALLEN

Tack vare de fina betyg vi får i vår kundundersökning blir vi nominerade i tävlingen Kundkristallen. Vi vann inte denna gång men blev sporrade till nästa år.

## APRIL

### DRIPP DROPP MED SMARTA DROPPMATTOR

Vi inleder ett pilotprojekt för att förebygga vattenläckage från kylskåp, en av de vanligaste orsakerna till vattenskador hos oss. I 99 lägenheter installerar vi smarta droppmattor, som larmar vid händelse av en vattenläcka. Ett bra exempel på hur ny teknik kan lösa gamla problem.

### DELAR AV BOBUTIKEN ÖPPNAR

Efter att ha varit stängd sedan 2023 på grund av kraftigt ökade kostnader på byggmaterial och ansträngd ekonomi, öppnar nu Uppsalahems Bobutik delvis upp för beställning.

### FRUKOSTSEMINARIUM MOBILITET

Ett sätt att minska vårt klimatutsläpp är att arbeta med hållbara mobilitetstjänster. Vi bjuder in branschen och nyfikna till ett frukostseminarium, dels för att möta oss på Uppsalahem men också för att få framtidsspaning från andra branscher på temat mobilitet.

## JUNI

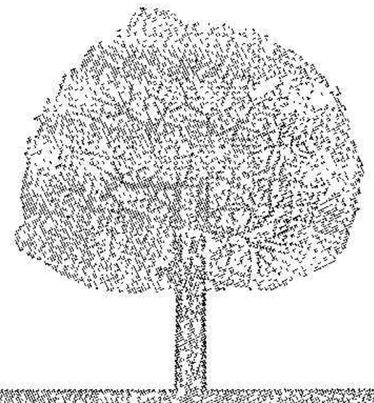
### KUNDPANELEN

Under våren fick våra kunder anmäla sig till en fysisk kundpanel. Under två tillfällen bjöds 20 av dem in för att diskutera olika boendefrågor. Vi fick med oss massor av bra idéer.

### INVIGNING MÖTESPLATSERNA

För sjunde året i rad invigs sommaren med mötesplats Gottsunda och för tredje året i rad med Mötesplats Backlösa. Här erbjuds sommaraktiviteter för barn 5–12 år.

20250411107349



# SEPTEMBER

### REVIDERAD RIKTLINJE FÖR UTHYRNING

Styrelsen fattar beslut om reviderad riktlinje för uthyrning, där det bland annat bestämdes att hälften av alla studentrum ska hyras ut till nyantagna heltidsstudenter boende utanför Uppsala län. Det beslutades även att Uppsalahem ska utföra en pilot och testa nya lösningar i syfte att möjliggöra ett tryggt boende för våldsutsatta.

### VÅLDSDÅD I VÅRA OMRÅDEN

En odetonerad granat upptäcks i ett av våra områden och omhändertas av polisen. Uppsalahem finns på plats efteråt och för att prata med polis och boende.

# OKTOBER

### UTEDAG FÖR HELA FÖRETAGET

Favorit i repris! Alla på Uppsalahem hjälper till i skötseln under en halv dag. Denna gång planteras det tusentals vårlökar, som kommer att förskköna våra hyresgästers utemiljö med vackra blommor när våren kommer.

### BRAND PÅ AUGUST SÖDERMANS VÄG

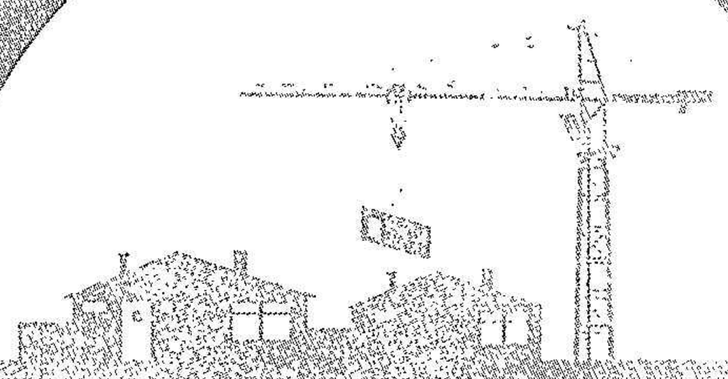
En brand bryter ut i ett hus på August Södermans väg 7–11. 18 lägenheter evakueras. Tack och lov kommer ingen till skada men huset kommer att behöva återuppbyggas.

### FELANMÄLANSEVENT

Vi anordnar ett event på Mimmi Ekholms plats där vi hjälper våra hyresgäster med fel i deras bostäder och bjuder på grillkorv och fika. Genom att samla många yrkesgrupper kunde vi snabbt hjälpa till att både ta emot felanmälningar och utföra åtgärder på plats.

### MILJÖREVISION

Vi genomför en uppföljande extern miljörevision för vår ISO 14001-certifiering. Vi fick tre mindre avvikelser kopplat till brand, som alla följdes upp och hanterades. Revisorn gjorde flera positiva iakttagelser, bland annat att vi har ett mycket väl fungerande arbete med att analysera miljöfrågor i verksamheten.



# NOVEMBER

### PRIS FÖR INNOVATIONSARBETE

Ignite Sweden delar ut pris till Uppsala kommun för Destination Uppsala och Uppsalahems samarbete med startupföretag i innovations- och utvecklingsarbetet. Det är tredje året i rad som vi får en utmärkelse för vårt systematiska sätt att driva utveckling i samarbete med nystartade företag.

### HÄLSOUTMANINGEN

Som ett led i vårt friskvårdsarbete deltog 158 medarbetare i årets hälsoutmaning, där man tävlar mot varandra i att samla poäng genom motion. Uppsalahem donerar även pengar till välgörande ändamål baserat på utförd aktivitet. Genom insatsen skänks 16 650 kr till Uppsala Stadsmission.

### SEMINARIUM KUNDRESAN

Under året har vi arbetat med att kartlägga Uppsalahems kundresa för att förbättra våra kunders boendeupplevelse. Resultatet presenterades tillsammans med andra som arbetar med liknande frågeställningar i ett lyckat seminarium med drygt 200 deltagande gäster på plats och digitalt.

### UPPSALAHEM VINNER ALLMÄNNYTTANS BÄSTA KLIMATINITIATIV 2024

Uppsalahem vinner kategorin för stora bolag med sitt införande av en klimatbudget, där all nybyggnation ska följa ambitiösa klimatgränsvärden. Projektet Takryttaren var först ut och beräkningar visar att målet med 40% minskning av klimatutsläppen nås med råge, utan ökade kostnader eller avkall på andra krav!

# DECEMBER

### DELADE BILPOOLER

Tillsammans med OurGreenCar lanserar vi två nya bilpooler. Den ena är en bilpool på Rackarberget tillsammans med två studentföreningar. Dessa bilar är bara är till för studenterna i området. På vårt huvudkontor lanserar vi en bilpool för våra medarbetare i syfte att minska på antalet fasta tjänstebilar. Bilpoolen på huvudkontoret kommer även kunna nyttjas av privatpersoner på kvällar och helger.

### INVIGNING AV MULTISPORTARENA I BÄCKLÖSA

Uppsalahem investerar i barn och unga med en ny Multisportarena i Bäcklösa. I december invigs arenan som en viktig del av Uppsalahems trygghetsarbete.

### HANDSLAG FÖR GOTTSUNDAS FRAMTID

Uppsalahems vd skriver under agendan för en socialt hållbar stadsutveckling i Gottsunda, som Uppsalahem har varit med och tagit fram tillsammans med Uppsala Kommun och andra fastighetsägare i området.

TILLHANDAHÅLLA
HEM FÖR OLIKA

R

Flyttlåda

20250411107350

# ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET

Vi finns för alla uppsalabor. Genom att erbjuda olika typer av bostäder skapar vi en levande kommun som välkomnar olikheter. Att få arbeta med människors hem är ett av de finaste uppdragen som finns och varje dag arbetar Uppsalahems medarbetare för att hela Uppsala ska blomstra, idag och imorgon. Tillsammans gör vi vårt bästa för att alla våra hyresgäster ska få ett tryggt och trivsamt hem.

### Rätten till en bostad - en mänsklig rättighet

Var åttonde Uppsalabo bor hos Uppsalahem och många fler söker sig till oss för att få en bostad. Med en bred kundgrupp har vi ett stort ansvar att behandla alla hyresgäster lika och erbjuda samma villkor och rättigheter. Enligt FN:s konventioner om mänskliga rättigheter har alla rätt till en bostad och som allmännyttigt bostadsbolag har Uppsalahem en betydande roll i att erbjuda ett boende till alla i Uppsala. Uppsalahem ska årligen erbjuda en andel av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen. Av de bostäder som kommunen har tagit emot 2024 har 28 procent gått till män och 72 procent till kvinnor. Under 2024 har Uppsalahem inlett ett samarbete med Uppsala kvinnojour och startat ett pilotprojekt med syftet att erbjuda två lägenheter per år till jouren. Bolaget har även justerat riktlinjen för uthyrning med att ge nyantagna heltidsstudenter, boende utanför Uppsala län, förtur till hälften av korridorsrummen vid höstens terminsstart.

Ett år har gått sedan Uppsala kommun införde Bostad Först, som är ett samarbete mellan Uppsala kommun, Uppsalahem och den ideella föreningen Uppsala Stadsmission. Metoden ska bidra till att minska hemlöshet och ge en möjlighet till eget boende. Uppsalahem avsätter upp till tio bostäder om året till Bostad först. Uppsalamodellen har nu börjat inspirera även andra kommuner att arbeta på liknande sätt.

Sedan år 2009 är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning införlivad i svensk lagstiftning. När vi bygger nytt följer vi alltid de lagkrav som finns angående tillgänglighetsanpassning för att det ska vara enkelt för personer med funktionsnedsättning att bo i våra lägenheter. Syftet med reglerna om tillgänglighet är att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor och att den byggda miljön ska kunna användas av alla. Vi följer även de webbtillgänglighetsdirektiv som finns för att alla ska kunna ta del av den digitala information vi tillhandahåller om boendet. På vår webbplats och genom vår app kan hyresgästerna när som helst på dygnet enkelt göra felanmälningar utan att behöva komma in till vårt kontor.

Om hyresgästen eller någon i hushållet, som redan bor hos oss, drabbas av en funktionsnedsättning finns i många fall möjlighet till bostadsanpassning efter kontakt med arbetsterapeut, sjukgymnast eller läkare. Om bostadsanpassning inte är möjlig går det även att byta bostad. De vanligaste sätten är att söka annan lägenhet genom Uppsala bostadsförmedling eller att själv hitta någon att byta med. I båda fallen kan den andra bostaden vara antingen hos Uppsalahem eller hos någon annan hyresvärd. Genom vår uthyrningspolicy för kundvård har Uppsalahem i vissa fall även möjlighet att hjälpa till med att erbjuda en annan lägenhet som fungerar bättre för hyresgästen med hänsyn till funktionsnedsättningen.

Under året har vi startat ett samarbete med paraplyorganisationen Funktionsrätt och skickat ut en enkät till deras medlemsföreningar, med syftet att få ta del deras av synpunkter angående viktiga tillgänglighetsfrågor i boendemiljön.

### Erbjuda attraktiva hem för olika typer av hushåll

Uppsalahem äger och förvaltar nästan 18 000 bostäder i hela Uppsala, framför allt i Uppsala stad men även i tätorter på landsbygden. I staden finns våra bostäder i de flesta områden, från centrala innerstaden till naturnära Sävja. Bostadshusen finns i allt från små gemytliga kvarter som Toven eller Gudrun som är en del av Uppsalas äldre kvarter, byggda redan på 1860-talet, till nyare områden så som Östra Bäcklösa där vi de senaste åren har färdigställt närmare 500 bostäder.

Storleksmässigt finns det något för alla då vi har boenden från små studentrum på tolv kvadratmeter och ända upp till lägenheter med åtta rum och kök på 204 kvadratmeter.

Utöver traditionella lägenheter består Uppsalahems bestånd av radhus, studentbostäder, ungdomslägenheter, kompisbostäder, seniorboenden, trygghetsbostäder och stödbostäder. Bostäder för olika typer av hushåll och olika faser i livet. I Svartbäcken har vi även ett kollektivboende som består av 24 lägenheter och gemensamhetsutrymmen.

## Vi bygger för Uppsalaborna

Under 2024 hade vi 348 studentbostäder i gång i nyproduktionsprojekten Spexaren och Fältläkaren. Fältläkaren byggs i Kåbo och Spexaren i det gamla studentkvarteret Rackarberget. Samtidigt har även projekteringen fortgått för nyproduktion av 174 klimatsmarta bostäder i Takryttaren, där Uppsalahems erbjudande breddas med boendeformen delningsbostäder. En boendeform där de boende delar vissa gemensamma utrymmen och funktioner som exempelvis kök och vardagsrum. Genom att bredda vårt bostadserbjudande ger vi möjligheter att möta en mer diversifierad efterfrågan.

För att veta var och vad vi ska bygga görs en analys av vilka förutsättningar som finns i varje område och av vilka målgrupper som skulle kunna vara intresserade av att bo där. Detta är viktigt för att kunna säkerställa att de bostäder som byggs verkligen är efterfrågade på marknaden. Med en samhällsutveckling där de individuella önskemålen ökar, är ett varierat utbud en förutsättning för att vara attraktiva på bostadsmarknaden och vi erbjuder bostäder som är anpassade för olika målgrupper.

Trots att målgruppsanalyser görs inför flera av våra byggprojekt har vi utmaningen med hög omflyttning i vissa områden och låg omflyttning i andra. I områden med hög omflyttning görs försök till att hitta orsakerna. Ett nyckeltal i vår hyresgästundersökning, som noga följs upp, är om ifall våra hyresgäster tycker att deras boende passar den livssituation de befinner sig i. Detta ger oss insikter i hur stor del av våra hyresgäster som tycker att bostaden matchar de egna behoven. Vi kan se att hyresgästerna över hela Uppsalahems bestånd överlag är nöjda med sitt boende, men att nöjdheten initialt varit något lägre i vissa nyproducerade bostäder och ökar efter hand när området är helt färdigbyggt.

Vi har sett att det finns ett behov av större lägenheter för småbarnsfamiljer som idag bor trångt. Men att bygga stort i nyproduktion leder till högre hyror och lägenheterna blir därför inte ett alternativ för betalningssvagare grupper. Under året har det inletts en ombyggnation av det före detta vårdboendet Björngården till 30 hyreslägenheter. I området saknas större lägenheter och därför bygger vi nu flera bostäder om fyra rum och kök. Studier visar att tillskott av större lägenheter i socioekonomiskt utsatta områden bidrar till att mer kapitalstarka hushåll flyttar in i stadsdelen. En ambition är också att uppmuntra rörelse i flyttkedjan och erbjuda attraktiva alternativ till de som idag bor större än vad de behöver i det äldre bostadsbeståndet där hyrorna är lägre.

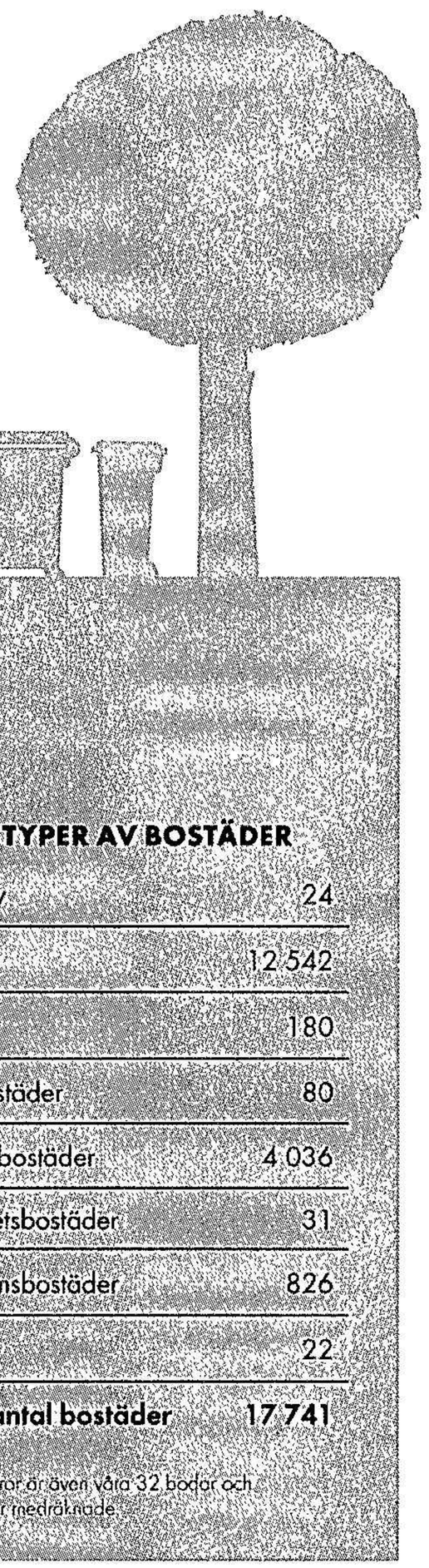
**OMFLYTTNING**

OMFLYTTNING I FASTIGHETSBESTÅND (EXKL STUDENTER), **EXTERNT**

**11,99%**

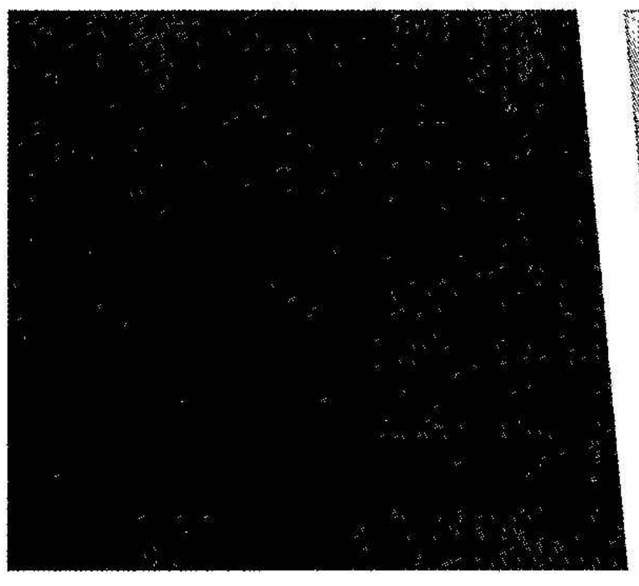
OMFLYTTNING I FASTIGHETSBESTÅND (EXKL STUDENTER), **INTERNT**

**0,67%**



**VÅRA BOSTÄDER FÖRDELAT PÅ ANTAL RUM OCH KÖK**

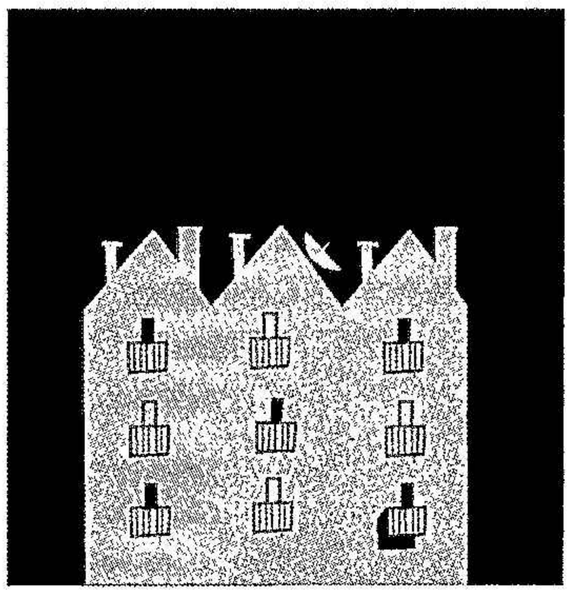
| | |
|---|---|
| 1 rok | 1 902 st |
| 2 rok | 6 223 st |
| 3 rok | 5 293 st |
| 4 rok | 1 904 st |
| 5–6 rok | 429 st |



**VÅRA TYPER AV BOSTÄDER**

| | |
|---|---|
| Kollektiv | 24 |
| Vanliga | 12 542 |
| Senior | 180 |
| Stödbostäder | 80 |
| Studentbostäder | 4 036 |
| Trygghetsbostäder | 31 |
| Ungdomsbostäder | 826 |
| Kompis | 22 |
| **Totalt antal bostäder** | **17 741** |

I dessa siffror är även våra 32 bodar och paviljonger medräknade.



**ANTAL LOKALER, FÖRRÅD OCH P-PLATSER**

| | |
|---|---|
| Antal verksamhetslokaler | 528 |
| Antal förråd | 1 230 |
| Antal p-platser och garage | 8 561 |

# TILLHANDAHÅLLA PRISRIMLIGA HYROR

Uppsalahem är till för alla Uppsalabor och en viktig del i vårt arbete är att säkerställa att det finns bostäder av varierande storlek i olika lägen och i prisklasser som passar både stora och små plånböcker. Efter flera år med kraftigt stigande material- och byggkostnader är det en utmaning att hålla nere produktionskostnaderna vilket påverkar hyresnivån när vi bygger nya bostäder.

**Upplevd prisvärdhet**

I vår kundundersökning får vi ett mått på hur våra kunder upplever kvaliteten i boendet. Kundundersökningen består av ett 80-tal olika frågor kopplat till boende varav prisvärdhet är en fråga. För att kunna jämföra oss mot andra företag i branschen använder vi oss av kundundersökningsföretaget AktivBo. Varje månad skickas undersökningen ut till en tolftedel av våra kunder. I slutet av året ska därför alla kunder ha fått undersökningen en gång och det går då att se resultatet för hela året såväl som analyser av enskilda månader.

Vid planeringen av nya bostäder strävar vi efter att de ska ha den standard och de tjänster som efterfrågas av våra hyresgäster, och vi följer långsiktiga förändringar i vad som upplevs som prisvärt hos våra kunder. 2024 visade undersökningen att 76 procent av våra hyresgäster tycker att de får valuta för hyrespengarna. Det finns en korrelation mellan läge, hyra och prisvärdhet där attraktiva lägen anses mer prisvärda.

**Ökade byggnadskostnader**

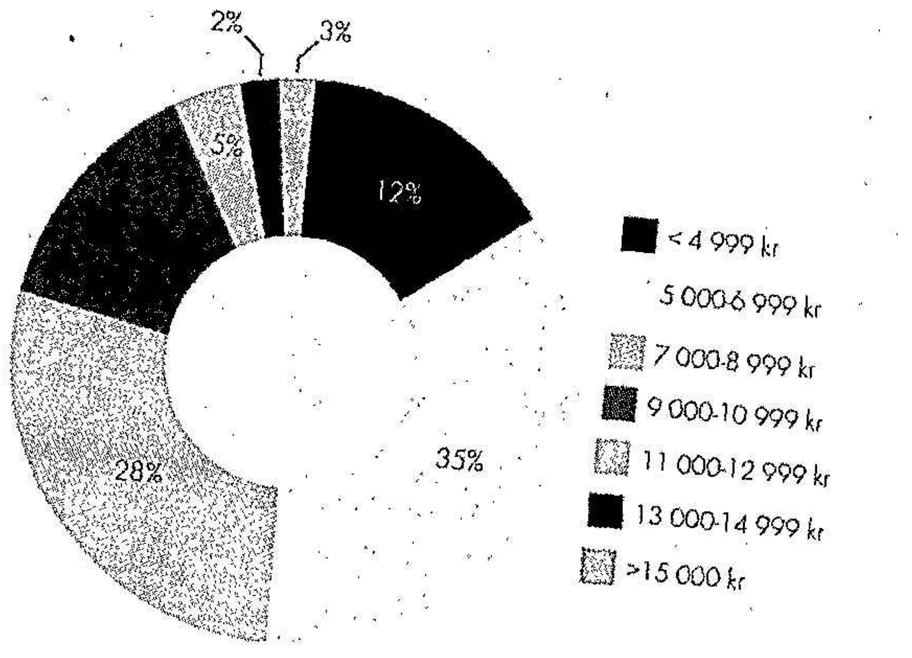
Under de senaste åren har byggkostnaderna ökat mer än tidigare år. Den största anledningen är entreprenörernas ökade kostnader för byggmaterial på grund av råvarubrist och ökad global efterfrågan. Situationen förvärrades i och med kriget i Ukraina och de handelsstopp som det har lett till. Inom byggmaterial har det bland annat lett till brist på stål som därmed blivit dyrare. Redan 2021 ökade trävarupriserna markant. Under 2024 har ökningstakten minskat men priserna är kvar på höga nivåer, vilket bidrar till en

## PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT 2024

| Kartnummer | Projekt | Antal bostäder | Bostadstyp |
|---|---|---|---|
| 1 | Fältläkaren - pågående | 276 | Studentbostäder |
| 2 | Spexaren - pågående | 72 | Studentbostäder |
| 3 | Valthornsvägen | 30 | Vanliga bostäder |

## FÖRDELNING AV MÅNADSHYROR

i vårt bestånd i procent




större utmaning i att hålla nere produktionskostnaderna för att uppnå prisrimliga hyror. Avdelningen för fastighetsutveckling har under året genomfört en översyn över vad som ytterligare behöver göras för att möjliggöra billigare nyproduktion.

### Överklagandeprocesser leder till fördyrning

Flera olika delar av byggprocessen kan bli föremål för en överklagan. Överklagan av detaljplaner, marklov, bygglov och upphandlingar kan förlänga en planprocess med cirka två år och den efterföljande byggprocessen med upp till tre år. Detta försvårar kontraktsförhållanden med entreprenörer och framför allt fördyrar det byggnationen av bostäder, vilket i sin tur försvårar förutsättningarna för att ta fram prisrimliga bostäder i kommande projekt.

### Upphandlingsmodell för nyproduktionsprojekt

Under 2022 utarbetade Uppsalahem en ny upphandlingsmodell för att möta osäkerheter avseende materialpriser och materialtillgångar. Upphandlingsmodellen innebär att stort fokus läggs på samarbete med den upphandlade entreprenören, framför allt gällande kostnader där det råder delat risktagande under hela projektet. Till skillnad från tidigare projektupplägg samarbetar vi här med ett fast kostnadstak för att säkerställa projektekonomin och därmed också hyresnivåerna i projektet. Tydliga ekonomiska incitament ska också bidra till entreprenörens ansträngningar för att klara av eller till och med understiga det avtalade takpriset.

Byggstart för det första projektet utifrån den nya upphandlingsmodellen är planerat till 2025 och så här långt ser vi positivt på projektets framdrift.

### Nya boendekoncept för att hålla nere hyran

Det är högt prioriterat att jobba med prisrimliga bostäder. Detta görs bland annat genom att försöka hålla nere kostnader i samtliga skeden av byggprocessen och att hitta nya boendekoncept som kan ge lägre kostnader för hyresgästen.

Ett exempel på detta är projektet Takryttaren som består av prisrimliga delningsbostäder för äldre personer och unga vuxna där hyresgästerna delar på vissa gemensamma utrymmen och funktioner så som till exempel kök, vardagsrum och allrum. Några av delningsbostäderna planeras vara öppna för alla att söka. Detta för att främja en blandning av åldrar och testa intresset för ett delat boende. Förutom att få ned boendekostnaderna och klimatpåverkan är syftet att bryta ofrivillig ensamhet och öka tryggheten för hyresgästerna. Under utredningsarbetet har en del utmaningar med bland annat regelverket identifierats som inte visat sig vara anpassat för denna, delvis nya, boendeform. Det gäller till exempel hyreslagstiftningen där delade ytor egentligen inte får ingå i ett enskilt hyreskontrakt.

NYPRODUKTIONS-
PROJEKTET FÄLTLÄKAREN
VÄXER FRAM I KÅBO. HÄR
SKAPAR VI 276 MODERNA
STUDENTBOSTÄDER

# VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

20250411107353

# TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN

Uppsalahem är en engagerad part i kommunens planarbete och bidrar på olika sätt till en hållbar stadsutveckling. För att få en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer arbetar vi aktivt för att kunna bygga hyresrätter i områden där bostadsrätter eller villor är överrepresenterade. Vi bjuder också gärna in andra byggaktörer i de stadsdelar där hyresrätten är dominerande. Det gäller både i nya stadsdelar och i äldre bostadsområden.

## Bygga i kransorter

Uppsala kommun har som mål att bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner och för att förverkliga det tar Uppsalahem en aktiv roll i att skapa nya bostäder på mindre orter runt Uppsala. Att bygga hyresrätter i kransorterna som ofta domineras av äganderätter i form av radhus och villor gynnar människor med olika bakgrund, ålder och behov. Närhet till staden skapar goda förutsättningar för potentiella byggprojekt. När vi planerar nya bostäder prioriterar vi områden med väl utvecklad kollektivtrafik, samt möjligheten att bostäderna ska ingå i vår befintliga förvaltning. I nuläget har vår planerade nyproduktion i Bälinge och Björklinge pausats på grund av en ökad kostnadsutveckling i kombination med avskaffandet av investeringsstödet. I Länna och Storvreta pågår detaljplaneprocesser för tillskapande av nya byggrätter för bostäder och ett vårdboende, och utöver detta planeras nyproduktion av LSS-bostäder i Björklinge och Vänge.

## Vi utvecklar Uppsala

Uppsalahem ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik. Det kan innebära att ta en ledande roll och starta nyproduktion när nya bostadsområden ska utvecklas. Uppsalahem ska också vara en resurs för kommunen i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande. Därför deltar Uppsalahem bland annat i referensgrupper tillsammans med övriga kommunala förvaltningar - till exempel i yttrande om nya reviderade byggregler.

Efter flera års global ekonomisk nedgång har bostadsbyggandet bromsat in kraftigt. Trots detta har Uppsalahem kunnat inleda en nu pågående nyproduktion av ca 350 bostäder och vi bygger även om ett före detta vårdboende till 30 vanliga bostäder. Det planeras för fullt för att även kunna sätta spaden i marken för nyproduktion av ytterligare ca 180 bostäder vilket beräknas ske i början av 2025. För att möjliggöra en fortsatt nyproduktion därefter arbetar vi med att ta fram fler detaljplaner. Ett exempel på det är att Uppsalahem, tillsammans med kommunen och en annan aktör, startat detaljplanearbetet för sista etappen av Östra Sala backe. Vår tomt ligger strategiskt invid den södra entrén till den nya stadsdelen, där det finns förutsättningar att bidra till stadsutvecklingen och områdesprofilen genom att skapa ett landmärke.

## Uppsala kommuns inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra

Under 2021 beslutade kommunen om en inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra som ska utgöra kunskapsunderlag och vägledning för utvecklingen av Gottsunda. Inriktningen syftar till att nå en ökad socioekonomisk blandning genom att bland annat tillföra de typer av bostäder som idag saknas i dessa områden samtidigt som man tar hänsyn till lokal efterfrågan.

I Gottsunda äger och förvaltar Uppsalahem drygt 2 500 hyresrätter vilket är över hälften av hyresrätterna i området. Därför har Uppsalahem en viktig roll i att uppfylla inriktningen för stadsutvecklingen i området. För att kunna bredda vårt erbjudande i Gottsunda håller en ny detaljplan på att tas fram tillsammans med flera andra aktörer. Den planeras att gå ut på granskning efter årsskiftet 2024/25 och skulle kunna möjliggöra en komplettering av bostäder i anslutning till våra befintliga hus på Blomdahls väg. Syftet är också att med genomtänkt utformade bottenvåningar och gårdsmiljöer skapa liv och rörelse mellan husen i ett område som idag domineras av parkeringsdäck och förrådsbyggnader, vilka kan upplevas som otrygga.

Under året har vi, tillsammans med kommunen och andra byggherrar och fastighetsbolag i Gottsunda, tagit fram en gemensam social agenda för att säkerställa att de fysiska förändringarna som sker i området leder till en mer socialt hållbar stadsdel.

## Bidra till blandning av upplåtelseformer

Uppsalahem bygger nytt i flera olika stadsdelar. För att ytterligare främja blandningen av upplåtelseformer händer det också att vi säljer mark i områden där det idag finns en stor andel hyresrätter. Exempelvis pågår detaljplaneprocessen för Gärdets Bilgata där del av Uppsalahems mark sålts till en privat aktör för byggnation av bostadsrätter i ett annars hyresrättsdominerat område. På samma sätt bidrar vi till en blandning av upplå-

**INOM UPPSALAHEMS BESTÅND AV LOKALER INRYMS EN STOR VARIATION AV VERKSAMHETER**

| Lokaltyp | Antal | KVM |
|---|---|---|
| Utbildningsverksamheter, kvm | 24 | 11 772 |
| Butiker ink. frisör, kvm | 63 | 10 378 |
| Hälsa/vårdlokaler, kvm | 17 | 3 564 |
| Gruppboenden | 15 | 5 522 |
| Hyresgästföreningslokaler | 89 | 5 691 |
| Kontor | 78 | 4 888 |
| Kultur, fritids- och hobbylokaler | 115 | 5 446 |
| Restauranger | 25 | 4 503 |
| Lager och förrådslokaler | 1 230 | 10 834 |
| Samlingslokaler | 10 | 931 |
| Verkstad | 3 | 202 |
| Övriga lokaler | 90 | 6 058 |
| **Totalt** | **1 758** | **69 789** |

telseformer när vi producerar hyresrätter i kransorter som annars är dominerade av äganderätter.

### Platssamverkan

Uppsalahem är en aktiv medlem i två olika platssamverkansföreningar; platssamverkansföreningen för Gottsunda/Valsätra samt platssamverkansföreningen för Gränby. Syftet är att verka för en positiv samhällsutveckling och därmed bidra till ökade fastighetsvärden i området. Tillsammans arbetar föreningarna med att stärka, utveckla och förbättra respektive område. Vi vill att dessa områden ska bli än mer trygga, trivsamma och attraktiva att bo och verka i, samt besöka.

Medlemmarna i platssamverkan Gottsunda och Valsätra har under sommaren samarbetat för att kunna erbjuda feriearbete för sextiotre niondeklassare. Förutom sedvanlig fastighetsskötsel fick ungdomarna lära sig mer om hur man skriver ett cv, vikten av rätt avfallssortering, diskutera deras framtida boende och framtida planer för Gottsunda. De fick även lyssna till föreläsningar om en kriminell livsstil och om vad värnplikt innebär, samt göra trygghetsvandringar inom området och bevittna hur hundar kan användas till spårning av narkotika.

### Möjliggöra etablering av verksamheter i bostadsområden

För oss är det viktigt med en fungerande närservice för våra boende. Lokaler med olika typer av verksamheter förstärker det aktiva livet i gatumiljön och kan bidra med utrymme för sociala aktiviteter utanför hemmet. Vi samarbetar med andra i kommunkoncernen för att utveckla lokaler i rätt läge och för rätt typ av verksamhet. Utvecklingen sker i dialog med invånare och boende genom exempelvis medborgardialoger, samråd i samband med nya detaljplaner och genom bomöten i Uppsalahems bostadsområden. Under 2024 har vi skickat ut en enkät till våra större lokalhyresgäster för att få vetskap om de är nöjda med sin lokal och service. Enkätsvaret visar att de är mer nöjda än snittet hos övriga fastighetsbolag, men det finns även förbättringspunkter vi kommer att arbeta med framöver.

### Skapa trivsamma bostadsområden/gårdar

När staden växer och andelen grönområden minskar ökar betydelsen av att skapa attraktiva och hållbara bostadsgårdar. Bostadsgården är en viktig vistelseyta utöver bostaden och är en strategisk resurs för att bidra till ett hållbart samhällsbyggande. Med hjälp av våra bostadsgårdar kan vi arbeta med och bidra till ekosystemtjänster och biologisk mångfald samtidigt som vi tillför de värden som gårdarna ska ha. Bostadsgården har en traditionell roll av att vara en grönskande mötesplats för de boende. Med rätt gestaltning kan förutsättningar skapas för social gemenskap och ökad upplevd trygghet, samt att bostadsgården bidrar till en god och jämlik hälsa. För att tydliggöra Uppsalahems ambitioner för gårdsmiljöer har Uppsalahem under året beslutat om en riktlinje för bostadsgårdar som ska användas vid planering av nya utemiljöer.

En välkomnande och trevlig utemiljö är mycket viktigt för oss och för våra hyresgäster. Uppsalahems medarbetare inom yttre skötsel jobbar året runt med att klippa gräs, beskära buskar och skotta snö runtomkring våra hus - allt för att öka trivseln och tryggheten i områdena. Som stöd i arbetet har Uppsalahem en skötselplan och den kompletteras nu med en trädvårdsplan som beskriver hur områdenas gemensamma utemiljöer och träd ska tas om hand. I flera av Uppsalahems bostadsområden har vi fokuserat på att öka trivseln och den biologiska mångfalden genom att i pallkragar och flyttbara farthinder odla örter och buskar med ätbara bär som hyresgästerna får ta del av. Vi har även arbetat med att anlägga ängsmarker, sätta upp insektshotell, bikupor och igelkottsiglos, med mera. Ett nytt initiativ som ska prövas på några ytor i vårt södra distrikt är att anlägga en skuggäng för att skapa mer färg och liv även i skuggiga områden. I Bälinge och Björklinge har det även testats att odla solrosor på några ytor, vilket är något som bidrar till både pollinering av andra blommande växter och skydd för insekter.

Förvaltningen av utemiljön är central i arbetet med att främja biologisk mångfald i Uppsala. Under 2024 har Uppsalahem påbörjat ett projekt för att utveckla en modell som identifierar ekosystemtjänster i områden och föreslår förbättringar i utemiljön. Målet är att öka kunskapen om hur förvaltningen kan utvärdera och utveckla den befintliga utemiljön, för att gynna biologisk mångfald, säkra fastigheter mot klimatförändringar och skapa mötesplatser.

Under 2024 har Uppsalahem tillsammans med fem andra fastighetsbolag, IVL Svenska Miljöinstitutet och Sveriges Allmännytta, startat ett projekt för att

20250411073354

## UTOMHUSMILJÖ

Resultat gällande utomhusmiljö i kundundersökningen

| OMRÅDE | NÖJDA KUNDER I % 2023 | 2024 |
|---|---|---|
| Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor | 83,7 | 82,1 |
| Snöröjning och sandning vintertid | 82,4 | 75,9 |
| Tillsyn/städning av källare/motsvarande | 74,3 | 73,1 |
| Belysning på gård och nära huset | 87,0 | 85,9 |
| Tillgång på bänkar och bord | 77,8 | 78,0 |
| Trafikmiljö i närområdet | 82,0 | 81,1 |
| Utformning av gård och närmiljö | 87,5 | 85,3 |
| Val av blommor, buskar och träd | 79,3 | 79,0 |
| Städning av gård och närmiljö | 86,1 | 84,7 |

Uppsalahems kunder är överlag nöjda med utemiljön. Ett systematiskt arbete med kontinuerlig uppföljning hjälper oss att hålla hög skötselkvalitet. Att snöröjningen fått lägre betyg tror vi beror på att andra aktörer inte varit lika snabba med att snöröja och sanda i år. Våra hyresgäster vet inte alltid var fastighetsgränserna går och vad som är vårt respektive andras ansvar att sköta.

skapa en metod som bostadsföretag kan använda för att systematiskt arbeta med biologisk mångfald. Projektet ska hjälpa Uppsalahem att mäta och följa upp sin påverkan på biologisk mångfald, både lokalt och genom hela värdekedjan.

### Belysningsprojekt i Uppsalahems bostadsområden

Under 2024 har Uppsalahem genomfört belysningsprojekt för att öka trivseln och tryggheten i bostadsområden som upplevs otrygga. Som en del av detta har en kvällsanalys genomförts för att identifiera hur man kan förbättra ljussättningen och minska energianvändningen. Gestaltningsprogram har tagits fram för flera områden för att skapa mer trivsamma utemiljöer, bygga bort bländande ljus samt belysa aktivitets- och gemensamhetsytor, samtidigt som mörka gångstråk och kvarter elimineras. Projektet kommer fortsätta under 2025.

### Hyresgästernas inflytande

För Uppsalahem är det viktigt att våra hyresgäster har möjligheten att ge synpunkter och komma med önskemål om bland annat förändringar i bostadsområdet som ökar trivseln. När det är dags att byta ut lekutrustning och förbättra utemiljöer får Uppsalahem många bra synpunkter från de boende, ofta genom kundundersökningen och genom Hyresgästföreningarnas bomöten där en eller flera representanter från Uppsalahem deltar. Flera förvaltare har rådfrågat hyresgästerna vad man vill uppföra i bostadskvarteren för att öka trivseln. Förslag och åsikter om förbättringar kommer även till våra fastighetsskötare som rör sig i våra bostadsområden varje dag. Till exempel kan de boende ha önskemål om att klippa ner buskage för att förbättra sikten och därmed även trygghet eller att en gräsplan eller lekplats ska anläggas. I vår boendeapp kan hyresgäster enkelt göra felanmälningar och lämna in synpunkter. Förbättringsförslag kommer även in genom vår kundtjänst.

### Uppsalahems kundresa

Under 2024 har vi kartlagt kundens resa genom boendet från inflyttning till utflyttning och allt som händer däremellan under boendetiden. Kundresan består av många olika delar som ska fungera och utvecklas i takt med kundernas förändrade behov och förväntningar. Kundresan är summan av de upplevelser som en kund har i sin interaktion med Uppsalahems produkter eller tjänster. Kundresan är illustrerad i form av en karta som visar vad kunden gör *före, under* och *efter* användningen av en tjänst eller produkt.

Vi utvecklar kundresan tillsammans med våra kunder och medarbetare. Kundresan hjälper oss att fokusera på det som är viktigt för våra hyresgäster. Genom workshops med medarbetare, kundpanelsmöten och analys av 31 000 fritextsvar från senaste årens kundundersökningar har vi fått en tydlig bild av vad som fungerar bra och vad som behöver förbättras. Under 2025 fortsätter arbetet med att förbättra kundresan på Uppsalahem.

### Digital kundpanel

Som en del i kundresan har vi under 2024 startat en digital kundpanel som ett pilotprojekt. Verktyget hjälper oss att ha en kvalitativ dialog med våra hyresgäster. Med hjälp av personliga videofrågor och automatisk AI-analys av alla svar, får vi ta del av våra hyresgästers åsikter. På detta sätt är kunden med på ett bra sätt i utvecklingsarbetet. Dessa kundinsikter hjälper oss att fatta välgrundade beslut och bidrar till förståelsen för våra hyresgästers behov.

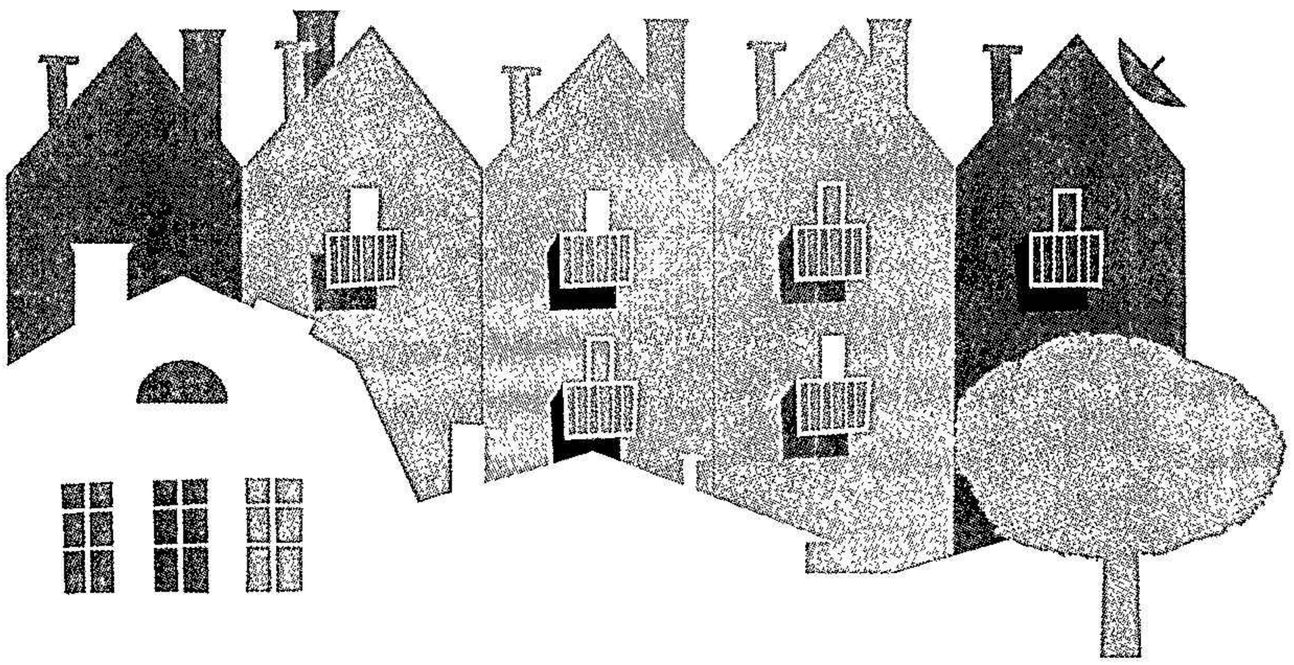
### Jämställdhets- och barnperspektiv i förvaltning och stadsutveckling

I Uppsalahems riktlinje för social hållbarhet, som tydliggör inriktningen på Uppsalahems arbete med social hållbarhet, ingår jämställdhetsperspektivet och barnperspektivet. Enligt riktlinjen ska Uppsalahem arbeta för inkluderande och jämställda bostadsområden. Vi ska också föra en dialog med jämställt deltagande och inkludering av barnperspektivet avseende utformning och förvaltning av bostadsområden.

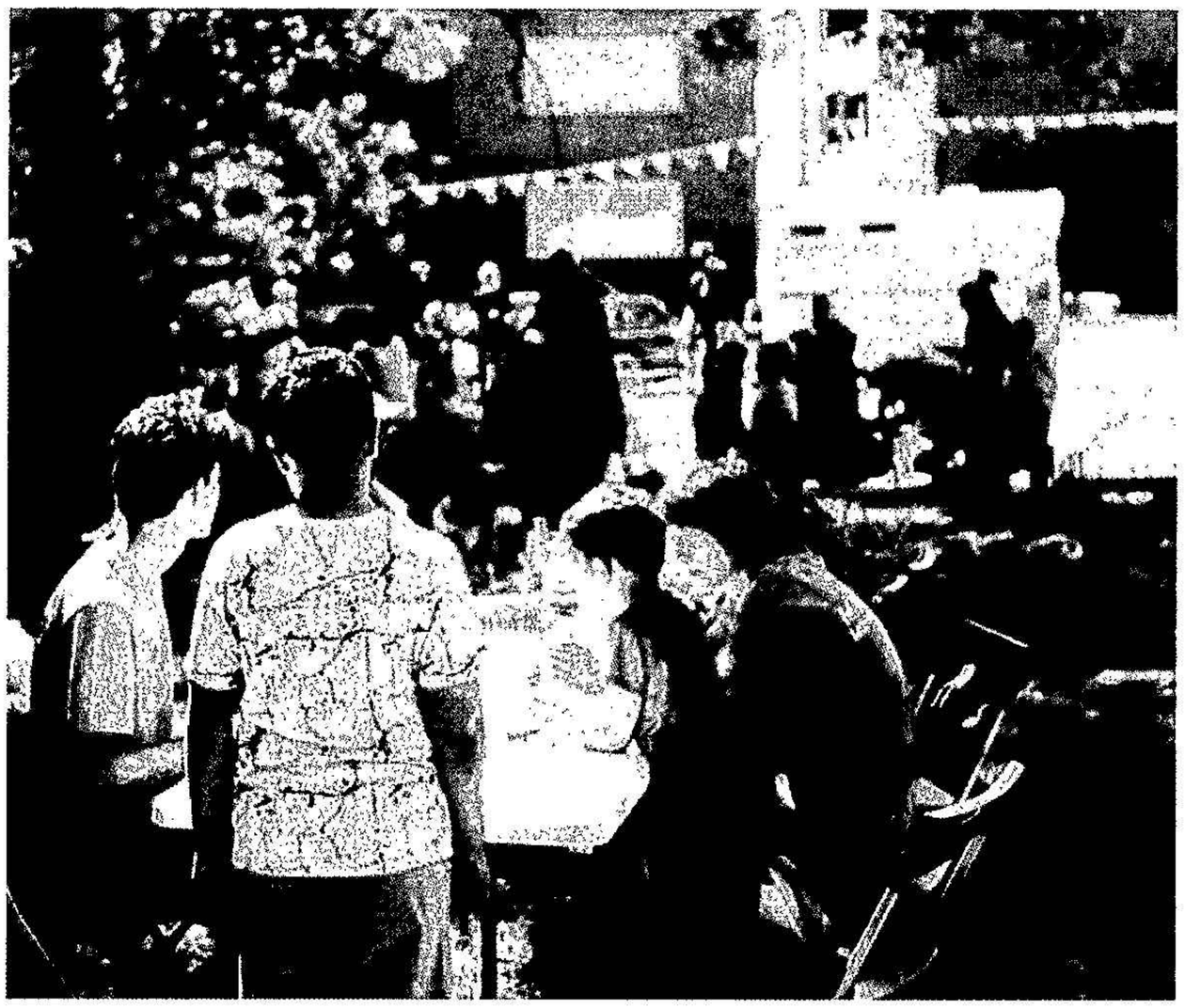
Idag inkluderas barnperspektivet och jämställdhetsperspektivet i våra kundundersökningar där hyresgäster får ge förbättringsförslag till något de tycker saknas. Vill till exempel flera hyresgäster i ett kvarter ha en lekplats försöker förvaltningen tillmötesgå önskemålen där det finns fysiska och ekonomiska förutsättningar. Ett sådant exempel är vårt nyproducerade område Bäcklösa där utomhusytorna inte är fullt anpassade för barn och vi har sett att möjligheterna till lek är begränsade. För att ta vara på hyresgästernas synpunkter, och främja lek och bollspel, har vi arrenderat en yta av Uppsala kommun där vi skapat en multi-sportarena, bänkar och bord, pergola och grill. Arbetet färdigställdes under hösten 2024.

Inför renoveringen i Gottsunda har vi genomfört en dialog med ett flertal fokusgrupper för att höra vad våra hyresgäster och andra Gottsundabor tycker om sin bostad, gård, och sitt område, samt vilka förändringar de skulle vilja se i framtiden. Både jämställdhets- och barnperspektivet har varit en viktig del i denna process. I samband med denna dialog har vi även hållit en barndialog där barn har fått tycka till. Till exempel fick barn på Mötesplats Gottsunda vara med och rita vad man tycker är roligt att göra på en gård, samt dekorera blomlådor till gårdarna. Lek- och aktivitetsmöjligheter var de viktigaste punkterna som barnen ville ha med i kommande utvecklingsprojekt, men även naturvärden och sociala ytor för att kunna umgås var viktiga för dem.

Under året har vi arbetat med att stärka integrationen av barnrättsperspektivet inom företaget. Flera utbildningsinsatser har gjorts, nya rutiner har tagits fram nya rutiner och en genomlysning av våra processer för att lyfta hur barns rättigheter och behov i den dagliga verksamheten kan tillgodoses påbörjats. Arbetet planeras fortsätta under 2025.



I ÅR HAR VI UTFÖR
BELYSNINGSPROJEKT I
MÖRKA OMRÅDEN FÖR ATT
ÖKA TRYGGHETEN FÖR
VÅRA HYRESGÄSTER

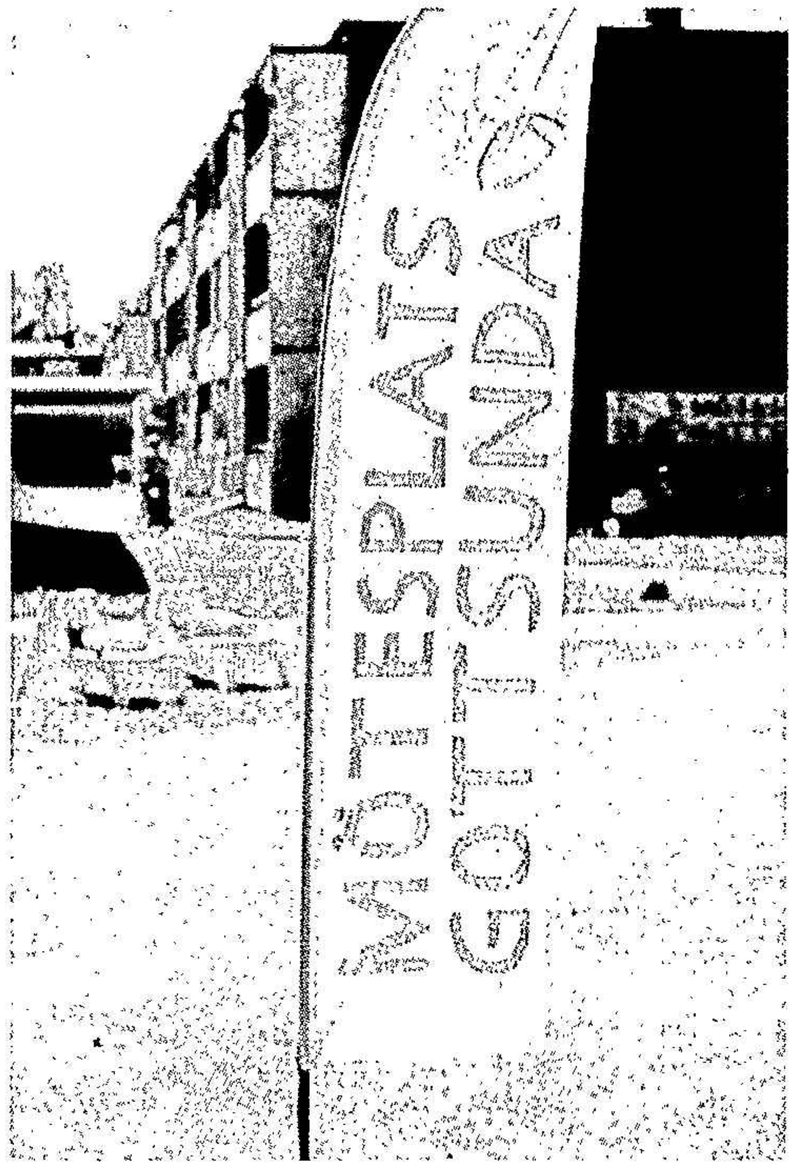


# MÖTESPLATS GOTTSUNDA OCH MÖTESPLATS BÄCKLÖSA

Tillsammans med andra aktörer arbetar vi för att skapa positiva mötesplatser i våra områden. Vår största satsning är Mötesplats Gottsunda, en social investering som vi tillsammans med Uppsala kommun startade 2018. Mötesplatsen riktar sig främst till barn i åldrarna fem till tolv, även om alla är välkomna. Här jobbar vi tillsammans med en mängd olika aktörer så som Uppsala basket, Palestinska fotbollen, Matparken, Gottsunda bibliotek, Fritidsbanken, och 4H-gården med flera för att skapa meningsfulla aktiviteter för barnen.

Under våren 2022 beviljades Uppsalahem finansiering från Uppsala kommun för att kunna skapa en mötesplats även i området Bäcklösa. Därefter har Uppsalahem fortsatt med aktiviteterna utomhus på torget och i en lokal i området och riktar sig till något yngre barn och deras föräldrar. Mötesplatsen i Bäcklösa har varit väldigt uppskattad av både barn och vuxna och deltagarantalet har varit mellan 20–50 barn varje dag under sommaren. Samtidigt deltog 30–90 barn dagligen på Mötesplats Gottsunda med en jämn fördelning mellan killar och tjejer. För att skapa positiva nätverk i området ser vi även vikten av att ha med föräldrar på aktiviteterna och har därför en "fikastund" riktad till föräldrar och anhöriga till barnen som besöker mötesplatserna. Då bjuder vi på kaffe och te, vilket uppskattas.

Under sommaren 2024 har Ikea och Rädda barnen engagerat sig på mötesplatserna, bland annat med sponsring av fritids – och pysselmaterial, samt möbler och en paviljong för ökad trivsel. Rädda barnen har även deltagit i olika aktiviteter och förhoppningen är att vi ska få till ett långvarigt samarbete framöver. Under sommaren har intervjuer genomförts med barn och föräldrar för att utvärdera och förbättra mötesplatserna. Gensvaret har



## SOMMARSKOLOR

Även under sommaren 2024 erbjöd Uppsalahem sommaraktiviteter för våra hyresgäster i samarbete med flera lokala föreningar. Aktiviteterna i sommarskolan är utvalda för att det ska finnas något för alla och barnen kunde välja mellan friidrottsskola, fotbollsträning, 4H-läger och basketskola. Totalt kom det 254 barn till sommarskolorna varav 134 var pojkar och 120 var flickor. Även under vinterhalvåret erbjuder Uppsalahem aktiviteter för barn och unga. Basket erbjuds på höst- och sportlov och Uppsalahem är en av huvudsponsorerna för BandyKul som lockar ett stort antal barn att lära sig skridskoåkning och att spela bandy på vintern.

varit mycket positivt och vi kan se att mötesplatserna bidrar med meningsfulla aktiviteter i närområdet.

Båda mötesplatserna har haft öppet alla söndagar, samtliga skollov och under hela sommarlovet 2024. Under sommaren fick 24 gymnasieungdomar arbeta som mötesvärdar och vi anställde även fyra studentsamordnare. Under hösten fortsatte åtta mötesvärdar att arbeta på söndagar och skollov tillsammans med två studentsamordnare. Studentsamordnarna, som arbetsleder mötesvärdarna, studerar till lärare och därför har även läxläsning kunnat erbjudas i flera skolämnen på söndagar.

# TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM

Att bygga och förvalta bostadsområden där människor bor och lever sina liv är ett stort ansvar. Det är viktigt att vi finns på plats när något inte fungerar och att vi har rutiner som hjälper oss följa upp att våra bostäder används på rätt sätt.

### Ta aktivt ansvar för bostadssociala frågor

Uppsalahem arbetar aktivt med bostadssociala frågor som är en viktig del i hållbarhetsarbetet. Vi samverkar även med andra samhällsaktörer. De tre huvudprocesserna som vi arbetar efter inom boendesociala frågor är *otillåten andrahandsuthyrning*, *störningar* och *vanvårdsärenden*.

Gällande störningar ansvarar respektive förvaltningsteam för att initialt hantera dessa i fastigheterna. Om störningen blir av sådan karaktär att den kan tänkas leda till uppsägning övergår den i stället till våra boendekonsulenter. Utredning av oriktiga hyresförhållanden såsom olovlig andrahandsuthyrning, övergiven bostad, kriminell användning eller hotellverksamhet hanteras av våra boendekonsulenter, hyresjurister och handläggare.

Erfarenhetsutbyte inom det här området är viktigt och vi arbetar med att söka samverkan och fortbildning.

### HYRA UT I ANDRA HAND, ÖVERLÅTELSE OCH BYTE AV BOSTAD

Det finns tillfällen i livet då omständigheter gör att man kan behöva hyra ut sin bostad till någon annan. Giltiga skäl till andrahandsuthyrning kan till exempel vara studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, sjukhusvistelse eller provboende med en partner. Det kan också finnas skäl för att man vill överlåta sin bostad till en närstående som man bor med eller att man behöver byta bostad med någon annan för att livet har förändrats. Alla sådana ansökningar lämnas in skriftligt och prövas av Uppsalahem.

### Oriktiga hyresförhållanden.

För oss är det viktigt att vi har trygga bostadsområden och en fungerande förmedling av lägenheter. Uppsalahems bostäder förmedlas via Uppsala bostadsförmedling, en trygg plattform där Uppsalaborna vet att de kan hitta bostäder med rättvisa villkor. Då det varit bostadsbrist i Uppsala kommun under många år är olovlig andrahandsuthyrning vanligt förekommande. För att förhindra och minska olovlig andrahandsuthyrning och andra typer av oriktiga hyresförhållanden följer Uppsalahem kontinuerligt och systematiskt upp att rätt person bor i respektive lägenhet. När det kommer till våra studentbostäder finns rutiner och digitala system som tillåter oss att kontrollera om de studerande tagit de poäng de behöver för att ha rätt till en studentbostad.

För att bevilja andrahandsuthyrning kräver Uppsalahem att förstahandshyresgästen tar ut en rimlig hyra. På vår webbsida finns Uppsalahems Hyreskoll. Genom Hyreskollen kan vem som helst söka och se grundhyran för alla våra lägenheter, på så sätt minskar risken för oskäliga andrahandshyror.

Sedan 2023 har kommuner fått större ansvar för det brottsförebyggande arbetet. Uppsala kommun och de bolag som ingår i kommunkoncernen har därför tagit fram en handlingsplan för välfärdsbrott. Välfärdsbrott kostar samhället mycket pengar och där är Uppsalahem en viktig pusselbit i samverkan med andra aktörer. Vi samarbetar med Skatteverket och andra myndigheter för att motverka felaktiga folkbokföringar och bidragsfusk. Samarbete sker också med andra fastighetsägare och hyresvärdar i både Uppsala och i andra delar av landet.

### Bostadssociala kontrakt

Tillsammans med Uppsala kommun bidrar vi också med bostäder för nyanlända och personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Om hyresgästerna trivs i bostaden och har fullföljt sina skyldigheter som hyresgäst klanderfritt under tolv månader i följd, har den som bor med bostadssocialt kontrakt möjlighet att teckna ett eget hyresavtal med Uppsalahem. För att motverka segregation sprids de ut i alla våra bostadsområden samtidigt som hänsyn tas till den rådande situationen i varje område. Uppsalahems erfarenhet är att bostadssociala hyreskontrakt har lika stor andel skötsamma hyresgäster som i övriga beståndet. Uppsalahem erbjuder årligen kvotlägenheter till kommunen som motsvarar ca 10 procent av nyuthyrningen. För 2024 avtalades att Uppsalahem ska erbjuda 120 lägenheter varav kommunen har möjlighet att tacka ja till 90 st.

Uppsalahem har en bra spridning av bostadssociala kontrakt i Uppsala, men flest i Sala backe, Gottsunda och Eriksberg då vi har många lägenheter i dessa områden. Vissa bostadsområden har en betydligt lägre omflyttning än genomsnittet vilket leder till att färre bostäder kan erbjudas där till kommunen.

### Skulder och störningar

Under 2024 har vi fortsatt ett lågt antal betalningsföreläggganden som omfattar 0,29 procent av alla våra hyresaviseringar. Detta är en indikation på att de flesta av våra hyresgäster har möjlighet att betala sin hyra i tid.

Avseende störningar rörde merparten av ärendena hög ljudnivå hos grannen, rökning på balkong eller fest. Varje anmäld störning dokumenteras och följs upp enligt rutin. Under 2024 inkom 969 störningsärenden via jourrapporter till vår förvaltning. Våra boendekonsulenter hanterade 231 störningsärenden där några kom från dessa jourrapporter men majoriteten kom in på annat håll, till exempel via grannar som hör av sig.

20250411107357

# BOSTÄDER TILL UPPSALA KOMMUN

**ANTAL LÄGENHETER LÄMNADE TILL UPPSALA KOMMUN FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL**

76 (90 st 2023).

Uppsalahem har erbjudit 104 lägenheter och 76 kontrakt har skrivits med kommunen. 2024 gick 72 procent av dessa lägenheter till kvinnor och 28 procent till män.

**ANTAL LÄGENHETER SOM UPPSA KOMMUN HYR FÖR BOSTADS-SOCIALA ÄNDAMÅL (TOTALT)**

345

(366 st 2023).
En anledning till minskningen är att det är många av kommunens hyresgäster som har fått överta sina kontrakt själva och därmed fått ett förstahandskontrakt hos Uppsalahe

3 302 FÖRMEDLADE BOSTÄDER 2024

VIA UPPSALA BOSTADSFÖRMEDLING

VARAV 1 896 VAR STUDENTBOSTÄDER

TOTALT ANTAL SKRIVNA KONTRAKT 2024

(inkl. överlåtelser, byten, mm.)

3 844

VARAV 2 138 VAR STUDENTBOSTÄDER

VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

**ANTAL ÅTERTAGNA OLOVLIGA ANDRAHANDSKONTRAKT:**

8 (102 st, 2023)

5 återtagna studentkontrakt genom studentkontroll

## TRYGGHETSINDEX NÖJDKUNDUNDERSÖKNING

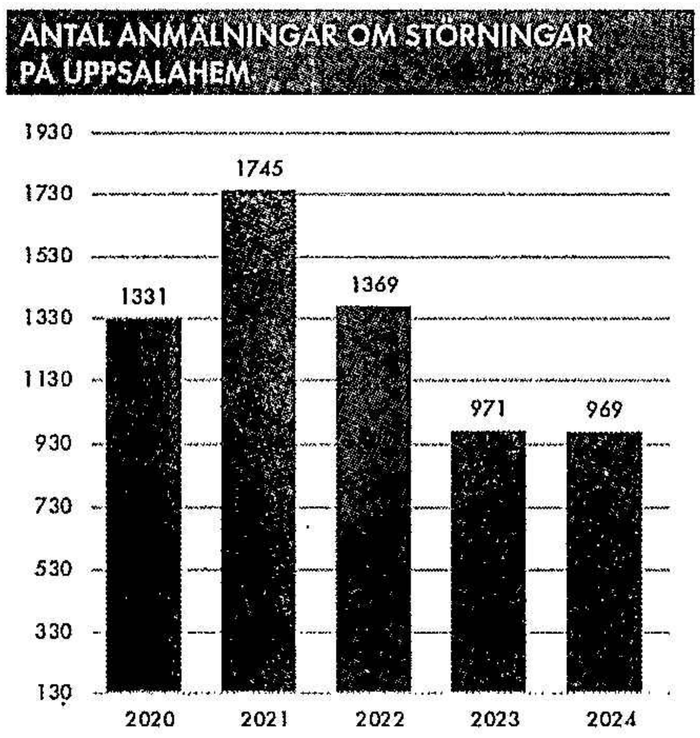
| | 2023 | 2024 |
|---|---|---|
| Belysning på gård och nära huset | 87,0 | 85,9 |
| Förrådens säkerhet mot inbrott | 68,9 | 69,7 |
| Kontakt med grannarna | 81,6 | 81,7 |
| Personlig trygghet i källare/motsvarande | 80,2 | 79,5 |
| Personlig trygghet i området kvällar/nätter | 84,1 | 83,8 |
| Säkerhet mot inbrott i lägenheten | 80,4 | 81,2 |
| Störs inte av grannars sätt att leva | 79,2 | 79,5 |
| Trygghet i trapphus | 89,6 | 89,0 |
| **Trygghet** | **81,4** | **81,3** |

**Resultat från kundundersökning för trygghet**
Visas på en 100-procentig skala där procentsatsen är de kunder som är nöjda och mycket nöjda.

### Sensorteknik i trappuppgångar

Men hjälp av sensorer i våra trapphus kan vi stärka trygghetsarbetet och få en överblick över våra allmänna utrymmen när våra medarbetare inte är på plats. Under en tid har vi testat sensorer i några av våra trapphus. Sensorerna känner av ljus, rök och rörelse utan att samla in känsliga personuppgifter. Avvikelser är kopplade till förvaltare, fastighetstekniker och trygghetsvärdar som kan agera på händelsen. Vi har under året inhämtat information från Effektiv samordning för trygghet (EST) om var det varit stökigast och med hjälp av det underlaget görs nu en utvärdering om var sensorerna ska placera för att de ska göra mest nytta. Sensorerna kommer framöver vara ett bra komplement till metoden Trygga trappan där vi ska samarbeta med trygghetsvärdar, väktare och polis för ökad trygghet.

ANTAL ANMÄLNINGAR OM STÖRNINGAR PÅ UPPSALAHEM




### Förebygga social oro och öka tryggheten i våra områden

Som hyresvärd tar Uppsalahem ett stort ansvar för att säkerställa att våra bostäder och bostadsområden är trygga och säkra. Vi kan se i vår kundundersökning att vissa bostadsområden uppfattas som mindre trygga än andra och tyvärr förekommer det social oro i flera av Uppsalas stadsdelar.

Basen i Uppsalahems arbete är en aktiv förvaltning med egen personal som sköter våra områden. Vi arbetar också med förebyggande arbete och för att se till att obehöriga inte vistas i gemensamma utrymmen såsom källare och tvättstugor. Vi arbetar ständigt med att förbättra skalskyddet genom att till exempel installera elektroniska passersystem i alla våra fastigheter. De gånger det kommer in rapporter om inbrottsförsök ser vi över skalskyddet genom att dörrar byts och lås eller brytskydd installeras. Vid behov begränsar vi tillträdet till vissa gemensamma ytor vid vissa tider på dygnet för att försvåra olovligt intrång från obehöriga. Säkerhetsansvarig arbetar i nära samarbete med förvaltningen för att tillsammans studera problembilden på plats och vidta åtgärder.

I vissa fall räcker inte dessa åtgärder för att våra hyresgäster ska känna sig trygga. Uppsalahem kan då anlita väktare för att rondera i våra områden. Vi arbetar även kontinuerligt med att förbättra belysningen i våra kvarter för att få bort mörka platser och passager.

### Trygghetsvärdar

För att öka närvaron av egen personal på kvällar och helger har vi trygghetsvärdar. Trygghetsvärden är en relativt ny roll. De arbetar i första hand i Gottsunda och Bäcklösa på kvällar, både vardagar och helger. Trygghetsvärdarnas främsta syfte är att skapa goda relationer med våra hyresgäster och genom sin närvaro sprida en ökad känsla av trygghet för alla som bor och vistas i våra bostadsområden.

Under året har trygghetsvärdarna arbetat med boskolor för alla våra hyresgäster i Bäcklösa och Gottsunda, där de bland annat informerar om rättigheter och skyldigheter som man har som hyresgäst hos Uppsalahem. De har också genomfört ett flertal trivselaktiviteter i form av skräpplockardagar och föräldrakvällar. På föräldrakvällarna har socialtjänsten, föräldraenheten och ungdomsjouren varit med för att prata med föräldrar bland annat om barnuppfostran och vilket stöd kommunens verksamheter kan ge. Utöver

det har trygghetsvärdarna funnits på plats direkt efter våldsdåd när detta skett på olika håll i vårt fastighetsbestånd. Genom att finnas till hands för samtal och visa omtanke bidrar trygghetsvärdarna till att bygga upp tryggheten för våra hyresgäster.

### Trygghetsvandringar

I flera av våra områden genomförs även så kallade trygghetsvandringar. Till dessa vandringar bjuds olika representanter in, så som boende i området, representanter från Hyresgästföreningen, personal från Uppsalahem, andra fastighetsägare, Uppsala kommun och polis. Trygghetsvandringarna resulterar i åtgärdslistor som vi använder för att förbättra skötseln av den yttre miljön i området. Det kan till exempel resultera i beskärning av buskage för att en gångväg ska kännas trygg. Vi uppmuntrar även våra hyresgäster att starta lokala grannsamverkansföreningar då vi ser det som en mycket positiv del i vårt trygghetsarbete.

### EST- Effektiv samordning för trygghet

Uppsala kommun driver ett gemensamt arbete och har infört ett verktyg för att medverkande parter kontinuerligt ska kunna samla information, skapa gemensamma lägesbilder och föreslå insatser med syfte att minska och förebygga otrygghet. Uppsalahem medverkar i EST tillsammans med olika delar av kommunen samt Polisen.

### Trygghetsindex i vår kundundersökning

Uppsalahem ser även utmaningar i andra områden än Gottsunda gällande trygghetsfrågor, och arbetar systematiskt med att förbättra tryggheten för våra hyresgäster. Som en del i arbetet inkluderas trygghet som en parameter i kundundersökningen. 2024 var resultatet gällande trygghetsindex för hela Uppsalahem 81,3 procent vilket är en liten sänkning jämfört med 81,4 procent år 2023. Detta resultat ligger bland de 25 procent bästa jämförbara bolag i branschen enligt AktivBo:s undersökning. Den upplevda tryggheten skiljer sig mellan Uppsalahems områden, och vi arbetar ständigt med att öka tryggheten i alla våra områden men framför allt i de där tryggheten varit låg eller minskat i kundundersökningen.

### Inkomstkrav för nyproduktion och utvalda utvecklingskvarter

För att få ett hyreskontrakt hos oss ställs inga inkomstkrav, förutom i vår nyproduktion och i vissa utvecklingsområden. Anledningen till att vi ställer inkomstkrav där är för att motverka uppkomsten av utanförskapsområden, öka stabilitet och trygghet och bidra till att hålla kommunens kostnader för försörjningsstöd nere. Det har resulterat i att flera som sökt bostad i dessa områden har fått avslag. En utvärdering av hur utvecklingsområdena har påverkats av det införda inkomstkravet planeras framöver.

### Motverka våld i hemmet

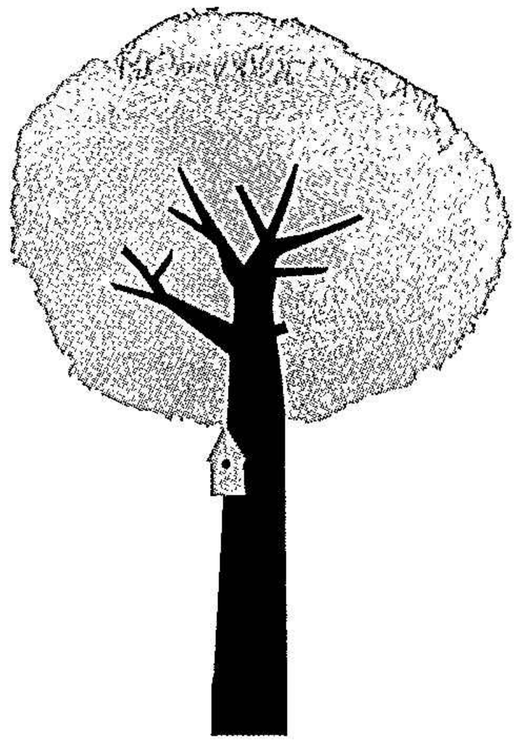
Våld i nära relation, i synnerhet mäns våld mot kvinnor, är ett allvarligt samhällsproblem och hemmet kan vara den farligaste platsen för utsatta, då det är där majoriteten av denna typ av våld sker. Som hyresvärd och arbetsgivare har Uppsalahem möjlighet att påverka och det är viktigt att vår personal har kunskap om frågan. Under 2024 har vi därför utvecklat våra rutiner för att motverka våld i hemmet och tagit fram information och utbildningsinsatser för alla medarbetare och chefer. Uppsalahem ingår dessutom i ett fastighetsägarnätverk med fokus på våld i nära relation och har ett pågående samarbete med Polisen, kommunen och andra aktörer för att samverka i frågan.

Tillgång till bostad kan vara avgörande för de som försöker ta sig ur en våldsam situation och Uppsalahem har under 2024 tagit fram nya arbetssätt för att kunna erbjuda lägenheter till våldsutsatta i samarbete med bland annat Uppsala Kvinnojour.

# KLIMAT- OCH MILJÖ-SMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN

20250411107359

# BYGGA OCH FÖRVALTA HÅLLBARA BOSTÄDER



Uppsalahem arbetar med hållbarhet genom hela sin verksamhet, från idéstadiet till det färdiga huset och vidare med effektiviseringar av redan byggda hus. Miljösmarta lösningar prövas och utvärderas för att resurserna ska användas så effektivt som möjligt.

**Energianvändning på Uppsalahem**

Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av samhällets energianvändning och fastighetsägare har därför stor potential att påverka energianvändningen. För Uppsalahem är energi en viktig miljöfråga och vi arbetar med att minska vår energianvändning både genom energibesparingar och satsningar på förnybar energi samt energilagring. Minskad energianvändning bidrar även till lägre driftkostnader och ett skydd mot stigande energipriser vilket i sin tur bidrar till en tryggare ekonomi för företaget och våra kunder.

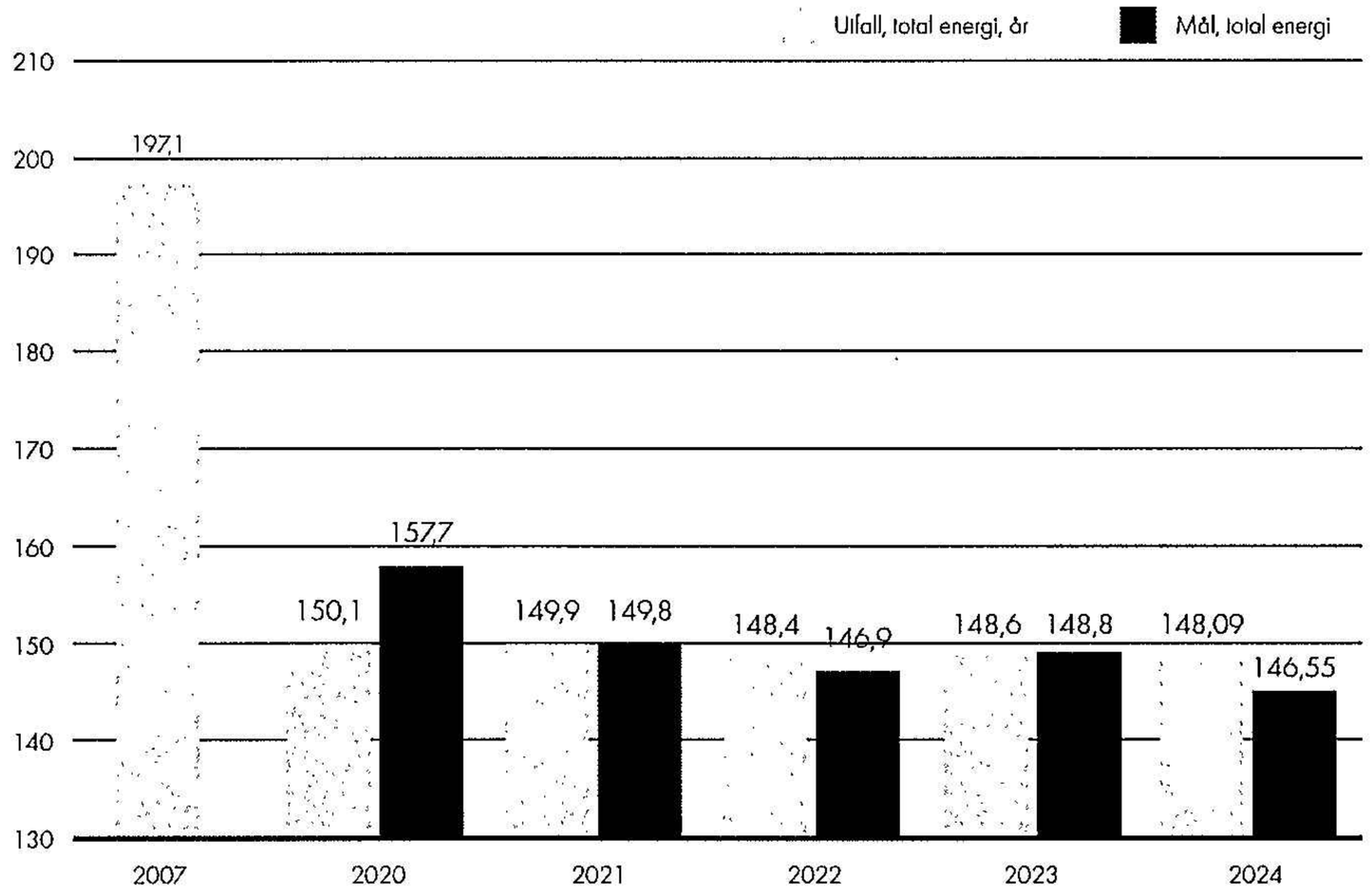
Uppsalahems energistrategi ligger till grund för allt vårt arbete med energifrågor. Den täcker frågor som inköp, energibesparande åtgärder, energieffektivt byggande, förebyggande och avhjälpande åtgärder samt hur vi jobbar med innovation i energiarbetet samt införande av ny och förnybar energiteknik.

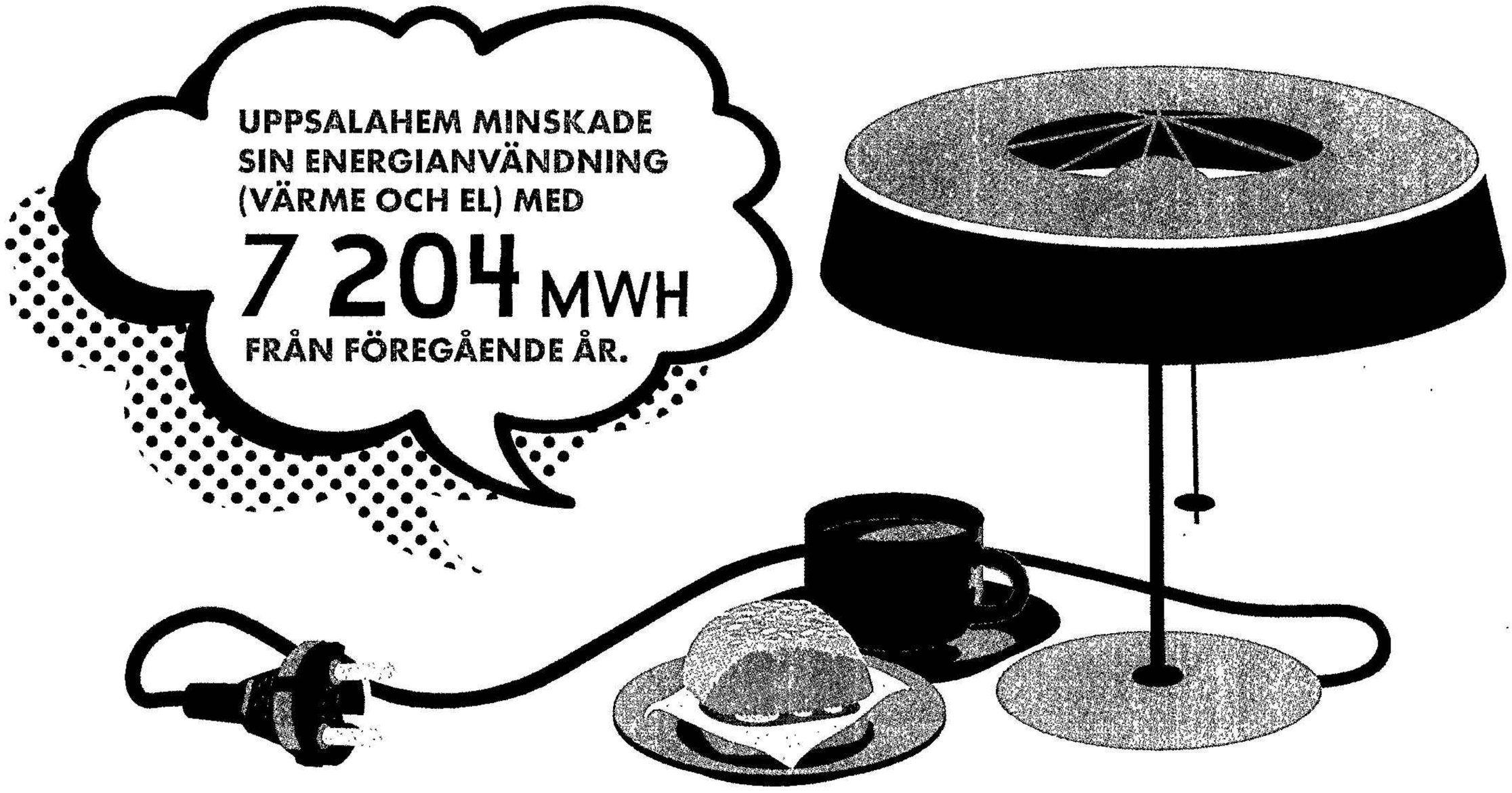
Utöver energistrategin arbetar vi utifrån Uppsalahems miljöriktlinje och fastställda energimål i affärsplanen. Energibesparingsmålet för 2024 var att uppnå minskning av energianvändningen med en och en halv procent jämfört med året innan. Inom Uppsala klimatprotokoll har Uppsalahem antagit målen rörande projektsamarbete över energisystemgränser, att 10 procent av elanvändningen ska komma från egen produktion, återanvändning av spillvärme och kyla, elfordonsladdning med smart styrning samt mindre plast till energiåtervinning. Uppsalahem deltar dessutom i Allmännyttans klimatutmaning med målet att vara en fossilfri allmännytta senast 2030 och ha 30 procent lägre energianvändning till 2030 jämfört med energianvändningen år 2007.

En stor del av energianvändningens klimatpåverkan härrör till energin vi köper in från leverantörer. Tidigare har Uppsalahem köpt klimatneutral fjärrvärme men valde att avbryta inköpet av tilläggsprodukter för fjärrvärmen utifrån kraftigt höjda kostnader för detta, pengar Uppsalahem i stället väljer att lägga på egna projekt som minskar klimatpåverkan i fastighetsbeståndet.

För vår elförsörjning har vi under 2024 köpt in el från förnyelsebara källor till hela beståndet. För att tillföra mer förnyelsebar el- och värmeproduktion har vi ett eget vindkraftverk som producerar motsvarande cirka 30 procent av vårt behov av fastighetsel. Vi har även egen biobränslebaserad värmeproduktion samt solfångare för att täcka delar av behovet för uppvärmning och varmvattenberedning.

**KLIMATKORRIGERAD ENERGIANVÄNDNING PER KVM/ÅR I KWH**






Förutom att arbeta med att minska behovet av energianvändning utvärderar vi möjligheten att optimera energianvändningen i alla större investeringsprojekt. Det inkluderar att se över möjligheten att tillföra lokalt förnybar energiproduktion och energilagring. Vi har även en plan för att installera solceller på alla tak där så är hållbart och möjligt. Vi ser att det finns goda förutsättningar att installera fler solcellsanläggningar i det befintliga beståndet och i samband med nyproduktion och renoveringar. Under åren 2020–2024 har vi installerat 35 anläggningar på sammanlagt drygt 1000 kW, vilket gör att vi nu har en total installerad effekt på 1100 kW. Sammanlagt kommer de anläggningar som installerats till och med år 2024 ge en elproduktion motsvarande behovet för 206 villor värmda med fjärrvärme. Vi har dessutom ytterligare ett 40-tal potentiella anläggningar under utredning.

## Energibesparingar

Under 2024 har Uppsalahem genomfört ett flertal projekt och har en mängd pågående projekt för att minska energianvändning, förbättra inomhusklimatet och minska miljöpåverkan. Under 2024 har vi till exempel slutfört takbyte med isolering på Bärum, isolerat torpargrunder i Hågaby, bytt ventilationsaggregat för bättre återvinning i Ärentuna, Rickomberga och Gottsunda, samt installerat nya värmepumpar för värmeåtervinning i Rickomberga. De större projekten som pågått under 2024 är Gröna gatan 3 och Studentstaden. Där återvinns värme både ur ventilation och spillvatten som väntas ge ca 3800 MWh/år i minskad energianvändning. Fönsterrenoveringar med isolerrutor pågår i Salabacke, samt på Lasseby, Kalkstenen och Gröna gatan 3. Totalt minskade Uppsalahems energianvändning med 0,5 % under 2024.

Ett drygt 30-tal potentiella innovationsprojekt inom energi har identifierats, varav två projekt har färdigställts under året. De avser värmeåtervinning av överskottsvärme i undercentraler, samt utredningsprojekt inom solenergi och teknik för att lagra el och värme. Det senare har potential att reducera behovet av köpt energi med över 80% där förutsättningar finns.

Vi har även två pågående innovationsprojekt. I det ena installerar vi batterier för att öka egenanvändningen av el från solceller och utjämna elanvändningen. I det andra projektet utför vi borrhålsförvärmning av ventilation för minskat energi- och effektuttag vintertid.

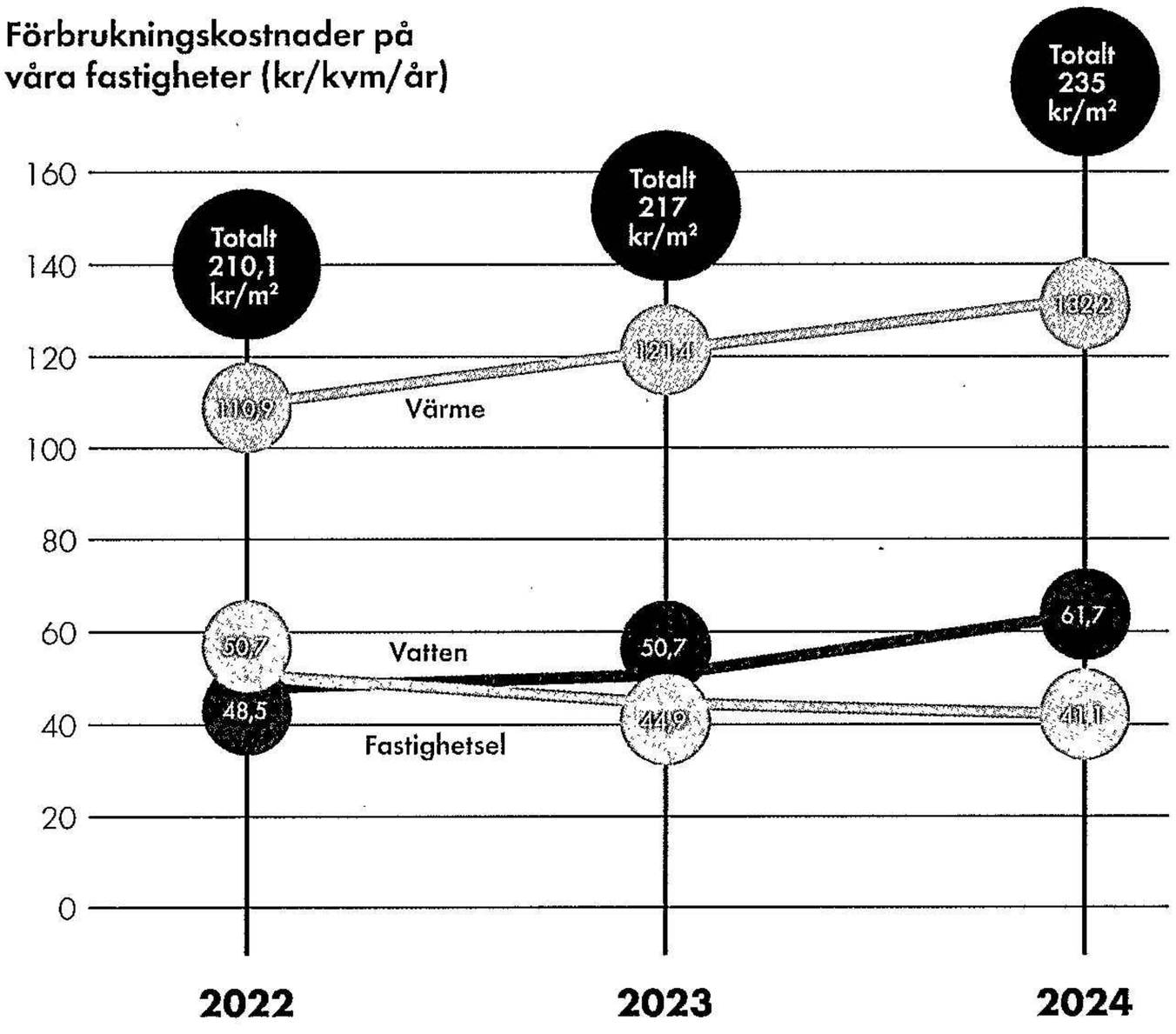
Under de kommande åren kommer samtliga undercentraler moderniseras och samtidigt sätts temperaturgivare in i samtliga lägenheter. Med hjälp av den faktiska inomhustemperaturen kommer det vara möjligt att styra värmen på ett mer korrekt sätt med målet att minska energianvändningen samtidigt som våra hyresgäster får ett bättre och jämnare inomhusklimat. Under året har vi färdigställt detta arbete på Täljstensvägen, Flogsta, Tuna backar och delar av Gröna gatan.

I nyproduktionsprojekten ser vi möjligheter till att samverka om energilösningar med andra verksamheter och fastighetsägare. Genom att koppla ihop system för el- och värmeförsörjning går det att dela energi mellan byggnader och undvika att överskottsenergi går till spillo. På så sätt kan vi, utöver energieffektiva bostäder, även skapa mer effektiva och hållbara energisystem.

När vi renoverar försöker vi alltid hitta olika lösningar för att minska energianvändningen och prövar möjligheten att tillföra lokal produktion och lagring av energi. Vi tittar även på olika vattensparande åtgärder och införandet av individuell mätning av kall- och varmvattenförbrukning för hyresgäster, något som vi har sett bidrar till minskad vattenförbrukning och energianvändning.

20250411107360

## Förbrukningskostnader på våra fastigheter (kr/kvm/år)




**PRODUCERAD ENERGI FRÅN VINDKRAFT**

# 5 561 MWH

**SOLCELLER 23 ST ANLÄGGNINGAR, PRODUKTION:**

# 598 MWH

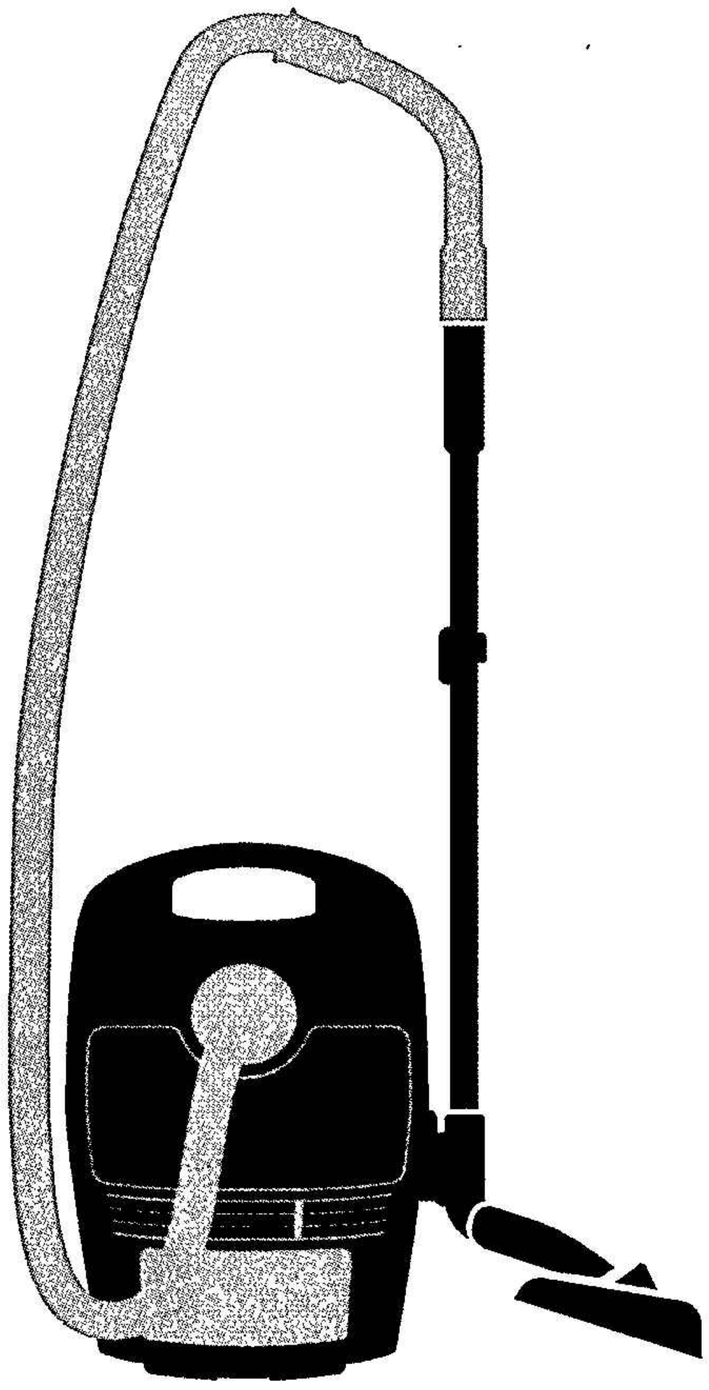
**SOLVÄRME 5 ST ANLÄGGNINGAR, PRODUKTION:**

# 55 MWH

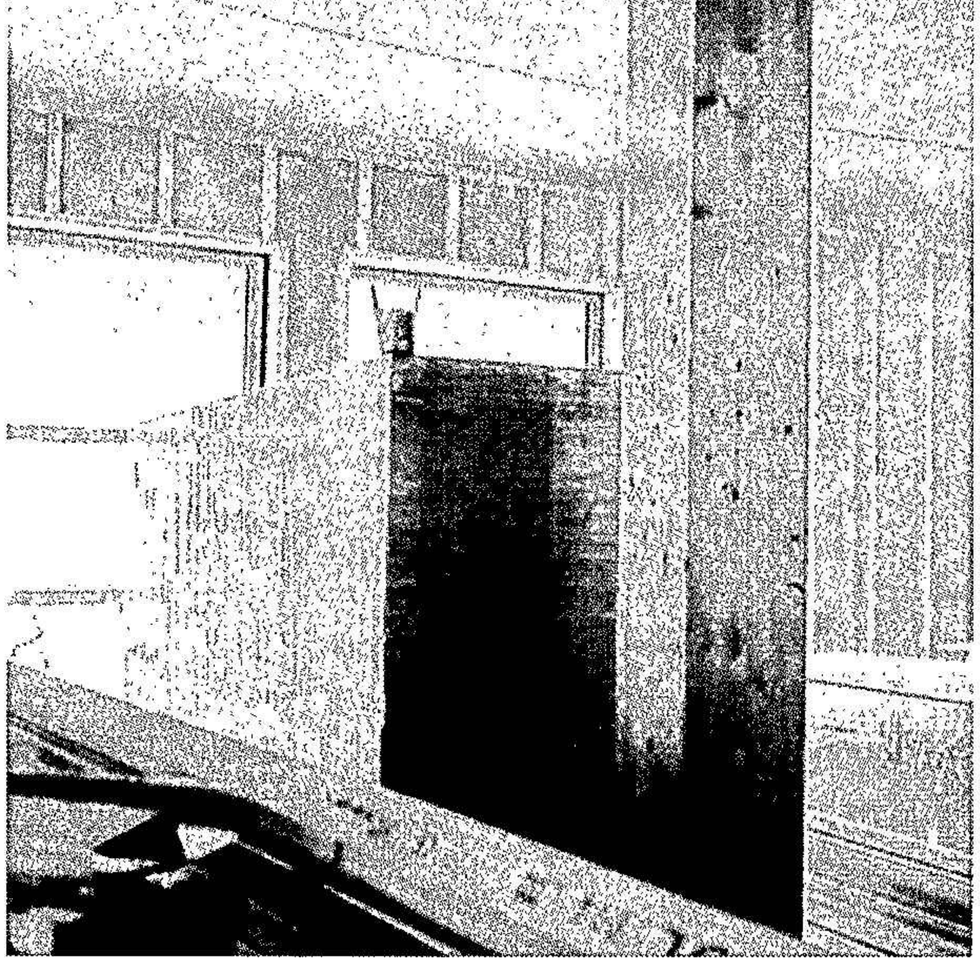
## ENERGIFÖRBRUKNING OCH ENERGIKÄLLOR 2023 (GRI 302-1, 305-3)

| **a. Icke-förnybara bränslen** | Absolut energianvändning (MWh) | Förnybar andel |
|---|---|---|
| Bensin* | 34 | 0% |
| Diesel* | 316 | 0% |
| **Total icke-förnybara bränslen** | **350** | |
| **b. Förnybara bränslen** | | |
| HVO100* | 139 | 100% |
| Fordonsgas* | 430 | 100% |
| pellets** | 1 227 | 100% |
| bioolja** | 241 | 100% |
| **Total användning av förnybara bränslen** | **2 037** | |
| **c. El-, värme- och kylförbrukning** | | |
| Värme (fjärrvärme***, närvärme***) | 139 061 | 71% |
| Kyla | 0 | |
| El* | 22 392 | |
| **Total el-, värme- och kylförbrukning** | **161 453** | 100% |
| **d. Såld el** | | |
| Total såld el** | 5 698 | 100% |
| Total såld uppvärmning | 0 | |
| Total såld kylning | 0 | |
| **Total såld energi** | **5 698** | 100% |
| **e. Total energiförbrukning (c-d)** | **155 755** | |

*Värmevärden enligt Allmännyttans Klimatinitiativ
** Uppmätt med energi- och flödesmätare för värme, el och vatten
*** Leverantör tillhandahåller energimått



**SPEXAREN BYGGS MED TRÄSTOMME FÖR ATT MINSKA HUSETS KLIMATPÅVERKAN**



20250411107361

## Avfall och cirkularitet i bygg- och renoveringsprocesser

Att bygga och renovera fastigheter ger upphov till stora mängder byggavfall. Uppsalahem arbetar för att minska mängden byggavfall och för att avfallet som uppstår sorteras. Genom att bevara och återbruka material minskar både mängden avfall och behoven av nya material, vilket leder till stora utsläppsminskningar.

Vi för en dialog med våra entreprenörer om hur vi tillsammans kan arbeta för att minska avfallsmängderna i våra bygg- och renoveringsprojekt. Genom att i god tid inventera befintliga fastigheter inför kommande renoverings- och rivningsprojekt kan vi planera för ökat bevarande och återbruk i projekten.

När återbruk inte är möjligt arbetar vi för att så långt som möjligt materialåtervinna. Sorteringen kontrolleras bland annat på miljöronder, miljömöten och vid leverantörsrevisioner. Sedan 2020 har Uppsalahem en indikator i affärsplanen för att följa sorteringsgraden av byggavfallet vid nyproduktion och större renoveringar, vilket innebär att sorteringen följs upp vid prognostillfällen och årsbokslut. Indikatorn för sorteringsgraden låg på 86 procent under 2024.

Rivningsavfall inkluderas inte i uppföljningen av sorteringsgraden. Däremot inkluderas det i de totala avfallsmängderna i projektets slutdokumentation. Sorteringsgraden har ökat kraftigt sedan vi började följa den. Detta bedömer vi beror dels på den ökade kontrollen från vår sida, men också på hårdare lagkrav gällande sortering.

### Återbruk inom det befintliga fastighetsbeståndet

Eftersom varje fastighet är unik ser möjligheten för återbruk olika ut i varje projekt och vi inventerar vad vi själva kan återanvända i väntan på en kommande renovering. Det kan vara material och varor som inte längre finns på marknaden, men som behövs i andra fastigheter. Under en veckas tid har förvaltningen möjlighet att hämta det de kan ha användning för på sina områden. Vi kallar detta för "Uppsalahemveckan".

Vi är nu på väg att avsluta vår renovering av 387 studentrum på Rackarberget. Vi har i samarbete med vår byggentreprenör och andra underentreprenörer utrett vad som har varit möjligt att återbruka i samband med renoveringen. I första hand har vi återanvänt materialet på plats i renoveringen, och i andra hand strävat efter återbruk av material och varor i andra fastigheter där det är möjligt. Till exempel har vi återanvänt alla armaturer och hatthyllor i studentrummen, medan samtliga innerdörrar har kunnat användas i ett annat projekt. Efter sanering av schaktmassor från projektet har vi även kunnat återanvända 70% till jordfyllnad. Tillsammans med bevakning av logistik, har det här gjort att vi har kunnat minska våra transporter för material och massor med ca 50%.

För att kunna arbeta mer med återbruk under renoveringen i Gottsunda har Uppsalahem fått EU-finansiering från NetZeroCities. Med hjälp av finansieringen har vi kunnat testa en återbruks-pop-up tillsammans med Byggmästargruppen AB. Idén var att ta tillvara på lägenhetsutrustning som är i gott skick och som annars skulle ha slängts. Material som har tagits om hand från olika renoveringar har rengjorts, lagats och samlats i ett organiserat lager. Målet är att det ska vara lika lättillgängligt och inbjudande att återanvända som att köpa nytt och medarbetare kan komma och hämta material för att använda i andra lägenheter eller fastigheter innan det går till deponi. Pop-up butiken avslutades under 2024 och de lärdomar som vi fått från testet tar vi med oss vid planering av nästa steg inom bolagets återbruksverksamhet. Vi siktar nu på att skala upp det till en bredare implementering av återbruk som en integrerad del av hela förvaltningens dagliga arbete.

I flera av våra fastigheter har vi beslutat att renovera fönster istället för att installera nya. Detta innebär att vi byter skadat virke och repiga rutor, monterar nya tätningslister och målar om fönster för att förlänga deras livslängd. Dessutom installeras isolerrutor i samband med renoveringen av fönstren för att minska energianvändningen och ge hyresgästerna ett bättre inomhusklimat.

I det kommande renoveringsprojekt på Täljstenen har vi i vårt förfrågningsunderlag ställt krav på leverantören att utföra klimatberäkningar för fönster, balkonger och fasadarbeten. Klimatberäkningar är viktiga för att beräkna och redovisa en byggnads klimatpåverkan. Genom att använda resultatet från dessa beräkningar kan vi skaffa oss ett bra beslutsunderlag för att projektera och bygga med minskad klimatpåverkan i kommande projekt.

## Miljöcertifiering av nyproduktion

Uppsalahems nyproducerade byggnader projekteras och byggs enligt miljöcertifieringssystemet Svanen. Miljöcertifiering är en kvalitetssäkring ur miljösynpunkt och innebär att höga krav ställs på energianvändning, inomhusmiljö och att miljö- och hälsofarliga ämnen i byggmaterial undviks. Projektering och produktion enligt Svanen version 3 har pågått under 2024 för Uppsalahems nyproduktionsprojekt Fältläkaren och Spexaren. Projektering för att uppnå Svanen-certifiering enligt version 4 har pågått under året i projekten Takryttaren, Rackarberget Torget och tre stycken fristående LSS-boenden.

### Medvetna materialval

Att säkerställa att byggmaterial är fria från farliga ämnen är viktigt ur både miljö- och hälsosynpunkt och finns med som en del av vår miljöriktlinje. Vi följer de krav som finns för sanering av vissa farliga material, som till exempel PCB, i befintliga

**Klimat-påverkan**
från material följs upp genom klimatberäkningar i nyproduktionsprojekten.

fastigheter. I samband med rivningar och renoverings- och underhållsarbeten görs inventeringar för att säkerställa att farligt material identifieras och tas omhand på rätt sätt. Det handlar även om att välja bort farliga ämnen i nya material som vi bygger in i våra fastigheter. Till vår hjälp i detta arbete använder vi miljödata från databasen SundaHus i våra byggprojekt. Med hjälp av databasen kan vi välja bort byggvaror med farliga ämnen och hitta bättre alternativ. Databasen hjälper oss också att dokumentera vad vi bygger in genom att registrera varorna i loggböcker.

Ibland saknas alternativ som klarar bolagets krav på ämnesinnehåll och i dessa fall ska avvikelsen godkännas av projektledare eller hållbarhetsspecialist på Uppsalahem och dokumenteras i loggböckerna. Loggböckerna följs upp vid miljömöten och miljörevisioner samt löpande i projekten. Det görs även stickprov på miljöronder. 86 procent av de registrerade varorna i loggböckerna i projekten som pågick under 2024 hade de bästa bedömningarna A eller B i SundaHus.

### Förvalta och underhålla befintliga fastigheter

På Uppsalahem tar vi hand om våra fastigheter och våra kunders hem varje dag året runt. Trappor städas, gårdar sköts om och fastighetstekniker rycker ut för att fixa läckande kranar och byta trasiga kylskåp. Ibland behövs större åtgärder för att hålla husen i gott skick. För att få en samlad och övergripande bild av kommande underhållsbehov har vi tagit fram underhållsplaner för våra områden. Dessa hjälper oss att hålla koll på våra fastigheters status och är ett stöd när vi planerar underhåll. Varje hus är unikt och när vi i underhållsplanen ser att det kan vara dags att utföra åtgärder gör vi en besiktning av husen. Vi får då en bild av i vilket skick huset är och vad som behöver göras och inte. Vi gör enbart åtgärder som är nödvändiga.

I vår kundundersökning kan vi se hur nöjda våra kunder är med det underhåll vi utför och med standarden i våra bostäder. 2024 års genomsnittliga resultat för serviceindex, som mäter hur kunderna uppfattar vår service, blev 83,2 (83,7 procent 2023) vilket är bland de 25 procent bästa hyresvärdarna i Sverige. För vårt produktindex, som mäter hur attraktiv vår produkt upplevs, blev det genomsnittliga årsresultatet 79,8 (79,8 procent 2023), vilket är bland de 25 procent bästa i jämförelse med andra bostadsbolag som har 11 000 lägenheter eller fler i sitt bostadsbestånd. Genom att analysera de månatliga kundmätningarna ser vi vad vi behöver arbeta mer med i varje område. Under sommaren fick vi en branschjämförelse där vi kunde se att vi låg etta i branschen gällande städning av miljöstuga, tvättstuga och tillsyn av källare.

### Skapa en god inomhusmiljö

Ett viktigt fokusområde för oss är trivsel i bostaden och därför ställer vi frågor i kundundersökningen om hur man upplever våra inom- och utomhusmiljöer. Det blir en tydlig indikator på hur bra och trivsamma våra bostäder är.

Inom ramen för Uppsalahems ISO-certifierade miljöledningssystem pågår ett systematiskt arbete för att förbättra inomhusmiljön i bostäderna. Varje år genomförs flera olika mätningar för att bland annat kontrollera luftkvaliteten i husen, såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätningar. Uppsalahem följer och arbetar aktivt efter fastighetsägarens egenkontroll.

När vi renoverar ser vi alltid över möjligheten att förbättra husens isolerande egenskaper och ventilation. Vi gör detta genom att till exempel införa bättre ventilation med värmeåtervinning och renovera fönster vilket sparar energi, minskar energianvändningen och ger ett bättre inomhusklimat: det vill säga dubbel nytta för våra kunder och miljön.

### Smarta fastigheter

Smarta fastigheter innebär att man arbetar med olika tekniklösningar för att hantera och förvalta fastigheter digitalt. En smart fastighet styr sig själv och använder resurser effektivt. Den talar om hur den mår samtidigt som den erbjuder våra hyresgäster livskvalitet genom smarta tjänster. Den smarta fastigheten är även ett nav för innovation och utvecklande samarbeten. Inom ramen för smarta fastigheter pågår ett arbete med flera olika initiativ. Bland annat kommer hela bostadsbeståndet uppgraderas till en modernare styrning av värmen i fastigheterna. Samtliga lägenheter utrustas med sensorer som mäter inomhustemperaturen och baserat på dessa kommer värmen att kunna styras med större precision i hela beståndet.

I arbetet med smarta fastigheter finns även projekt som handlar om automatiserad mätning av såväl el- som vattenförbrukning.

### Handlingsplan för klimatanpassning

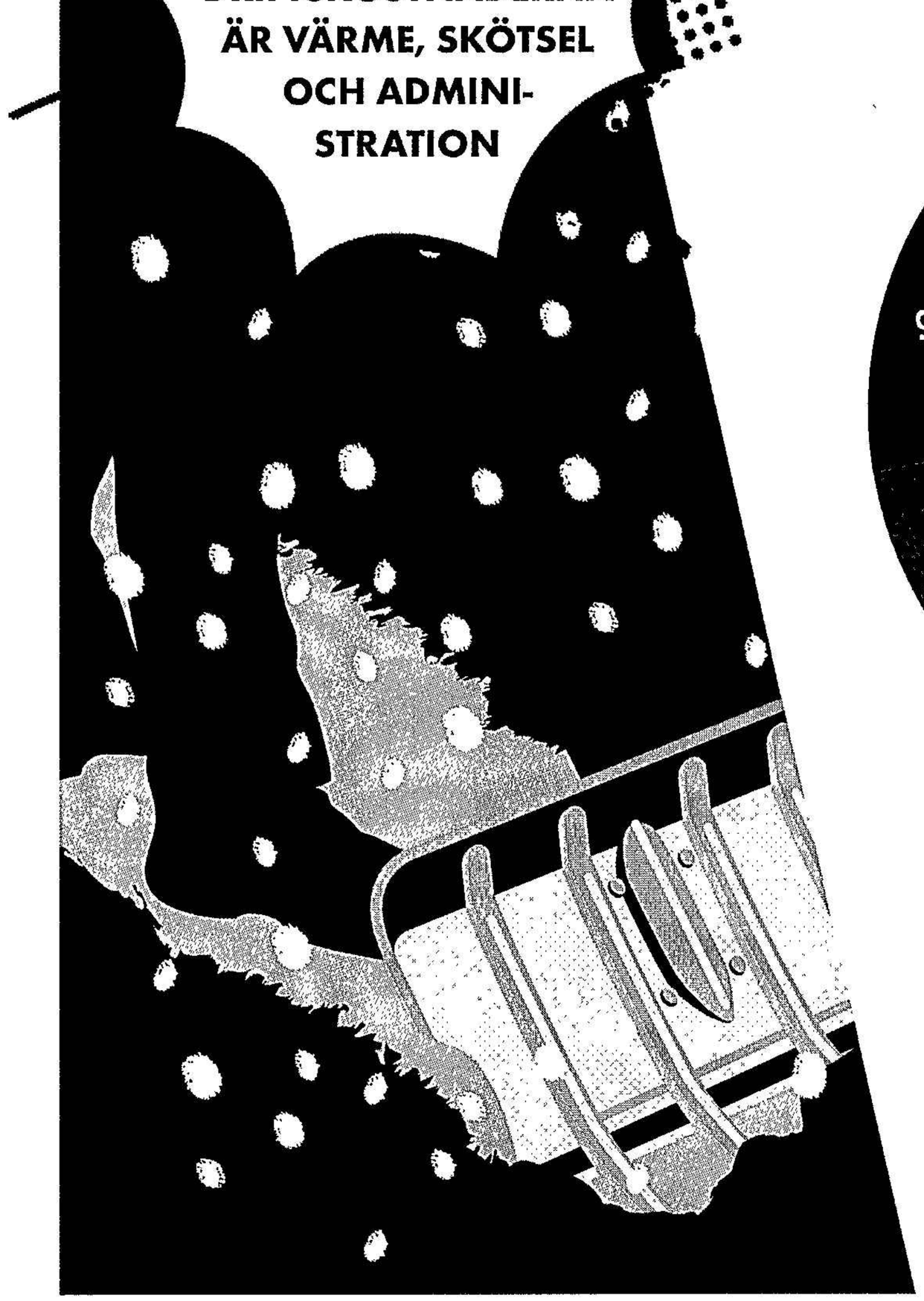
Klimatanpassning handlar om ett förebyggande arbete kopplat till de effekter ett förändrat klimat får på verksamheten. För Uppsalahem är arbetet med klimatanpassning starkt knutet till skydd av hyresgäster och fastigheter för att kunna säkerställa en god boendemiljö. Det finns flera identifierade effekter, men de områden som är högprioriterade för oss är skydd mot översvämningar och skyfall samt beredskap för att hantera höga temperaturer.

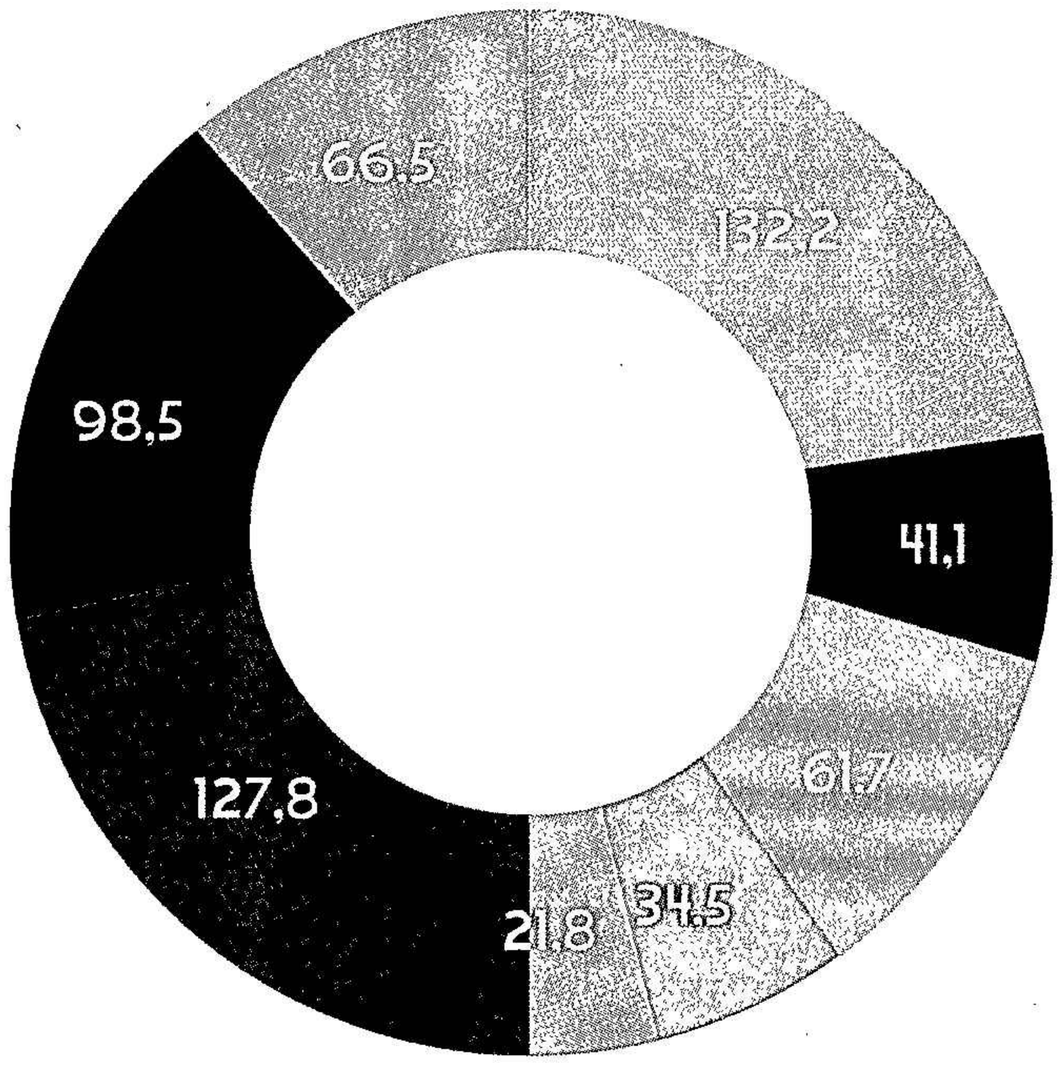
En klimatriskinventering är framtagen och den tydliggör vilka fastigheter som har störst risk att översvämmas vid extrema skyfall, samt vid översvämning av Fyrisån. Kartläggningen visar också vilka byggnader som kan komma att påverkas vid värmeböljor.

Det finns en klimatanpassningsplan som stöd för förvaltningen och fastighetsutvecklingsavdelningen i arbetet med klimatanpassning. Det handlar till exempel om val av växtlighet som hjälper till att binda dagvatten. Ytterligare styrande dokument som berör klimatanpassning är en handlingsplan för ekosystemtjänster och biologisk mångfald, samt riktlinje för Uppsalahems bostadsgårdar.

I nyproduktions- och underhållspro-

20250411107362




## DRIFTKOSTNADER

KR/M² 2024

(ackumulerat utfall/kvm t.o.m. oktober)

Värme
Övrigt
Fastighetsel
Skötsel
Vatten
Administration
Avfall
Avhjälpande underhåll

jekt utreds risken för höga temperaturer i lägenheter tillsammans med möjliga lösningar på anpassning. Till exempel ser vi i samband med energiutredningar över möjligheten att använda ventilationssystemet för kylning. Det finns även krav på att bevara stora träd som har en avkylande effekt och ger naturlig skugga. Under 2024 har arbetet med trädinventering fortsatt, vilket inkluderar plantering av nya träd.

Sensorer har också installerats i flera fastigheter för att upptäcka vatteninträng. Dessa sensorer kan identifiera och larma vid vattenläckor och översvämning, vilket minskar risken för vattenskador och kan spara både tid och pengar på reparationer.

Under 2024 har underhållsenheten utvecklat en metod för att hantera skyfall och minska översvämningsrisker, med en pilotstudie i Tuna Backar. Kommande markarbeten kommer att inkludera analyser och åtgärdsförslag. Ett samverkansprojekt med Uppsala kommun, Uppsala Vatten och Länsförsäkringar pågår för att utveckla affärsmodellen för klimatanpassningsåtgärder.

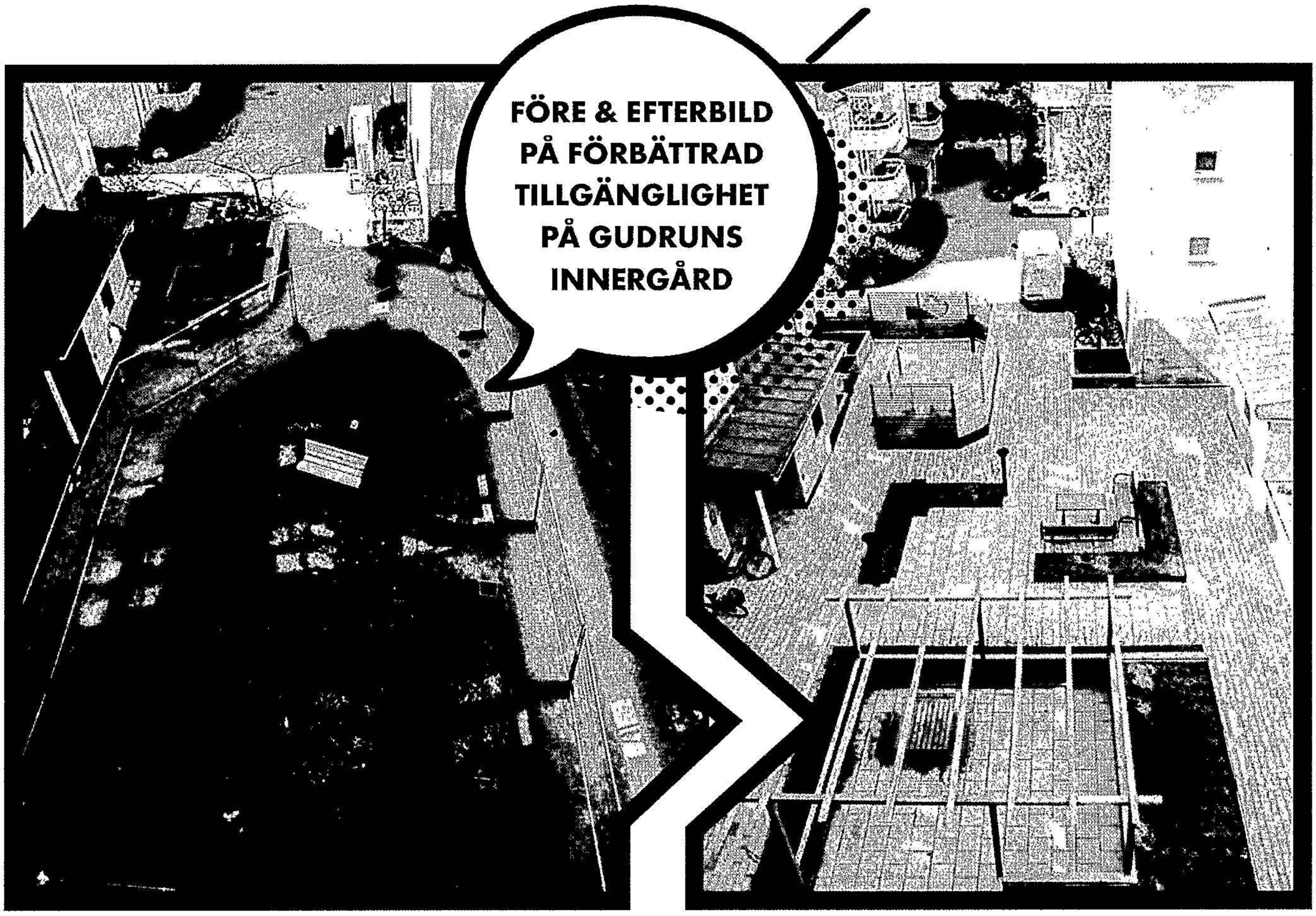
Utifrån Uppsala kommuns stadsbyggnadsperspektiv ska ny bebyggelse kunna hantera en ökad mängd nederbörd och den belastning som detta innebär på dagvattensystemet. Genom de olika typerna av åtgärder som vi har vidtagit för att uppnå dessa krav har vi utökat vår interna kompetens gällande sätt att omhänderta dagvatten lokalt. I arbetet har vi använt en checklista från Uppsala Vatten för att beakta översvämningsrisk vid nya markförvärv och investeringar. Trots det har Uppsalahem fortsatta problem med översvämningar i nyproduktionsprojekt och det finns ett behov att se över checklistan för att få ett bättre helhetsperspektiv över vad som behöver göras för att minska översvämningsrisken.

**RESULTAT INOMHUSMILJÖ ENLIGT KUNDUNDERSÖKNINGEN 2024** (RESULTAT I %)

| INOMHUSMILJÖ | 2023 | 2024 |
|---|---|---|
| Luftkvalitet/ventilation | 73,4 | 73,0 |
| Temperatur/värmekomfort sommartid | 70,6 | 71,2 |
| Temperatur/värmekomfort vintertid | 57,5 | 56,8 |
| **Index inomhusmiljö** | **67,2** | **67,0** |

Kundernas betyg på upplevd inomhusmiljö har minskar något jämfört med föregående års mätning. Upplevelsen av inomhusmiljön är överlag bra. Med temperatur/värmekomfort vintertid är kunderna minst nöjda.

20250411107363




### Trygga renoveringar för hyresgäster

Om det är många olika underhållsåtgärder som behöver utföras på ett och samma hus kallar vi det för en renovering. Ofta behöver vi samordna dessa åtgärder då de påverkar varandra - så som fönster och ventilation, stammar och invändiga ytskikt. De flesta hus behöver renoveras efter 50 år, men det varierar beroende på hur huset är byggt och vilka underhållsåtgärder som har genomförts tidigare. Trots en bra spridning på hus från olika år finns det många byggnader från 1950- och 1960-talet i Uppsalahems bostadsbestånd som står inför behov av större renoveringsåtgärder. Totalt beräknas fastigheter med runt 5 500 lägenheter vara i behov av renovering de kommande 15 åren.

### Renovering med hyresgästen i fokus

För Uppsalahem är huvudfokus att renoveringarna ska genomföras på ett sätt som är hållbart för våra hyresgäster, miljön och företaget. Hyresgästernas synpunkter och inflytande är viktigt. Det får vi genom att se över de felanmälningar som vi fått in från boende i husen, genom kundundersökningar, samtal, möten och samråd med hyresgäster och Hyresgästföreningen. Alla hyresgäster som vill komma till tals har möjlighet att göra det på ett eller annat sätt, men då inflytandet är frivilligt är det inte säkert att vi får in synpunkter från alla samhällsgrupper.

Varje hus är unikt och det görs alltid en förstudie med besiktning av de hus som är i behov av renovering. Utifrån hyresgästernas synpunkter och de behov som finns planeras vilka åtgärder som krävs vid renoveringen. När vi planerar för en renovering strävar vi efter att bara göra de allra nödvändigaste åtgärderna för att få huset att leva längre. När planen är färdig, finns ett färdigt åtgärdspaket med vad som behöver göras, som granskas och beslutas av Uppsalahems styrelse. Efter beslut presenteras åtgärderna för de boende i huset. När åtgärdspaketet är bestämt är det dags för hyresförhandling med Hyresgästföreningen. I renoveringen kan flera av åtgärderna vara standardhöjande vilket i så fall påverkar hyran.

Vi vill att alla våra hyresgäster som vill ska känna att de kan bo kvar efter en renovering. Därför fasar vi in den nya hyran stegvis under flera år för att underlätta övergången till en ny hyra. Innan vi påbörjar renoveringen behöver alla hyresgäster skriva på ett medgivande för renoveringen. Hyresgästerna får information i god tid om hur processen går till och hur det kommer att påverka deras boende. Utöver skriftlig information har vi ombyggnadssamordnare som personligen kontaktar alla berörda hyresgäster via samtal och möten. På det sättet kan vi fånga upp frågor som kommer upp och se till så alla känner sig trygga med vad som kommer att hända i fastigheten.

Där det är möjligt ger vi även hyresgästerna möjligheten att välja vilken nivå de vill ha på renoveringen. På så sätt kan de själva påverka sin hyra. Hyresgästerna har även ett val att påverka sin hyra genom HLU (hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll) där de själva väljer när de vill få ytskikt och kök utbytta. Väljer de att till exempel inte byta ut en tapet eller golv som har nått sin tekniska livslängd får de varje månad en hyresrabatt för detta. Hyresrabatten försvinner när hyresgästen senare väljer att förnya ytskikten.

**MÅNGA AV VÅRA LÄGENHETER I GOTTSUNDA KOMMER RENOVERAS FRAMÖVER. DÅ ÄR DET VIKTIGT MED DIALOG MED HYRESGÄSTERNA.**

**STÖRRE UNDERHÅLLSPROJEKT**

| Kart-nummer | Projekt | Antal bostäder |
|---|---|---|
| 4 | Gröna gatan 3 | 350 |
| 2 | Gamla Studentstaden | 196 |
| 5 | Norden och Tartu | 105 |
| 6 | Blodstenen | 252 |
| 7 | Renblomman | 147 |
| 8 | Jenny Lind | 257 |
| 9 | Bärum | 78 |
| | **Totalt** | **1 385** |

**PÅGÅENDE RENOVERING**

| Kart-nummer | Projekt | Antal bostäder |
|---|---|---|
| 2 | Luthagen, Rackarbergsgatan 32 – 38 och 44 – 54 | 387 |
| | **Totalt** | **387** |

## Renovering Rackarberget etapp tre

På Rackarberget renoverar vi ett stort antal studentrum i studentkorridorer. Här är det, till skillnad från våra övriga renoveringar, svårt att låta de boende bo kvar under renoveringarna eftersom stora förändringar görs i fastigheterna. I alla rum, där det tidigare inte funnits, tillkommer toalett. Detta är något som efterfrågats av studenterna. När dessa studentbostäder renoveras tillämpas korttidskontrakt som innebär att hyresgästerna bara bor där tills det är dags för renovering. Fastigheten töms då på hyresgäster för att möjliggöra renovering-en. Att tillämpa korttidskontrakt fungerar bra för studentbostäder då många ändå bor kort tid och det är stor omflyttning i studentbostadsområden. De som flyttar in efter renoveringen är till stor del nöjda med resultatet.

## Renoveringsdialog i Gottsunda

Inför det kommande renoverings- och stadsutvecklingsarbetet i Gottsunda har vi utfört flera fokusgrupper där vi byggt vidare på resultatet från den enkätundersökning vi genomförde under 2023. Syftet var att stärka relationen med våra hyresgäster och andra Gottsundabor, och att få veta vad de tycker om sitt boende och vilka förändringar de skulle vilja se i framtiden. Både jämställdhets - och barnperspektivet har varit en viktig del i denna process och vi har i samband med detta hållit en barndialog där barn har fått tycka till. Renoveringen har startat under året med ombyggnation av det före detta vårdboendet Björngården. Renoveringen kommer att pågå under en längre tid framöver och omfatta stora delar av Uppsalahems bestånd i Norra Gottsunda. Löpande med renoveringen kommer vi fortsätta att ha en dialog med våra hyresgäster. På så sätt får vi löpandemed deras perspektiv i arbetet framåt.

20250411107364

# BEGRÄNSA KLIMATUTSLÄPP I VÄRDEKEDJAN

Uppsalahem har höga klimatambitioner och arbetar för att följa Parisavtalets målsättning i hela vår värdekedja. Vi arbetar därför aktivt för att minska vår egen miljö- och klimatpåverkan samtidigt som vi arbetar med att ställa krav på våra leverantörer och entreprenörer. Det handlar även om att göra det så enkelt som möjligt för våra hyresgäster att leva klimatsmart.

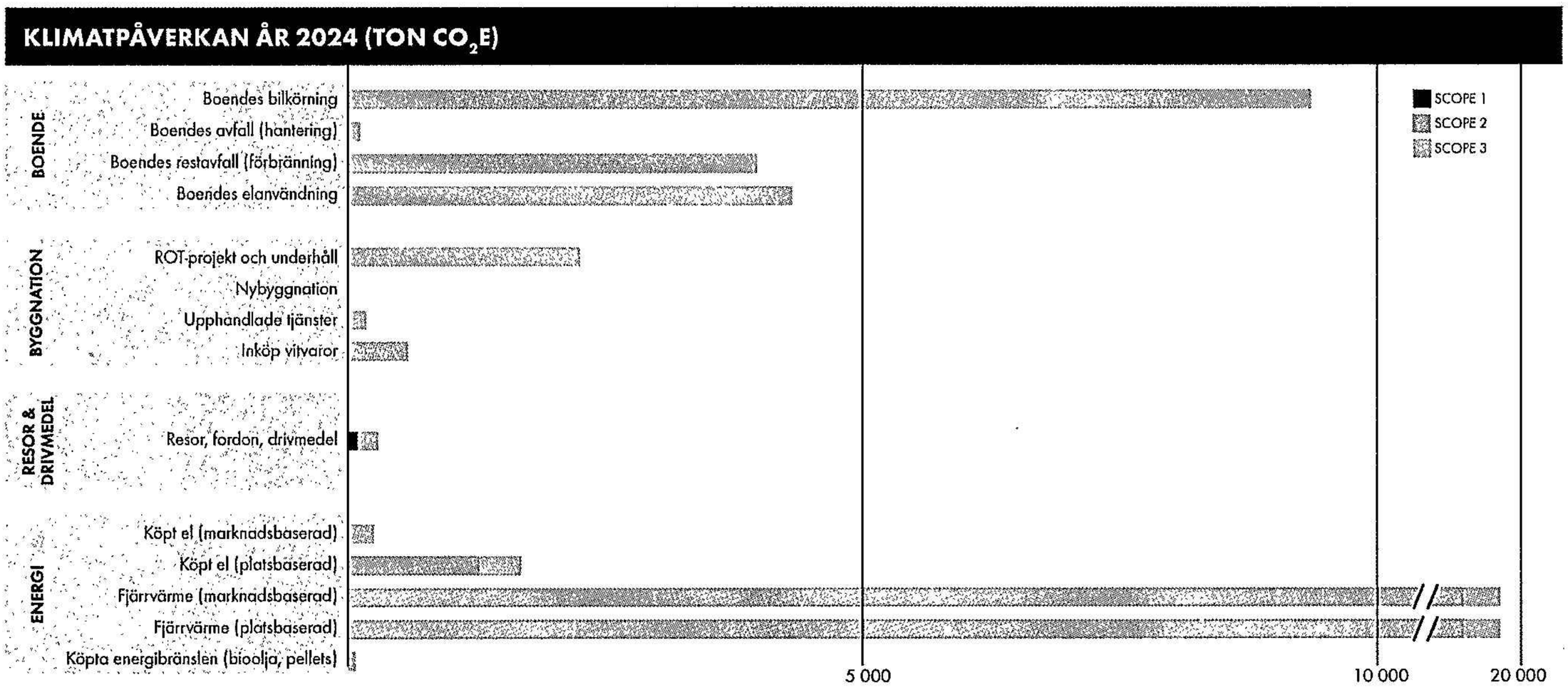
### Klimatpositiva till 2050

För att nå Uppsala kommuns långsiktiga mål att bli klimatpositiv till år 2050 genomför vi flera aktiviteter kopplat till att minska indirekta utsläpp både uppströms och nedströms, som till exempel byggmaterialens klimatpåverkan och utsläpp från hyresgästers resande. För att ta oss an utmaningarna tillsammans, dela erfarenheter och sprida kunskap och goda exempel är Uppsalahem aktiva i Uppsala Klimatprotokoll och i Allmännyttans klimatinitiativ.

### Vetenskapliga klimatmål och klimatfärdplan

Under 2024 har Uppsalahem deltagit i Sveriges Allmännyttas klimatmålsprojekt som projektletts av IVL Svenska miljöinstitutet. Projektet har arbetat med att ta fram nya vetenskapliga klimatmål i linje med Parisavtalet för allmännyttiga bostadsbolag. Målen inkluderar scope 1 (egna utsläpp), scope 2 (inköpt energi) och andras utsläpp som vi kan påverka (scope 3).

**KLIMATPÅVERKAN ÅR 2024 (TON $CO_2E$)**




Klimatberäkningar för år 2024 har gjorts för scope 1 och 2; drivmedel, bränslen till egna pannor och inköpt energi. Även flygresor i scope 3 har beräknats. För övriga scope 3-poster har storleksordning baserats på tidigare års scope 3-beräkningar. Under 2024 hade vi inga utsläpp för nybyggnation då inga nyproduktionsprojekt avslutades under året. Kategorierna kopplat till resor, fordon och drivmedel har slagits ihop då de tillsammans utgör så pass små utsläpp. Här ingår drivmedel till tjänstefordon och maskiner, flygresor, privat bil i tjänst, anställdas pendling samt inköp av fordon. Förbränning av boendes restavfall innebär viss dubbelräkning, då det ingår i fjärrvärmen i scope 2. Posten särredovisas då det är en viktig klimatfråga för oss som bostadsbolag att arbeta med.

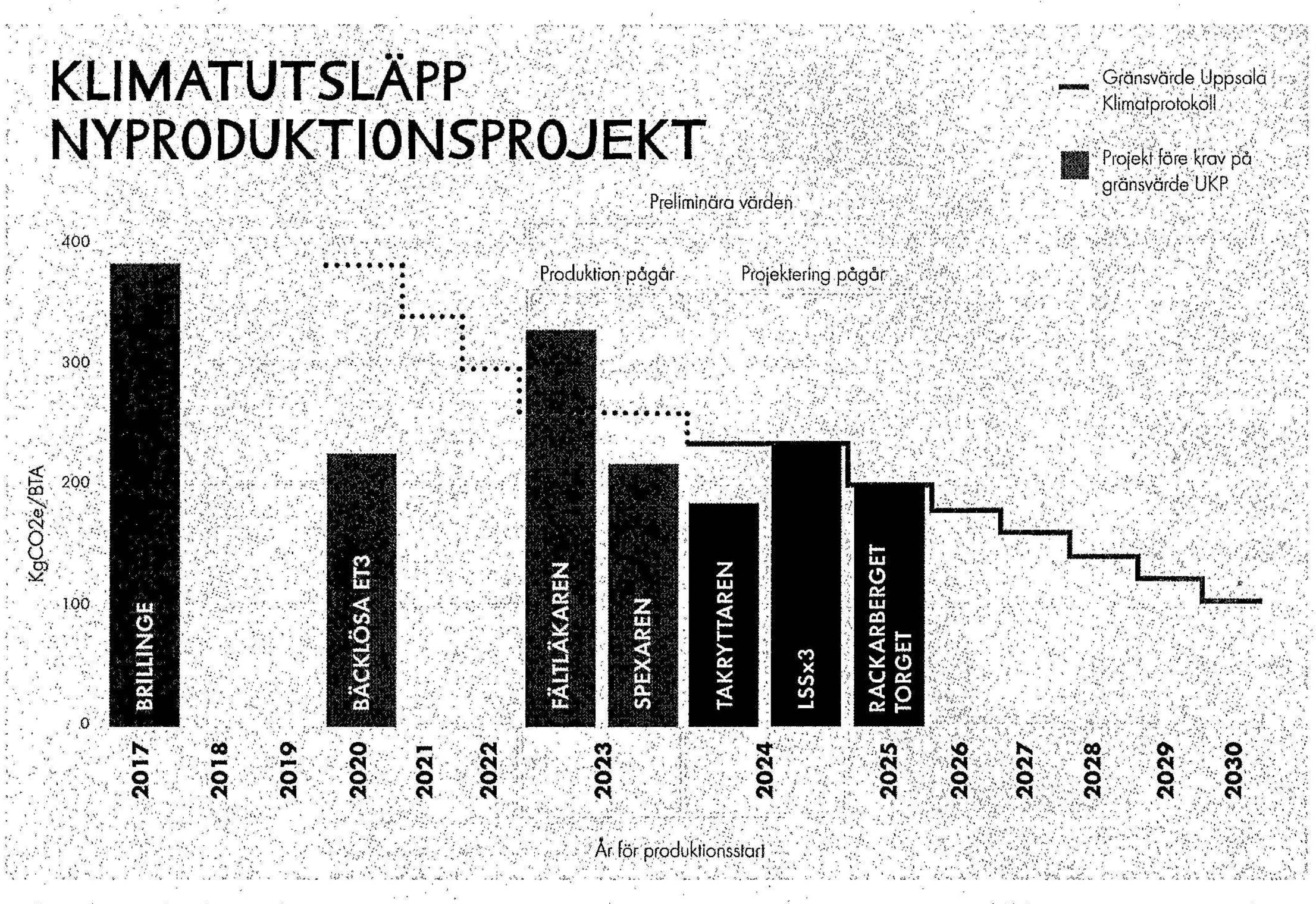
Målen kunde presenteras under slutet av året och utgör ett underlag för Sveriges Allmännyttas nya klimatmålsättningar. I projektet togs även en mall för en klimatomställningsplan fram, som anger viktiga klimatområden och nyckelåtgärder. Utifrån detta har Uppsalahem påbörjat arbetet med en egen klimatfärdplan och har tagit fram en plan för fortsatt arbete.

Uppsalahem var tidigt ute med att beräkna sina scope 3-utsläpp och har beräknat dem för både 2021 och 2022. Ingen beräkning gjordes av utsläppen för 2023 under 2024, detta med anledning av att vi för flera utsläppsposter med nuvarande beräkningsmetoder endast kan se storleksordningar och inte kan följa förändringar tillräckligt bra. I samband med att nya vetenskapliga klimatmål sätts kommer även beräkningsmetoder att behöva förbättras. Vi ser fortsatt att de största utsläppsposterna inom scope 3 är våra hyresgästers bilkörning, förbränning av hyresgästernas restavfall, hushållsel samt utsläpp från nybyggnation och ROT/underhåll. Hur vi arbetar med att underlätta för våra hyresgäster att minska sina utsläpp beskrivs under avsnittet Möjliggöra en hållbar livsstil.

### Begränsa klimatpåverkan från entreprenör

Vårt hållbarhetsarbete omfattar även entreprenörer och leverantörer. Relevanta och anpassade miljökrav ställs i samtliga upphandlingar, vilket beskrivs under avsnittet om upphandling.

Uppsalahem har antagit Uppsala Klimatprotokolls utmaning för klimatneutral byggnation 2030. Inom en arbetsgrupp i protokollet har Uppsalahem tillsammans med andra medlemmar tagit fram beräkningsanvisningar för byggnation och gränsvärden för nyproduktion. Uppsalahem har infört målet i sin affärsplan att all nybyggnation ska följa dessa gränsvärden. Hittills har kraven ställts i tre projekt och projektering i dessa har pågått under 2024. Klimatgränsvärdet utgör en klimatbudget för respektive projekt. I vårt första projekt med klimatbudget, Takryttaren, som kommit längst i projekteringen ser vi att vi klarar kravet med god marginal. Klimatbudgeten i det projektet ligger 40 procent lägre än traditionellt byggande. Genom att klimatfrågan fått högt fokus genom hela projektet har både klimat- och kostnadseffektiva lösningar säkerställts. Under 2024 uppmärksammades Uppsalahems arbete med klimatbudget i nyproduktion då det utseddes till Allmännyttans bästa klimatinitiativ. Under 2024 införde Uppsalahem även krav på klimatberäkningar i större underhållsprojekt, i enlighet med Uppsala Klimatprotokolls anvisningar.



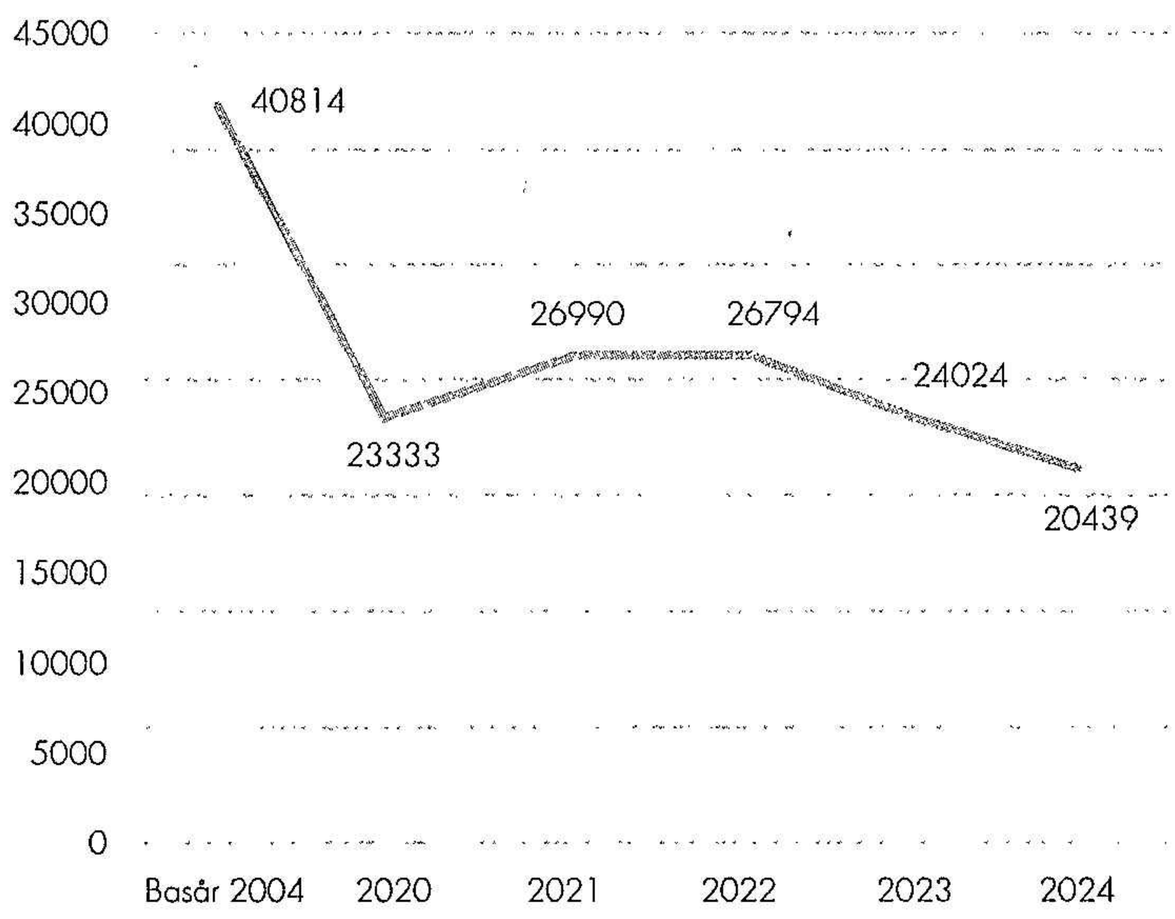

Grafen visar klimatutsläpp från Uppsalahems nyproduktionsprojekt. Den röda linjen anger Uppsala Klimatprotokolls gränsvärden som infördes under 2023 och börjar gälla i projekt med produktionsstart år 2024. Grå staplar är projekt som upphandlades innan krav på Uppsala klimatprotokolls gränsvärden infördes. Värden för de projekt som haft pågående produktion och projektering under året är preliminära. I beräkningarna ingår byggskedet (A1-A5) och byggdelar enligt lagkravsomfattning samt installationer och invändiga ytskikt (byggdelar 2-8).

20250411107365

## SCOPE 3

Scope 3 är de indirekta växthusgasutsläppen som organisationen inte äger eller kontrollerar själv men har möjlighet att påverka. Dessa utsläpp delas upp i uppströms och nedströms utsläpp beroende på var de sker i värdekedjan.

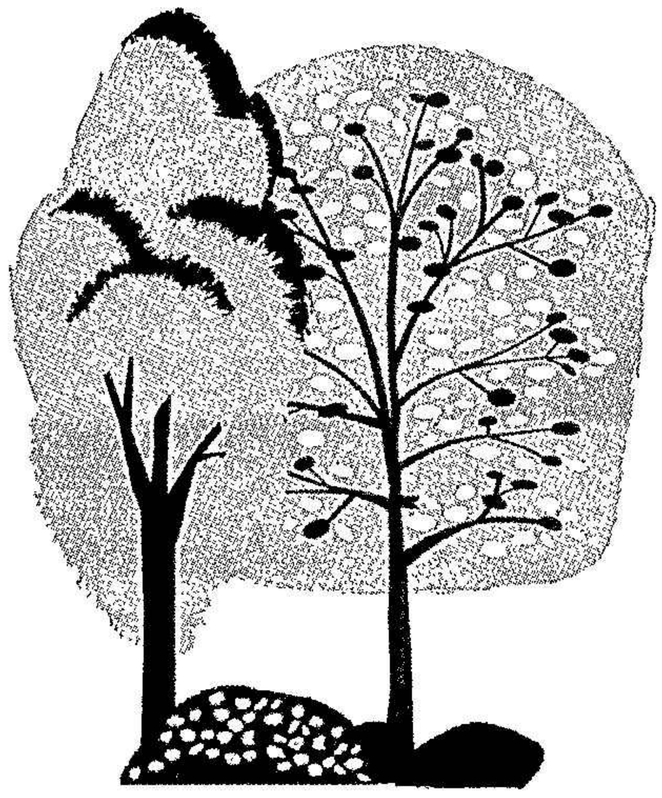
### TOTALT KLIMATUTSLÄPP TON CO2-EKV PLATSBASERAD (GRI 305-1, 305-2)




### KLIMATUTSLÄPP TON $CO_2$-EKV (GRI 305-1, 305-2)

| | Basår 2004 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Uppvärmning egna pannor (bioolja och träpellets)* | 2 088 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Drivmedel* | 260 | 48 | 56 | 58 | 59 | 89 |
| Fjärrvärme marknadsbaserad** | 35 574 | 625 | 745 | 728 | 8 679 | 19 072 |
| Fjärrvärme platsbaserad** | 35 574 | 22 114 | 22 711 | 25 496 | 22 698 | 19 072 |
| El marknadsbaserad* | 2 892 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| El platsbaserad* | 2 892 | 1 164 | 1 223 | 1 237 | 1 266 | 1 276 |
| Tjänsteresor flyg* | - | 0 | 0 | 3 | 1 | 2 |
| **Total ton $CO_2$e (platsbaserad)** | **40 814** | **23 333** | **23 990** | **26 794** | **24 024** | **20 439** |

*Allmännyttans Klimatinitiativ, emissionsfaktorer framtagna av IVL
** Leverantören tillhandahåller emissionsfaktor



# MÖJLIGGÖRA EN HÅLLBAR LIVSSTIL

Vi på Uppsalahem har goda möjligheter att påverka och underlätta för våra hyresgäster att göra hållbara val genom fysisk utformning och information. I vår miljöriktlinje anger vi våra ambitioner att tillsammans med våra hyresgäster hushålla med resurser och minska klimatavtrycket. Att förstå våra hyresgästers behov och önskemål, till exempel genom att göra kundundersökningar eller beteendestudier, är viktigt för att vi ska kunna utforma lösningar som är attraktiva.

### Skapa fysiska förutsättningar för ett hållbart boende

En kartläggning av Uppsalahems scope-3-utsläpp visar att våra hyresgästers bilkörning, förbränning av restavfall samt hushållsel är de områden som har störst klimatpåverkan.

### Mobilitet

Våra hyresgästers bilkörning står för stora klimatutsläpp. Klimatberäkningar, med statistik från SCB om hyresgästernas bilinnehav, visar att denna post är den största inom våra scope-3-utsläpp. Uppsalahem kan underlätta för hyresgästerna att minska utsläppen från bilkörning på olika sätt, som att minimera behovet av resor genom till exempel hemleveranser, underlätta för cykling genom säkra och väderskyddade cykelparkeringar, fordonspooler eller laddstolpar för egna elbilar.

Uppsalahem har deltagit i projektet MoBo III, som är en tvärdisciplinär samverkan mellan kommun, akademi och näringsliv. MoBo står för Mobilitet och Boende. Målet med projektet är att identifiera skalbara lösningar för att nå en snabbare omställning till ett hållbart resande. Projektparters är Uppsalahem, Theory Into Practice, Trivector, KTH, Point, Sundbybergs stad, Fastighets AB Förvaltaren, Kalmarhem, Bokoop och Örebrobostäder. Inom projektet genomförde Uppsalahem inledningsvis en omvärldsbevakning och tog fram en mobilitetsstrategi. Flertalet mobilitetsprojekt har sedan genomförts, så som ett utökat antal fordonspooler, arbete med paketleveranser för att minska behovet av transporter, samt mobilitetspromenader för att identifiera förutsättningar och behov i våra bostadsområden. Projektet avslutades hösten 2024.

### Fordonspooler

2021 införde vi vår första fordonspool i området Bäcklösa. 2023 infördes ytterligare en fordonspool vid vårt södra distriktskontor i Gottsunda, där vi delar våra tjänstefordon med våra hyresgäster. Under 2024 utökar vi våra fordonspooler till ytterligare två områden. Ett nytt delningskoncept är att vi delar fordonspooler med andra fastighetsägare. Detta upplägg skapar goda förutsättningar för en högre nyttjandegrad.

### Mobilitetspromenader

Utifrån vår mobilitetsstrategi har ett arbete genomförts för att underlätta hållbart resande för våra hyresgäster. Genom promenader i utvalda områden har hyresgästers behov av resor kartlagts. Detta har skett tillsammans med hållbarhetsspecialister, förvaltare, assistenter, fastighetsarbetare, projektutvecklare och hyresgäster. Totalt har det genomförts 24 sådana promenader, två med varje förvaltare. Utifrån en checklista har varje område betygsatts och förbättringsförslag arbetas fram. Förbättringsförslagen kan vara allt från nya cykelställ, utökade cykelrensningar till införandet av bilpooler och paketboxar. Vi diskuterar nu vilka åtgärder som ska implementeras.

### Avfallshantering

Avfall som uppstår i hemmet har en stor klimat- och miljöpåverkan. Att inte sortera avfallet innebär både mer utsläpp och högre avfallskostnader. Därför är ett av Uppsalahems fokusmål för 2024 att öka sorteringsgraden i befintligt bestånd till 40 procent. Under 2024 var 38 procent av Uppsalahems hyresgästers avfall källsorterat, vilket är en ökning med 2 procent jämfört med året innan.

Uppsalahem har en avfallsstrategi som beskriver hur vi arbetar för att säkerställa en god hantering av avfall från hyresgäster och bidra till ökad återanvändning. Vi arbetar för att våra hyresgäster ska minska sitt avfall och för att det avfall som uppstår ska sorteras så väl som möjligt.

Majoriteten av vårt fastighetsbestånd har en väl utbyggd insamling av källsorterat avfall, vilket innebär att nästan alla som bor hos oss kan sortera sina hushållssopor i nära anslutning till sin bostad. Vi erbjuder även insamling av textiler, elavfall och farligt avfall i majoriteten av våra områden. I vissa områden har vi problem med felsorterat hushållsavfall och ökade kostnader för grovsopor.

Sorteringsgraden för hyresgästernas

avfall följs årligen. Data erhålls från Uppsalahems avfallsentreprenör Ragn-Sells som visar de totala avfallsmängderna för förpackningar. Den totala mängden för mat- och restavfall saknas dock i statistiken vi får, så i dagsläget används schablonvärden i stället för specifika data. Abonnemangen för sophantering och sorteringsgraden har kartlagts för varje område för att möjliggöra en bättre uppföljning och identifiera prioriterade områden att förbättra. Vi har fortsatt vårt samarbete med Uppsala Vatten och Avfall AB kring vår gemensamma handlingsplan för minskade avfallsmängder och förbättrad hantering.

### Sensorer för förbättrad avfallshantering

För att utforska hur kombinationen av sensorer och AI kan förbättra avfallshanteringen har vi monterat cirka 400 sensorer på sopkärl i ett antal miljörum. Med tekniken kan vi se fyllnadsnivån i kärlen i realtid och därmed bedöma hur många kärl samt hämtningsintervall som behövs för respektive miljörum. Den insamlade informationen har gett kunskap om hur de olika miljörummen är anpassade efter de avfallsflöden som finns idag. Antal kärl och hämtningsintervall har sedan optimerats utifrån den insamlade data. I de miljörum där sensorer installerats och kärl samt hämtningsintervall optimerats har sorteringsgraden ökat med cirka 10 procent.

### Nudging tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet

Under 2023 och början av 2024 har Uppsalahem deltagit i ett projekt tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet (SLU), där det har testats om information och möjlighet att sortera i hemmet bidrar till ökad sorteringsgrad. I projektet delades information om hur man sorterar och sorteringskassar ut till över 700 hyresgäster. Detta skedde i ett område där sensorer samtidigt placerats ut för att optimera antalet kärl och hämtningsintervall. Projektets resultat visar att kärlen i miljörummen var feldimensionerade och att hämtningsintervallerna behövde justeras. Den största förbättringen av sorteringsgraden uppnåddes när miljörummen anpassades med hjälp av sensorer. Insatser som dörrknackning och nudging ledde inte till några betydande förbättringar i sorteringsgraden. Projektet bedrevs med hjälp av extern finansiering från FORMAS.

### Områdesvärdar och boskola

Att hålla våra områden rena och snygga bidrar både till en bättre boendemiljö och ökad trygghet i våra områden. Med detta i åtanke anordnade våra områdesvärdar i södra distriktet fyra skräpplockardagar i Gottsunda i slutet av sommaren. Barn från området deltog och hjälpte till att plocka skräp samtidigt som de fick lära sig att sortera. Efter de produktiva eftermiddagarna avslutades dagarna med en gemensam grillning. Områdesvärdarna har också informerat nyinflyttade i Gottsunda och Bäcklösa om källsortering, hantering av grovavfall och kostnaderna för felsortering under en boskola. I boskolan tas även andra viktiga aspekter upp som rör boendet och vilka rättigheter och skyldigheter våra hyresgäster har.

### Net Zero Cities

Under 2023 fick Uppsalahem tillsammans med Uppsala kommun och andra kommunala bolag och aktörer i Uppsala 16 miljoner av EU:s satsning ”Net Zero Cities”. Finansiering går till flera olika projekt där ett handlar om att aktivera cirkulära flöden. Uppsalahem använder bland annat pengarna till att utreda och ta fram arbetssätt för cirkularitet inom en hyresfastighet för att främja delningsekonomi och minska uppkomsten av grovavfall.

### Vattenbesparande projekt

Inom Uppsalahem arbetar vi alltid med vattenbesparing, bland annat med effektiva vattensnåla tvättmaskiner som återanvänder vatten och filtrerar ut mikroplaster. Under 2024 har vi arbetat  med att få till en fungerande drift, skötsel och optimering av vattenbesparing i tvättstugor. Sedan vi startade har vi sparat över 455 000 liter vatten och minskat utsläpp av 43 kilo mikroplaster. Vi har även arbetat med tappvattenoptimering i våra bostäder där vi testar ny teknik, och tillsammans med en av våra lokalhyresgäster, som driver ett gym, testar vi ett nytt vattenbesparingskoncept.

ATTRAKTIV &
UNKLUDERANDE
SPELATS

20250411107367

# ARBETA FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH INKLUDERING

Värdegrunden tillsammans utgör grunden för bolagets kultur, hur vi är med varandra och i förhållande till kunderna. Att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats skapar förutsättningar för och bidrar till att Uppsalahem är ett av Sveriges bästa bostadsbolag. Under året har vi fortsatt arbetet med att förbättra de system vi har som ska underlätta vardagen för våra medarbetare. Samtidigt har vi fortsatt vårt arbete med att utveckla chefer och arbeta för en jämställd arbetsplats.

Vår värdegrund Tillsammans fungerar som en kompass för vilka vi är och hur vi agerar. Den ska leda medarbetare och chefer rätt i vardagen och ena oss att arbeta åt samma håll. Varje år jobbar vi med värdegrunden genom gemensamma Tillsammansdagar och workshops.

Det är viktigt för Uppsalahem att alla medarbetare ska känna sig delaktiga och inkluderade i arbetet med verksamhetsplanering. Inför arbetet med affärsplanen genomförs workshops i alla arbetsgrupper, med syfte att lämna förslag till förbättring och utveckling. Dessa tas sedan om hand i chefsgruppen där de olika förslagen prioriteras. Efter det fattar ledningsgruppen beslut om vilka åtgärder som ska bli en del av verksamhetsplanen utifrån prioriteringslistan.

Sex gånger per år har vi digitala företagssändningar där vi berättar för våra anställda om vad som sker i organisationen samtidigt som vi ger våra medarbetare en möjlighet att själva komma till tals. Ett återkommande inslag är att vi producerar film där vi kan ta del av hur vardagen ser ut för olika yrkesgrupper eller berättar om något särskilt som händer i verksamheten. Syftet är att skapa en bättre gemensam överblick och en djupare förståelse för varandra och för olika delar av Uppsalahem.

Vi har även återstartat en tidigare aktivitet som vi kallar Fredagsintervjun. Där får en medarbetare på någon av våra avdelningar ge en liten mer personlig bild av både sig själv och sitt arbete. På så sätt lär vi alla känna andra medarbetare runt om i organisationen och får en förståelse för varandras roller.

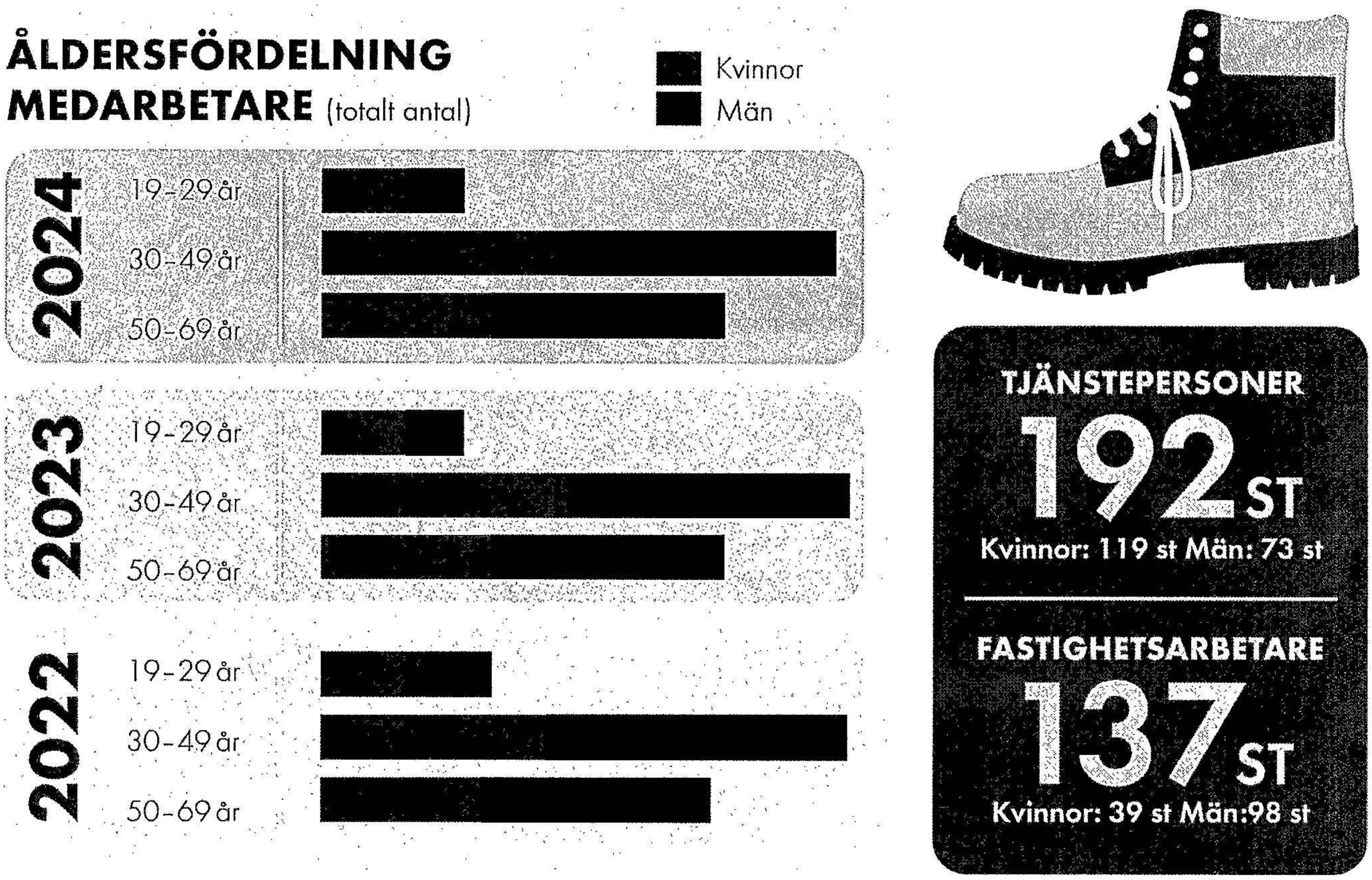
### Gemensamma utomhusdagar på Uppsalahem

För att stärka tillsammanskänslan i bolaget anordnas två gemensamma utedagar, en på våren och en på hösten. Dessa dagar planeras och hanteras av Uppsalahems skötselorganisation, och alla anställda arbetar gemensamt i skötseln den dagen. Vid höstens tillfälle arbetade alla med att plantera blomsterlökar, vilket kommer förgylla alla våra bostadsområden i vår. Syftet är att stärka gemenskap, öka den interna förståelsen för andras yrkesroller, samt att göra ett gemensamt krafttag för att göra det extra fint för hyresgästerna. Det ger samtidigt medarbetarna i yttre och inre skötsel en chans att agera arbetsledare under dessa dagar och utvecklas i sina arbetsroller. Arbetsuppgifterna under de gemensamma utedagarna inkluderar allt från att rensa ogräs, beskära buskar och kratta löv, till att putsa fönster, storstäda tvättstugor och mycket annat. Dessa två dagar, som symboliserar Uppsalahems värdegrund *Tillsammans arbetar vi för våra hyresgästers bästa*, är väldigt uppskattade både bland medarbetarna och av hyresgästerna.

I tillägg till detta har vi Häng med-dagar där varje medarbetare en gång om året kontaktar en kollega på en annan avdelning för att under en halvdag eller heldag följa med och praktisera. Syftet är dels att bättre lära känna en ny kollega men också för att få en bättre förståelse för arbetet i hens arbetsroll. Mattias Tegefjord, vd på Uppsalahem, har ett eget upplägg där han regelbundet praktiserar en heldag runt om i företaget för att bygga relationer och öka förståelsen för hur saker och ting upplevs och fungerar. Under 2024 har han hunnit med åtta praktikdagar.

### Likabehandlingsplan

Under 2024 reviderades likabehandlingsplanen och planen för kränkande särbehandling. Som komplement till dessa har det även skapats en digital utbildning. Den finns i Uppsalahems utbildningsportal och är obligatorisk för alla medarbetare. Grundsynen för likabehandlingsplanen är att Uppsalahem ska vara en öppen och inkluderande arbetsplats som främjar mångfald och tar tillvara på olikheter. På Uppsalahem ska alla medarbetare behandlas likvärdigt och jämlikt i enlighet med artikel 23 i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna. Likabehandlingsarbetet ska syfta till att främja såväl kvinnors som mäns utveckling, med






**TJÄNSTEPERSONER**
**192 ST**
Kvinnor: 119 st Män: 73 st

**FASTIGHETSARBETARE**
**137 ST**
Kvinnor: 39 st Män:98 st

rätt till lika lön för likvärdigt arbete. Uppsalahem följer Uppsala kommuns rutin mot kränkande särbehandling så att samma rutin gäller i hela koncernen.

### Uppnå en jämställd arbetsplats

Uppsalahems systematiska arbete med jämställdhet, både internt och externt, är något som alltid är i fokus. Arbetet leds av och i samarbete mellan Hållbarhets- och HR-avdelningen och utgår från en årlig aktivitetsplan. Under året följs arbetet upp löpande och status rapporteras till jämställdhetsarbetsgruppen där resultatet vägleder oss i det fortsatta arbetet.

Det är viktigt för oss som arbetsgivare att aktivt ta ställning mot våld i nära relationer och under 2024 har avdelningen hållbarhet med stöd från HR-avdelningen arbetat med frågan. Uppsalahem har nu tydliga rutiner för hur man som medarbetare ska agera i sin yrkesroll om man är orolig för att någon är utsatt för våld, samt en separat rutin för hur man agerar som kollega eller chef. För att sänka tröskeln och våga be om hjälp om man själv är utsatt har vi lagt till en fråga om våld i nära relationer i medarbetarsamtalet.

Vi har sedan tre år tillbaka genomfört en omfattande årlig medarbetarundersökning tillsammans med Great Place To Work (GPTW). Undersökningen omfattar bland annat frågor om jämställdhet, likabehandling, kränkningar och arbetsmiljö. I den senaste undersökningen tyckte 93 procent av våra medarbetare att följande påstående stämde: ”medarbetarna behandlas likvärdigt oavsett etiskt ursprung”. På påståendet ”medarbetarna behandlas likvärdigt oavsett sexuell läggning”, tyckte 93 procent att det stämde.

### Könsfördelning

Bland tjänstepersonerna är det en relativt jämn könsfördelning där kvinnor är något överrepresenterade. Det är en större utmaning att få till en jämnare könsfördelning inom några av våra andra yrkesroller, bland annat inom hantverksyrken, där män är överrepresenterade. I fastighetsskötseln är fördelningen mellan kvinnor och män relativt jämn.

Vi tror att det är viktigt att påverka barn och unga tidigt att våga göra otraditionella yrkesval för att jämna ut könsfördelningen mellan olika yrkeskategorier. Därför har Uppsalahem kontakt med skolor och erbjuder prao och sommarjobb till ungdomar.

### Ha en jämställd lönesättning

Att kvinnor och män ska ha samma möjlighet till utveckling och inflytande i sitt yrke är en självklarhet för Uppsalahem. För att säkerställa att våra medarbetare har jämställda löner genomför vi en årlig lönekartläggning. För att stärka detta har vi sedan några år en lönestrategi och har skapat en lönemodell för att få en struktur där lönen värderas efter kompetens, prestation och beteende. Lönemodellen bygger på att alla tjänster har en befattningsvärdering och vi har därefter kopplat ett lönespann till tjänsterna. Lönespannen har vi kommit fram till med hjälp av bransch- och marknadslönedata som vi inhämtar från två olika håll. Dessa faktorer ligger sedan till grund för lönekartläggningen och lönesättning.

Tillsammans med våra lokala fackliga klubbar för Vision och Fastighetsanställdas förbund har vi gjort den årliga analysen av löneläget för att säkerställa att det inte finns osakliga skillnader mellan mäns och kvinnors lön i liknande yrkesroller. Genom arbetet med tjänstevärderings- och lönekartläggningsverktyget identifierar och åtgärdar vi de osakliga skillnader som kan tänkas dyka upp. Vd beslutar i samråd med lednings-

20250411107368

# 329
# JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

**158** (48%)
**KVINNOR**

**171** (52%)
**MÄN**

I varje kategori ingår flera olika typer av yrken med olika lönesättning. Ibland är ett yrke överrepresenterat av ett kön vilket gör att statistiken inte är jämförbar mellan män och kvinnor. Att kvinnor på totalen har högre medellön än män beror på att fler kvinnor än män är tjänstepersoner.

**TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (GRI 102-8)**

| | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Kvinnor | 159 | 159 | 158 |
| Män | 173 | 174 | 171 |
| **Totalt** | **332** | **333** | **329** |

**TILLSVIDAREANSTÄLLA PER ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN (GRI 405-1)**

| | Heltid | | | Varav deltid- eller timanställda | | | Totalt per år | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2022 | 2023 | 2024 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Kvinnor | 127 | 133 | 138 | 8 | 6 | 4 | 135 | 139 | 142 |
| Män | 157 | 157 | 157 | 4 | 6 | 4 | 161 | 163 | 161 |
| **Totalt** | **284** | **290** | **295** | **12** | **12** | **8** | **296** | **302** | **303** |

**ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTAL OCH KÖN (GRI 405-1)**

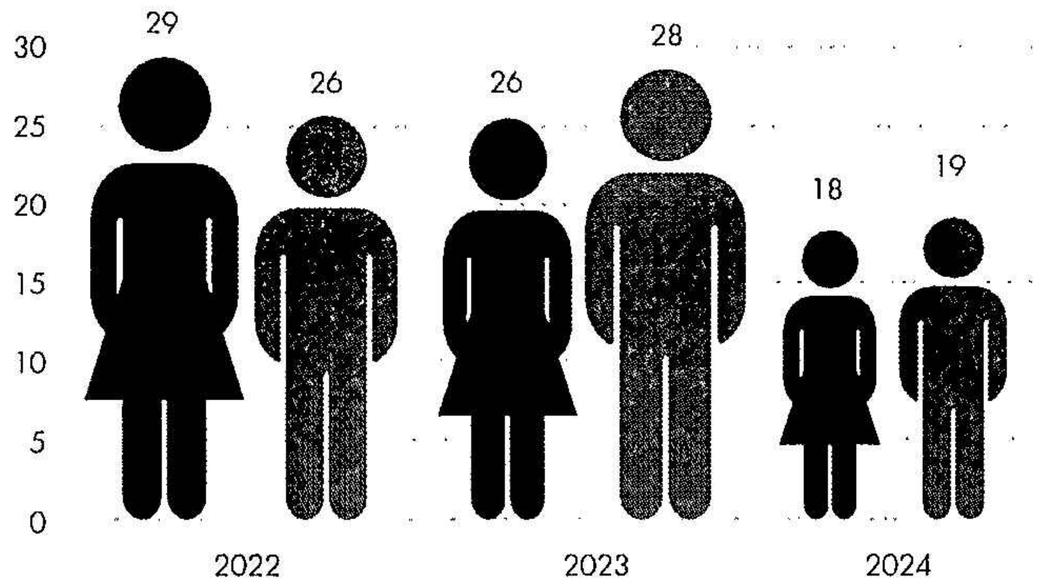
| | Tillsvidareanställda | | | Visstidsanställda | | | Totalt per år | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2022 | 2023 | 2024 | 2022 | 2023 | 2024 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Kvinnor | 135 | 139 | 142 | 24 | 20 | 16 | 159 | 159 | 158 |
| Män | 161 | 163 | 161 | 12 | 11 | 10 | 173 | 174 | 171 |
| **Totalt** | **296** | **302** | **303** | **36** | **31** | **26** | **332** | **333** | **329** |

Av våra visstidsanställda var 16 kvinnor och 8 män studentmedarbetare 2024. Tar vi bort dessa var endas 2 män visstidsanställda.

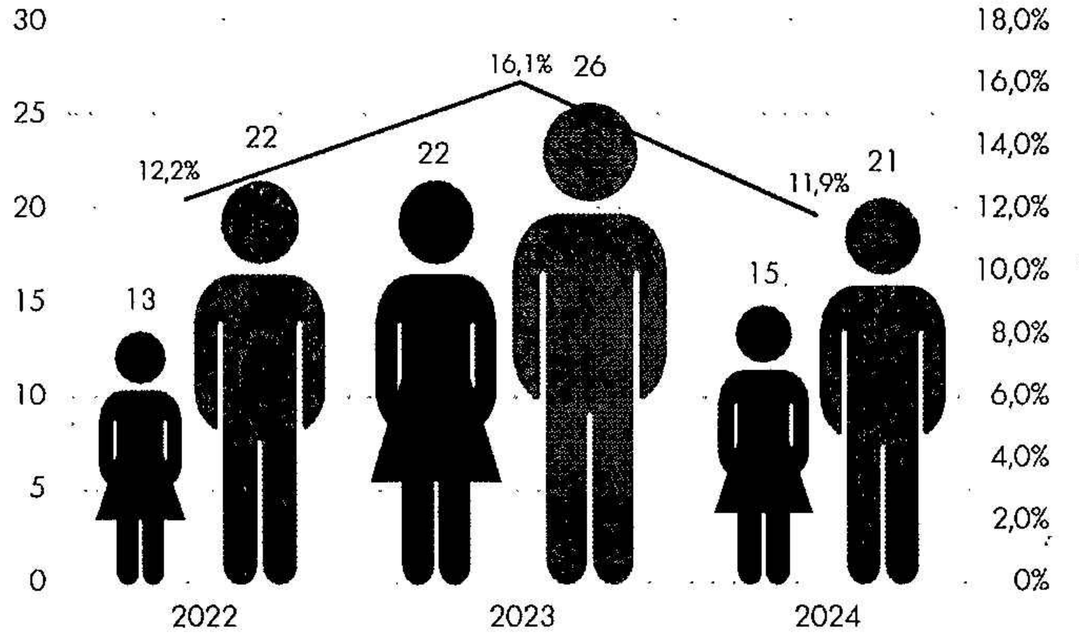
**LÖN 2024 (GRI 405-2)**

| | | MEDELLÖN |
|---|---|---|
| **Fastighetsarbetare** | Män | 31 928 |
| | Kvinnor | 29 014 |
| **Tjänstepersoner** | Män | 50 593 |
| | Kvinnor | 44 449 |
| **SUMMA TOTALT** | Män | 39 371 |
| | Kvinnor | 40 210 |

**NYANSTÄLLDA (GRI 401-1)**




**PERSONALOMSÄTTNING (GRI 401-1)**



gruppen om Uppsalahems löneläge samt går igenom och godkänner uppdaterade löneintervall som tas fram utifrån den markandslönedata som inhämtas.

### Jämställdhet och lika förutsättningar i rekryteringsprocessen

En del av arbetet för jämställdhet och jämlikhet sker i Uppsalahems rekryteringsprocess. Vi utvecklar kontinuerligt vår rekryteringsprocess för att säkerställa att den blir så fördomsfri och objektiv som möjligt. För att säkerställa att rätt person rekryteras har anpassade urvalsfrågor tagits fram specifikt till varje tjänst där de viktas utifrån kravprofilen. Vi har valt att ta bort det personliga brevet då vi anser att brevet inte går att bedöma objektivt. Alla kandidater får i stället motivera varför de söker ett visst jobb. Att bedöma en persons motivation är svårt men avgörande för att det ska bli en bra matchning. Detta ger alla kandidater samma förutsättningar. Vidare använder vi oss av arbetspsykologiska tester tidigt i urvalsprocessen innan vi läser CV – allt för att våra subjektiva åsikter ska komma in senare i urvalet.

I snart tre år har Uppsalahem använt sig av digitala referenser via plattformen Refensa som sammanställer alla referenser. Detta höjer kvalitén och ger en mer rättvis rekrytering för kandidaterna. Förutom en säkrare och mer jämlik rekrytering får vi ett bättre beslutsunderlag med mer strukturerade data. På vår karriärsida lägger vi stort fokus på att visa upp att Uppsalahem är en arbetsgivare med "jobb för olika". Att vi har jobb för olika innebär att vi försöker attrahera många olika typer av personer med olika bakgrunder och erfarenheter, men även att vi har ett stort utbud av olika typer av tjänster att välja på.

Utifrån likabehandlingsplanen eftersträvar Uppsalahem en sammansättning av medarbetare som är representativa för de som bor i Uppsala kommun och därmed har en bred förståelse för våra kunders behov. På så sätt skapas förutsättningar för att möta våra kunder på ett inkluderande och professionellt sätt, samt för att bygga relationer som är viktiga för vårt arbete med att skapa trygga och attraktiva bostadsområden för alla.

Arbetsplatsen gynnas av att medarbetarna har olika bakgrund med skilda erfarenheter och synsätt. Rekryteringen är ett av våra viktigaste verktyg för att gynna mångfald och få in en bra variation av kompetens i bolaget. Enligt likabehandlingsplanen ska den kandidat som bäst främjar mångfalden i arbetsgruppen prioriteras när det finns två likvärdiga sökande till en tjänst. I rekryteringsarbetet ska även kulturkompetens och språk ses som meriterande. Att tala felfri svenska ska inte vara ett krav för alla tjänster i företaget.

### NOLLTOLERANS MOT DISKRIMINERING

Uppsalahem har nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering samt en särskild handlingsplan med förebyggande insatser enligt kommunens rutiner. Diskriminering och kränkningar följs upp i medarbetarundersökningar och vid medarbetarsamtal. Under året har vi haft en utredning gällande kränkning. Denna utredning har hanterats skyndsamt med hjälp av extern utredare som konstaterade att det ej var en kränkning.

**De sju diskrimineringsgrunderna**

● Kön ● Könsöverskridande identitet eller uttryck ● Etnisk tillhörighet ● Religion eller annan trosuppfattning ● Funktionsnedsättning ● Sexuell läggning ● Ålder

20250411107369

## ARBETSMILJÖ

Utöver direktiven från arbetsmiljölagen har Uppsalahem en arbetsmiljöpolicy som beskriver företagets övergripande riktlinjer för arbetsmiljöarbetet och följer Uppsala kommuns arbetsgivarpolicy för medarbetarskap, ledarskap, samt arbetsmiljö och samverkan. Riskobservationer, tillbuds- och arbetsskaderapportering, sjukfrånvaro, skyddsrondering och medarbetarundersökning är verktyg som används för riskbedömning och åtgärdsplaner. I internkontrollplanen som upprättas årligen hanteras eventuella risker relaterade till arbetsmiljö.

# ERBJUDA GODA ARBETSVILLKOR

Uppsalahem strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare genom att erbjuda hälsosamma och hållbara arbetsvillkor samt en arbetsmiljö som främjar utveckling och engagemang, vilket skapar förutsättningar för trivsel och tillväxt för såväl bolag som individ.

### Ett gott ledarskap med sunda värderingar

En psykologiskt trygg arbetsplats är avgörande för medarbetarnas engagemang och utveckling. För att vara en attraktiv arbetsgivare för både nuvarande och framtida medarbetare strävar vi efter ett arbetsklimat präglat av samarbete och inkludering.

Bra ledarskap är nyckeln till att medarbetare ska kunna utföra sina arbetsuppgifter, utvecklas och växa. Genom närvarande chefer som utmanar och utvecklar sina medarbetare skapar vi en harmonisk och högpresterande verksamhet.

Att utveckla bolagets chefer är en prioritet, då ett gott ledarskap bygger starka team. Vi arbetar efter modellen för utvecklande ledarskap, där ledare inspirerar och motiverar för att främja delaktighet och kreativitet, samt ger stöd och konstruktiv kritik.

För att skapa samsyn och bygga tillit träffas alla chefer vid månatliga möten och fyra heldagskonferenser per år. Dessa tillfällen används dels för utbildning, utveckling och reflektion, och dels för att involvera alla chefer i övergripande frågor genom diskussioner, grupparbeten och prioriteringsövningar. Chefer uppmuntras att omvärldsspana och delta i nätverk för att ta med nya perspektiv in i bolaget. Under 2024 definierades Uppsalahems medarbetarskap i fem områden som beskriver vårt agerande mot varandra och våra hyresgäster. Fokus under slutet av 2024 och våren 2025 är att praktiskt implementera detta, parallellt med att utveckla ledarskapet i linje med medarbetarskapet.

### Medarbetarundersökning

Uppsalahem genomför en medarbetarundersökning i samarbete med Great Place To Work (GPTW) som ger oss en bild av hur samtliga medarbetare ser på sin anställning och på Uppsalahem som arbetsgivare. De 61 frågorna ställs utifrån fem olika dimensioner: trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. GPTW-undersökningen fokuserar på att ge en bild av förutsättningarna både i det egna teamet och i verksamheten som helhet. Sedan 2022 får medarbetarna även besvara 17 frågor kring hur man uppfattar ledarskapet från sin närmaste chef. Medarbetarundersökningen kommer vi att fortsätta med för att kunna följa upp förändringar över tid och aktivt kunna arbeta med förbättringar. Undersökningen genomförs årligen på ett stort antal företag och ger en bra benchmark för att se hur vi står oss i jämförelse med andra.

Vi är stolta och glada över den höga svarsfrekvensen på 96 procent, vilket innebär att vi kan lita på att resultatet speglar medarbetarnas synpunkter. Att vi dessutom nådde 74 procent i Trust Index gör att Uppsalahem glädjande nog utvecklats även i år och vi fortsätter därför vara certifierad som ett Great Place To Work. Detta ser vi som en stor framgång och ett kvitto på att vi är på rätt väg med vårt interna förändringsarbete och arbetet med vår kultur.

### Medarbetarsamtal

Medarbetarsamtalet är en viktig del i samspelet mellan chef och medarbetare. Det är i det samtalet medarbetare och chef gemensamt utvärderar det gångna året och enas om mål, aktiviteter och utveckling för det kommande året. Mål och aktiviteter utgår från bolagets affärsplan, avdelningens verksamhetsplan och bryts sedan ner i individuella aktiviteter och mål som blir del av medarbetarens utvecklingsplan.

Vid samtalet utvärderas bland annat hur väl föregående års individuella mål uppnåtts och hur väl medarbetaren lever upp till kraven i sin befattning samt förväntningar gällande beteende och agerande. Ytterligare en viktig del är att prata om medarbetarens arbetssituation och vilka förutsättningar medarbetaren behöver. Vid samtalet pratar man även om hur man uppfattar sin närmaste chefs ledarskap. Medarbetarsamtalet ligger sedan till grund för de lönesamtal som följer. Medarbetarsamtalsmallen är digital och medarbetarsamtalet genomförs årligen vilket gör det enkelt att följa

# FRISK-NÄRVARO

94,8%

Kvinnor 95,5%
Män 93,4%

20250411107370

upp. Ambitionen från Uppsalahems sida med medarbetarsamtalsmallen är att det ska bli enklare att följa upp varje enskild medarbetare över tid samtidigt som strukturen i mallen gör det enklare att säkerställa en likabehandling vad gäller medarbetarsamtalen. Sedan 2023 har vi lagt till en fråga om våld i nära relationer. Det är en känslig fråga men genom att ställa frågan till alla våra medarbetare vill vi sänka tröskeln för att våga berätta och be om hjälp.

## Introduktion och kompetensutveckling

Att skapa förutsättningar för medarbetarna att kunna utvecklas är viktigt för både bolagets och medarbetarnas fortsatta framgång. Hos oss är det enkelt att gå vidare till andra tjänster och ta på sig nytt ansvar, och vi ser positivt på rörlighet inom bolaget som ett sätt att behålla våra medarbetares viktiga kompetens. För att underlätta för våra medarbetare att upptäcka och söka lediga tjänster annonserar vi dem både på vårt intranät och externt.

Kompetensutveckling måste ske kontinuerligt inom företaget för att Uppsalahems medarbetare ska ha den kompetens som krävs nu och i framtiden På de årliga medarbetarsamtalen är det varje chefs ansvar att identifiera vilken kompetensutveckling deras medarbetare behöver för att kunna bidra till verksamheten, uppnå sina personliga mål och leva upp till kraven i befattningen.

Uppsalahems utbildningsplattform GO+ är ett viktigt verktyg vid introduktion och kontinuerlig utbildning gällande våra rutiner, riktlinjer, bolaget, arbetssätt mm. Genom GO+ får alla medarbetare en gemensam grund och bolaget får en dokumenterad uppföljning genom att vi enkelt kan se vilka som har och inte har genomfört de olika utbildningarna. Vi kan även verifiera kompetensnivån i en utbildning genom kunskapstester. I GO+ kan det vi skapa generella utbildningar, men även specifika kurser för enskilda roller och yrkeskategorier. Innehållet breddas även med mer praktiska kurser så som hur en trädbeskärning går till.

En väl genomförd introduktion är viktig ur flera aspekter. Det handlar både om att välkomna nya medarbetare och att introducera dem till företaget och vår företagskultur. Därför har vi utvecklat hela vår on-boarding- och introduktionsprocess så att alla medarbetare ska ges de bästa förutsättningarna när de tillträder sin nya befattning. En del av introduktionen påbörjas redan innan första dagen på arbetsplatsen, genom att man får ta del av kortare utbildningar om Uppsalahem, vår historia och vad allmännyttan är.

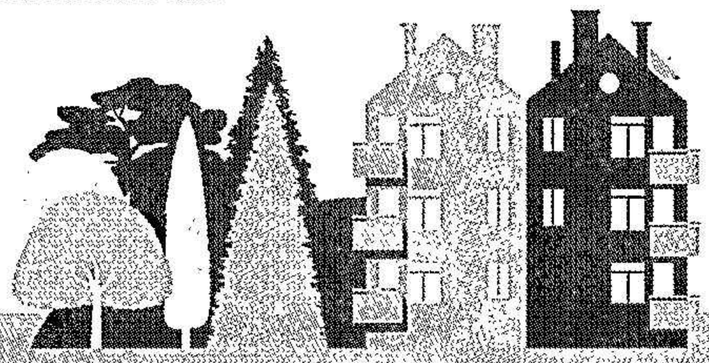
Vid Uppsalahems introduktionsdagar får våra nya medarbetare möjlighet att träffa vår vd och ett antal chefer från ledningsgruppen som presenterar sin del av organisationen. Introduktionsdagarna ger även mervärde genom att våra medarbetare får möjlighet att träffa och lära känna nya kollegor från andra delar av bolaget, vilket skapar ett internt nätverkande.

Varje chef ansvarar för den befattningsspecifika introduktionen till arbetsuppgifterna och för att underlätta finns checklistor i HR-systemet. Även utbildningsplattformen är till stor hjälp för att säkerställa en bra introduktion för alla nyanställda och att de får samma information oavsett vilken arbetsgrupp eller del av verksamheten de tillhör.

För att visa upp bolagets varierade bostadsbestånd och lära känna våra bostadsområden införde vi under 2023 en guidad busstur för nya medarbetare. Detta föll så väl ut att bussturen har blivit en del av det ordinarie introduktionspaket. I medarbetarundersökningen svarar 92% på Uppsalahem att man blir väl bemött och omhändertagen när man är ny på jobbet eller vid en ny tjänst inom bolaget.

Under året har vi fortsatt att utveckla våra HR-processer och vårt HR-system. Fokus har varit att förenkla och skapa spårbarhet och transparens i hanteringen av våra processer, samt att ta fram verktyg som underlättar för chefer och medarbetare. Under 2024 har vi bland annat skapat en mall för lönesamtal, där medarbetarna även ser löneintervall för sin befattning.

Som ett kommunalägt bostadsbolag samverkar vi med andra företag inom Sveriges Allmännytta för erfarenhetsutbyte, studiebesök och kunskapsspridning. På så sätt kan vi ta lärdom av hur andra har löst liknande problem som vi står in-



**ARBETSSKADOR, TILLBUD OCH OLYCKOR (GRI 403-9)**

| | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|
| Riskobservation | - | - | 16 |
| Tillbud | 57 | 34 | 71 |
| Olycksfall | 28 | 20 | 42 |
| Färdolycksfall | 2 | 3 | 6 |
| Arbetssjukdom | 12 | 3 | 1 |
| Arbetsskador | - | - | - |

## TYP OCH ANTAL ARBETSPLATSSKADOR

På Uppsalahem har vi under 2024 haft 42 anmälda olyckor varav fyra som har inneburit arbetsfrånvaro. I övrigt har vi inte haft några arbetsrelaterade allvarliga skador eller olyckor med större konsekvenser under året. Totalt har 42 anmälda olyckor av enklare karaktär och 71 tillbud rapporterats in och registrerats under 2024. Sannolikt finns det ett mörkertal då rapporteringsbenägenheten inte är 100-procentig.

för, eller inspirera andra där vi själva ligger långt fram.

### Arbetsmiljö

På Uppsalahem vill vi att alla medarbetare ska trivas på jobbet och ha balans mellan arbete och fritid. Vi prioriterar långsiktigt välmående och försöker möjliggöra detta genom olika hälsosatsningar. Sjukfrånvaro leder både till negativ påverkan på den drabbade och direkta samt indirekta kostnader för arbetsgivare i form av sjuklön och utebliven arbetskraft.

På Uppsalahem arbetar vi systematiskt med arbetsmiljöfrågor för att säkerställa en trygg och säker arbetsplats. Vi använder oss av ett verktyg som heter IA för rapportering av riskobservationer, tillbud, olyckor och arbetssjukdomar. Varje chef ansvarar för att följa upp, analysera och planera åtgärder utifrån rapporterade risker, tillbud och olyckor. Centralt följer vi upp alla ärenden med statistik för att identifiera trender och tendenser inom företaget. Resultaten presenteras regelbundet för skyddskommittén och vd.

Syftet med att rapportera tillbud är att kunna identifiera och åtgärda problem i ett tidigt skede innan en olycka sker. Alla medarbetare har tillgång till att rapportera i IA-systemet och sedan hösten 2024 även via IA-appen.

IA-appen underlättar då alla kan använda sin mobiltelefon för att på ett smidigt sätt anmäla riskobservationer, tillbud eller olyckor och dessutom kan man fotografera och bifoga bilder direkt i sin anmälan. Det är respektive chef som ansvarar för att följa upp, analysera och planera för eventuella åtgärder utifrån det som rapporterats in. Förutom detta finns nu även checklistor och skyddsronder i IA och i appen. Centralt följer vi upp alla inkomna ärenden med statistik för att se trender och tendenser både i hela företaget och på enskilda avdelningar. Resultatet presenteras regelbundet för skyddskommittén och vd. Syftet med att få in så många tillbud som möjligt är att kunna identifiera och åtgärda problem i ett tidigt skede innan en eventuell olycka sker. Alla medarbetare har tillgång till att rapportera in i IA vilket chefer och skyddsombud ofta informerar om.

Medarbetare har även tillgång till att rapportera missgynnsamma situationer och arbetsförhållanden till respektive chef eller HR-avdelningen, samt anonymt genom kommunens visselblåsarfunktion.

Alla våra medarbetare omfattas av kollektivavtal och när det kommer till arbetsmiljö har arbetsgivaren ett gott samarbete med skyddsombud och fackliga representanter. Tillsammans deltar vi i en skyddskommitté som träffas minst fyra gånger per år.

### Främjande av medarbetares hälsa

Hälsa och välbefinnande är viktigt för oss som arbetsgivare och därför satsar Uppsalahem på att erbjuda möjlighet till olika friskvårdsaktiviteter. Vi använder förmånsplattformen Epassi som ger medarbetare valfrihet att nyttja sitt friskvårdsbidrag inom olika aktiviteter. Det ska vara enkelt och finnas ett bra utbud, med förhoppningen att alla ska kunna hitta något som passar dem.

För att främja friskvården på arbetsplatsen har vi ett initiativ med en grupp hälsoinspiratörer. Våra inspiratörer är medarbetare från olika avdelningar. Inspiratörerna har stor frihet att peppa medarbetarna till hälsofrämjande akti-

20250411107371

viteter. Under 2024 har vi till exempel genomfört blodomloppet och anordnat prova-på-padel för nybörjare, padelturneringar, yogakurser samt crossfit-pass. Vi har tidigare även deltagit i Stafettvasan. Det var så uppskattat att vi redan nu har två anmälda lag till 2025 års stafettvasa. En annan årligen återkommande uppskattad friskvårdsaktivitet är Hälsoutmaningen där alla medarbetare får möjlighet att delta. Steg och diverse fysiska aktiviteter omvandlas till poäng och ett vinnande lag, som samlat flest poäng under utmaningen, koras.

Uppsalahem erbjuder medarbetare möjlighet till friskvårdstid för motionsträning på arbetstid. Heltidsanställda medarbetare har möjlighet till en timmes friskvård i veckan och deltidsanställda har möjlighet till friskvårdstid anpassad efter sysselsättningsgrad. Då vi vill uppmuntra och underlätta för våra medarbetare att lämna blod kan friskvårdstiden utöver träning även användas till detta.

Under 2024 införde vi ett proaktivt sätt att arbeta med att minska sjukfrånvaron genom Hälsopulsmöten. Hälsopuls går ut på att HR och chefer inom respektive enhet samlas tertialvis för att gå igenom kort- och långtidsjukfrånvaro, och vid behov göra en gemensam plan. Under hösten 2024 förändrade vi även vår sjukanmälansprocess, där medarbetare nu sjukanmäler sig direkt till chef istället för via Falcks "Sjuk & Frisk" tjänst, som vi har använt oss av tidigare. Den största fördelen med detta är att chefen får en kontinuerlig kontakt med den sjukskrivna medarbetaren. Vid längre sjukfrånvaro har vi utvecklat en modul i HR-systemet för rehabiliteringssamtal och omtankesamtal.

Den samlade frisknärvaron för 2024 har i snitt legat på 94,4 procent, 95,5 procent för kvinnor och 93,4 procent för män.

**Locka unga till fastighetsbranschen**
För att uppmärksamma fastighetsbranschen som ett möjligt framtida karriärval samarbetar Uppsalahem som rådgivare för Ung Företagsamhet och deltar i ledningsgruppen för Yrkesakademin på YH-utbildningen för drift- och fastighetstekniker. För att nå fler unga har vi även deltagit vid olika mässor och är med i Framtidsvalet, en katalog där elever får information om olika yrken.

## TEKNIKSPRÅNGET

Tekniksprånget ger ett antal ungdomar med avslutad gymnasieexamen från naturvetenskapligt, tekniskt eller ekonomiskt gymnasieprogram fyra månaders betald praktik där de får möjligheten att testa på ingenjörsyrket. Syftet är att inspirera ungdomar till att läsa vidare till högskoleingenjör eller civilingenjör. Programmet drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) på uppdrag av Skolverket.
Under 2024 pausades vårt arbete med Tekniksprånget men vi kommer återuppta detta under 2025. Två ungdomar kommer då att få genomföra en fyra månaders praktik hos Uppsalahem.

## STUDENT-MEDARBETARE

På flera håll i verksamheten har vi anställt studentmedarbetare, som arbetar upp till 15 timmar per vecka vid sidan av sina studier. Under 2024 har vi haft 27 studentmedarbetare, av vilka 12 var män och 15 kvinnor. Programmet ger studenterna en värdefull praktisk erfarenhet samtidigt som Uppsalahem får in ett nytt perspektiv och ger oftast unga ögonen. Under 2024 har vi strävat efter att låta våra studentmedarbetare delta mer strategiska projekt och utredningar. Vi har till exempel låtit studentmedarbetare som har arbetat med återbruk eller mobilitetsplatser, samt tillgängligt med HR-avdelningen deltagit i arbetet med arbetsgivarvarumärket och kompetensförsörjning. En studentmedarbetare har även designat broschyrer om det trygghetsskapande med att lysa upp mörka platser i områden.

## SOMMARJOBB

Under sommarmånaderna utökas Uppsalahems personalstyrka med ett stort antal sommarjobbare. Sommaren 2024 tog vi emot 131 sommarjobbare, varav 68 män och 63 kvinnor. En del av sommarjobbarna har arbetat på Mötesplats Gottsunda och Mötesplats Bäcklösa där Uppsalahem genomför aktiviteter för barn och unga. De flesta har dock hjälpt till med fastighets- och utomhusskötseln i bostadsområdena. Av de sommarjobbare rekryterades var det 41 som arbetat hos Uppsalahem tidigare. Att man vill komma tillbaka till oss som arbetsgivare ser vi som ett gott betyg. Flera av våra studentmedarbetare återfinns även som sommarjobbare.
Till skillnad från tidigare har Uppsalahem sedan 2023 även hanterat rekryteringen av sommarjobbande niondeklassare. Denna kategori av sommarjobbsrekrytering har tidigare år hanterats av Uppsala kommun. Totalt har Uppsalahem haft möjlighet att anställa 15 niondeklassare under sommaren.

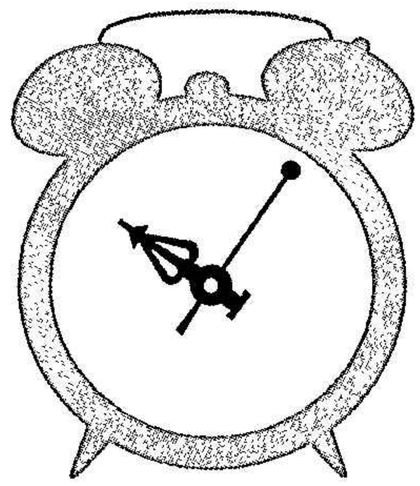
## PRAKTIK OCH EXAMENSARBETE

Som stor aktör på arbetsmarknaden i Uppsala är det viktigt att Uppsalahem tar emot praktikanter och samarbetar med olika lärosäten. Det ger oss viktiga utbyten av idéer och unga får arbetslivserfarenhet samtidigt som de får upp ögonen för fastighetsbranschen. Vi erbjuder såväl elever från grundskolor som studenter från yrkeshögskolor möjligheten att praktisera hos oss, samt möjlighet att skriva examensarbete. Under 2024 tog Uppsalahem emot ca 25 praktikanter. Uppsalahem kommer under det kommande året att i samarbete med IKEA i Uppsala, Hemmaplan och arbetsförmedlingen arbeta med ett jobbspår. Jobbspåret innebär att nio personer som står långt från arbetsmarknaden och är språksvaga får göra praktik hos IKEA under våren 2025 för att därefter erbjudas sommarjobb, med tre platser vardera hos IKEA, Uppsalahem och Hemmaplan. IKEA, Uppsalahem och Hemmaplan kommer vardera att erbjuda tre personer sommarjobb.

# ANSVARSFULLA AFFÄRER

20250411107372

# HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI



Genom att visa vad vi tycker är viktigt, både inom företaget och utåt, sätter vi riktningen för oss själva och våra leverantörer. För att lyckas med det är det viktigt att ha en stabil och långsiktig ekonomi i grunden.

**Säkerställa en stabil ekonomi som möjliggör investeringar i produktion och underhåll av fastigheter**

Som en av Uppsalas största bostadsaktörer har Uppsalahem en stor ekonomisk påverkan på omgivningen. Därför är det viktigt att Uppsalahem har en långsiktigt hållbar ekonomi som utgår ifrån den affärsplan som är framtagen för hur företaget ska utvecklas. En av delarna i detta är att säkerställa att företaget har en stabil resultatutveckling, som möjliggör att bolaget kan fortsätta att underhålla de befintliga fastigheterna och investera i nya fastigheter. Vi har principen att inte låna till att finansiera underhåll av befintliga fastigheter. I dagsläget räcker bolagets intäkter från den löpande verksamheten till att finansiera ca 600 miljoner kronor i sådana investeringar, vilket hittills har varit tillräckligt för att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av fastighetsbeståndet. Med en ambition att årligen investera drygt en miljard kronor innebär det dock att vi behöver låna medel för att möjliggöra investeringar i nyproduktion. En ökad belåning innebär ökade räntekostnader för bolaget, och räntenivåerna i samhället ligger nu på en betydligt högre nivå än tidigare. Tack vare en ansvarsfull ekonomisk styrning över tid har vi dock till skillnad från många andra fastighetsbolag kunnat upprätthålla en låg belåningsgrad utifrån fastigheternas samlade marknadsvärdering, vilket har gjort att de senaste årens högräntelläge varit hanterbart.

När vi renoverar och bygger nytt är det viktigt för oss att våra bostäder får hyror som möjliggör för många att bo hos oss. Det är därför av stor betydelse att våra investeringar är väl grundade i ekonomiska kalkyler där vi pressar ner kostnaderna för projekten så mycket som möjligt, utan att tumma på kvalitet eller attraktivitet. Det i sin tur ställer krav på effektiv upphandling av entreprenader, en väl fungerande investeringsprocess och en noggrann ekonomistyrning.

På Uppsalahem arbetar vi med långsiktiga drift- och investeringskalkyler för att styra bolagets ekonomiska utveckling. Varje år har vi ökade kostnader, bland annat på grund av inflation och löneökningar. Under de senaste åren har dessa omvärldsfaktorer påverkat bolaget kraftigt. För att möta denna utveckling krävs en hyreshöjning som säkerställer att våra intäkter motsvarar våra utgifter. De senaste åren har hyresöverenskommelser inte kunnat träffas på nivåer som motsvarat kostnadsökningarna, vilket har ställt hårda krav på effektiviseringar. Effektiviseringar görs kontinuerligt på alla nivåer i bolaget, bland annat inom energi, administration och underhåll. För att inte skjuta ett växande underhållsbehov på framtiden är det dock viktigt att ekonomiska medel kan frigöras för renoveringar och underhåll som inte kan vänta.

**Finansiella risker**

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sida 93, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

**Försäkringsskydd**

Materiella skador kan leda till stora ekonomiska kostnader, därför är ett fullgott försäkringsskydd viktigt. Uppsalahems försäkringsskydd omfattar egendomsförsäkring fastighet och företag, försäkring av vindkraftverk, motorfordonsförsäkring, tjänstereseförsäkring, saneringss- och husbocksförsäkring, samt ansvarsförsäkring fastighet och företag, inklusive vd- och styrelseansvarsförsäkring. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och alla medarbetare är försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer. För att ytterligare stärka medarbetares försäkringsskydd under det ökade distansarbetandet har en tilläggsförsäkring tecknats för att tydligare omfatta även arbete på annan plats. Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.

KÄNSLIGHETSANALYS

| Förändring (+/- en procentenhet) | Resultateffekt (mnkr) |
|---|---|
| Hyresnivå bostäder | 16,1 |
| Hyresnivå lokaler | 1 |
| Vakansgrad | 16,7 |
| Driftkostnader | 7,8 |
| Underhållskostnader | 1,4 |
| Räntenivå | 17,8 |

# RESPEKTERA HÅLLBARHETSASPEKTER I LEVERANTÖRSKEDJAN

Eftersom Uppsalahem till fullo ägs av Uppsala kommun lyder bolaget under lagen om offentlig upphandling (LOU). Alla nya medarbetare får utbildning i hur denna lag fungerar och i rutiner för upphandling och inköp på Uppsalahem.

## Hållbarhetskrav i våra upphandlingar

Som en stor aktör i byggbranschen har Uppsalahem möjlighet att påverka leverantörer och entreprenörers sätt att arbeta med miljö och samhälle. Vi ställer därför hållbarhetskrav i alla våra upphandlingar. Alla som är ansvariga för att upphandla en vara, tjänst eller byggentreprenad måste verifiera att alla hållbarhetskrav enligt gällande rutin är uppfyllda.

För att säkerställa att hållbarhetskraven i våra upphandlingar följs har vi som ambition att genomföra fyra leverantörsrevisioner årligen. Två ägnas åt leverantörer av varor och tjänster och två åt entreprenörer inom byggprojekt, det kan vara antingen ombyggnadsprojekt eller nyproduktion. Inom arbetet med revisioner inkluderas uppföljning av kravställning inom miljö, anti-korruptionsarbete, goda arbetsvillkor, jämställdhet, mänskliga rättigheter och att motverka barnarbete. Sedan 2023 har vi även inkluderat uppföljning gällande ekonomi, samt kvalitet. Vid avvikelser utvecklas en förbättringsplan tillsammans med leverantören.

Under 2024 genomfördes tre leverantörsrevisioner, ett på ramavtal gällande parkeringtjänster samt två byggprojekt, nyproduktion Spexaren samt ombyggnation av Björngården. På samtliga revisioner har det framkommit avvikelser på kravet om fossilfria drivmedel, som leverantörerna åtgärdat efter påpekande från revisorerna.

Under 2023 utökades inköpsenheten för att stärka arbetet med uppföljning av avtal då vi sett att detta har varit eftersatt. Vi har nu därför kunnat starta ett utvecklingsarbete för att underlätta planering och genomförande av leverantörrevisioner.

Under 2024 har Uppsala kommun startat upp ett nätverk inom avtalsförvaltning, där man träffas tre till fyra gånger per år för att dela med sig av upptäckta brister i faktureringen från leverantörerna. Genom att bolagen får vetskap om felaktiga faktureror kan de göra en egen granskning. Under 2024 skedde en större revidering inom ramavtalet för flyttjänster, som resulterade i att Uppsalahem fick en återbetalning på cirka en miljon kronor för felaktigt uttag av fordonskostnader.

Under 2024 har Uppsalahem börjat kontrollera nya leverantörer i en rättsdatabas för ekonomisk brottslighet. Inför tilldelning av kontrakt görs kontroll av den leverantör som är tilltänkt som samarbetspartner. De kontroller som har utfört under året har inte visat några avvikelser.

## Respekt för miljö

Uppsalahem arbetar systematiskt med miljökrav på leverantörer och entreprenörer. Kraven utgår från vart vi ser att vi har stor faktisk och potentiell miljöpåverkan, där till exempel transporter, energi, avfall och farliga ämnen är viktiga områden. Kraven utformas utifrån relevansen i respektive upphandling. För att ställa och följa upp kraven på farliga ämnen används SundaHus miljödata. Vid upphandling av entreprenader används Uppsalahems miljöbeskrivningar som anpassas efter respektive projekt. Uppsalahem samverkar med både Sveriges Allmännytta, Uppsala kommun och Uppsala klimatprotokoll för att utveckla både kravställning och uppföljning av kraven.

Krav på fordon och drivmedel ställs utifrån Uppsala kommuns krav. Om transporter är ett stort inslag i det som ska köpas in ställs det mer omfattande krav på fordon och drivmedel än vad som görs i en upphandling där transporterna är väldigt få.

## Goda arbetsvillkor

Vi ställer särskilda krav på våra leverantörer och entreprenörer i alla upphandlingar, bland annat kring arbetsrättsliga villkor, där vi föreskriver att leverantören ska betala avtalsenliga löner, ha rimliga arbetstider och att arbetarna ska ha rätt till semester.

I de flesta upphandlingar, som till exempel inom hantverksyrken så som bygg, el, VVS, lokalvård, fastighetsskötsel och avfallshantering, ställs krav på att leverantören ska upplåta praktikplatser eller sommarjobb för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Även lärlingsplatser ställs som krav vid större byggprojekt. På så sätt skapar vi tillfällen för individer att få erfarenhet och kunskap som underlättar vid framtida jobbsökande.

## Kampen mot svarta jobb genom upphandlingar

Kampen mot svart arbetskraft fortsätter på flera håll, bland annat i byggbranschen. Det förekommer fortfarande att människor jobbar helt utan anställningsavtal och utan att arbetsgivaren och arbetstagaren betalar skatt. För att undvika olagliga arbetsformer på våra byggen ställs arbetsrättsliga krav i upphandlingarna som sedan följs upp. Kraven omfattar hantering av personalliggare som innebär att samtliga som vistas på byggarbetsplatsen ska inneha godkänd ID06, vilket därmed medger tillträde till det inhägnade området på byggarbetsplatsen. För att kontrollera att de arbetsrättsliga avtalen följs låter vi myndigheter göra oanmälda arbetsplatsbesök. Vi har även krav på skriftligt upprättade avtal vid anlitande av underentreprenörer. Huvudentreprenören är sedan skyldig att kontrollera att alla upphandlingskrav uppfylls även av underentreprenörer. I upphandlingarna kommunicerar vi även våra etiska regler som gäller för huvudentreprenören såväl som för eventuella underleverantörer.

I VÅRA UPPHANDLINGAR HAR VI MED KRAV PÅ GODA ARBETSVILKOR, SÅ SOM ATT VÅRA ENTREPRENÖRER SKA HA RIMLIGA LÖNER OCH ARBETSTIDER FÖR SINA ANSTÄLLDA.

20250411073733

# RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

## Jämställdhet och mänskliga rättigheter i våra upphandlingar

I alla upphandlingar som Uppsalahem genomför ingår krav om att leverantören ska bedriva ett aktivt jämställdhetsarbete. Vi begär att anbudsgivare med fler än 25 anställda ska ha en upprättad policy eller handlingsplan för jämställdhet, som beskriver vilka aktiva åtgärder leverantören eller entreprenören åtar sig för att motverka diskriminering och öka jämställdheten i organisationen. För anbudsgivare med färre än 25 anställda är kravet att de ska dokumentera hur arbetet med lönekartläggning sker i enighet med lagkraven.

Leverantören ska även kontrollera att krav gällande mänskliga rättigheter efterlevs i hela leverantörskedjan och i de fall avvikelser upptäcks ska åtgärder vidtas. Sedan 2023 använder Uppsalahem en mall för kravställning gällande sociala aspekter och mänskliga rättigheter baserat på upphandlingsmyndighetens kriterier. Detta har gjort kraven tydligare och möjliggjort bättre uppföljning. Under 2024 har inga fall av kränkningar mot mänskliga rättigheter kommit till vår kännedom.

## Motverka barnarbete

För Uppsalahem är arbetet med att motverka barnarbete en viktig fråga som framför allt aktualiseras i våra upphandlingar. Att motverka barnarbete finns med som ska-krav i de upphandlingar som Uppsalahem genomför.

Mänskliga rättigheter och barnarbete skrevs även in i vårt styrande dokument Uppförandekod för leverantörer, som biläggs till förfrågningsunderlagen vid varje upphandling. Vi ställer krav på att de som levererar varor, tjänster och entreprenader till oss accepterar uppförandekoden genom att skriva under handlingen och sända med den vid anbudslämning.

## Motverka mutor, korruption och jäv (i leverantörskedjan)

Vid varje upphandling som Uppsalahem genomför, samt på de gemensamma ramavtalsupphandlingarna via Uppsala kommun, ingår krav på att uppförandekoden för leverantörer ska accepteras och signeras tillsammans med kontraktet. Uppförandekoden innebär bland annat accepterande av nolltolerans mot mutor och korruption. Av upphandlingsdokumenten framgår även att de företag som ingår avtal med Uppsalahem förbinder sig att skicka in sina egna styrdokument gällande mutor och antikorruption vid anbudslämning. Uppförandekoden hänvisar även till Institutet mot mutors Näringslivskod och Överenskommelse för att motverka mutor och korruption. Ageranden i strid mot uppförandekoden utgör ett väsentligt avtalsbrott vilket ger Uppsalahem rätt att säga upp avtalet i förtid. Uppsalahem äger även rätt att bland annat utföra revision på plats hos leverantören för att säkerställa att uppförandekoden efterlevs.

## Våra leverantörer

Uppsalahem anlitar många olika leverantörer för anskaffning av varor, tjänster och entreprenader. Under 2024 köpte vi in tjänster, varor och entreprenader från cirka 800 olika samarbetspartners för totalt 1471 miljoner kronor. Av dessa leverantörer står tio för 980 miljoner kronor vilket motsvarar 66 procent av det totala inköpsvärdet. Våra största kostnader uppstår när vi bygger nytt eller renoverar våra befintliga bostäder. Därefter kommer husens förbrukning av energi, el och vatten samt hämtning av avfall. I det stora hela så sköts det dagliga arbetet ute i våra

områden med egen personal, men vid större reparations- och underhållsarbeten eller ny- och ombyggnation anlitas externa entreprenörer. Många olika ramavtal finns tecknade för de löpande reparations- och underhållsåtgärder som våra fastigheter behöver. Dessa innefattar bland annat elarbeten, VVS-arbeten, reparation av vitvaror, ventilationsbesiktningar och hisservice.

Hittills har leverantörsfakturor kontrollerats manuellt. Inom några år kommer ett e-handelssystem att införas vilket kommer att möjliggöra ännu bättre hantering av avtal. Priser ska kunna kontrolleras maskinellt i systemet och fakturor som inkommer med felaktiga underlag stoppas.

För att öka konkurrensen och på så sätt få bättre priser, har vi i våra egna och i gemensamma ramavtal med kommunen varit med och påverkat att FKU-gränserna sänkts i samtliga ramavtal som upphandlats under 2024. Detta innebär att vi vid större arbeten inte avropar mot rangordning utan utför en mindre förfrågan till samtliga leverantörer inom ramavtalsområdet. Exempelvis avseende rörarbeten finns det rangordnade leverantörer från 1 till 3 där samtliga får chans att lämna offert. Vi har sedan vi började mäta FKU förfrågningar haft en kostnadsbesparing i snitt på 19 procent.

Ramavtalen som tecknas löper oftast på fyra år, varpå en ny upphandling genomförs. På Uppsalahem handlar vi upp cirka 20 produktområden i egen regi. Övriga varor och tjänster avropas från Uppsala kommun och olika inköpscentraler såsom Hus- och byggnadsvaror (HBV) och inköpscentral för Sveriges kommuner och regioner (ADDA). I dessa fall är det den upphandlande parten som är ansvarig för kravställning på leverantören, men vi förespråkar i den utsträckning det är möjligt att samma hållbarhetskrav ställs som vi har i våra egna upphandlingar. I de fall där det fungerar för vår verksamhet samarbetar vi och har gemensamma ramavtal tillsammans med Uppsala kommun och övriga bolag inom koncernen.

Under 2024 har vi avslutat två ramavtal i förtid pga. bristande kvalitet och väljer att upphandla dessa ramavtal på nytt. Vi har också infört att avtalsperioden skrivs in med en grundperiod på ett år och att vi sedan har vi rätten att säga upp avtalet med en tre månaders uppsägningstid. På så sätt har vi lättare att avbryta ramavtal som inte fungerar för vår verksamhet.

## VÅRA STÖRSTA LEVERANTÖRER I INKÖPSVÄRDE

**Våra största leverantörer under 2024 i inköpsvärdeordning.**

NCC Sverige AB

Vattenfall Kundservice AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Byggpartner i Dalarna AB

Byggconstruct AB

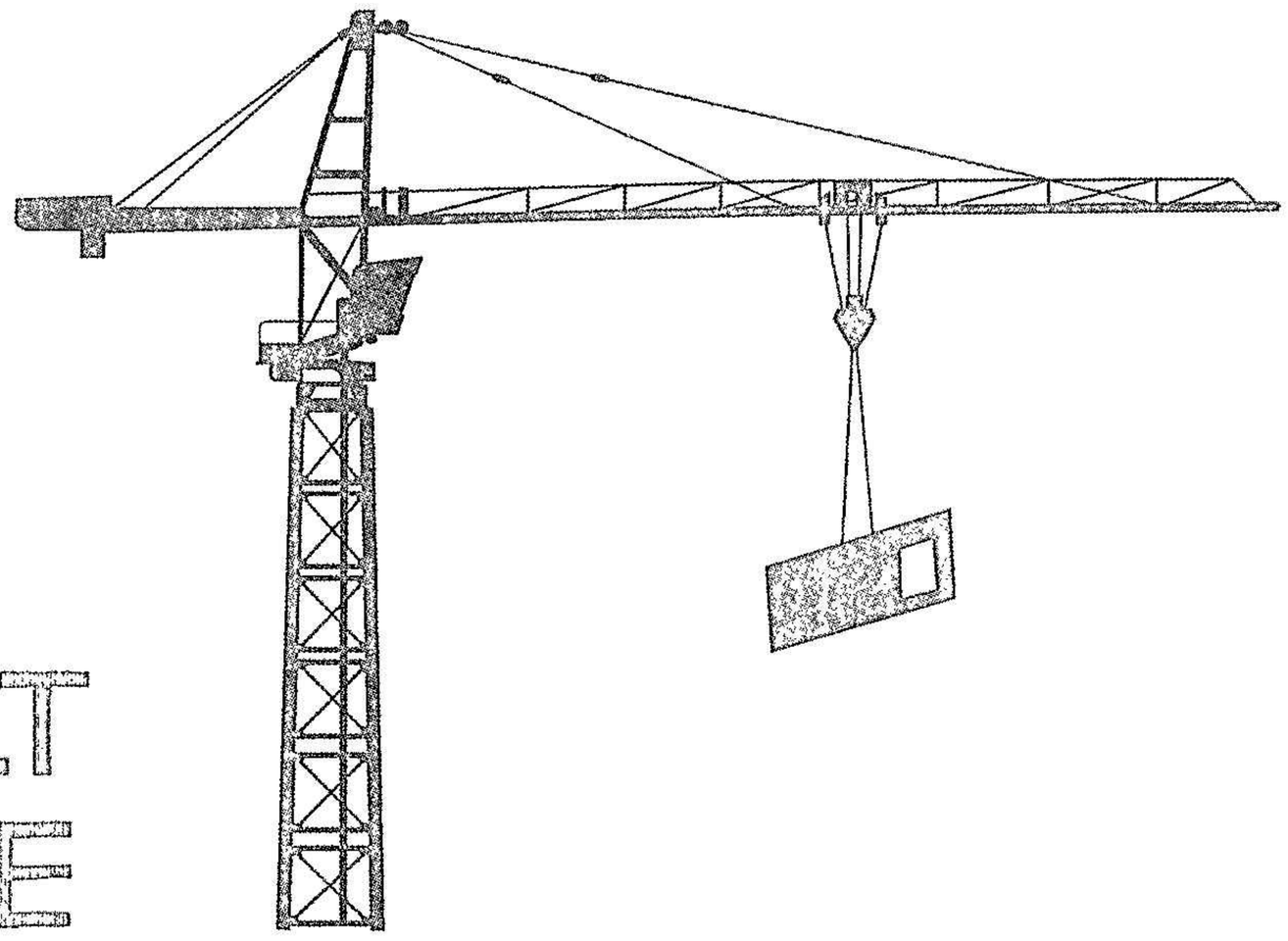
Husbyggnadsvaror HBV Förening

K360 Nordic AB

Byggmästargruppen Stockholm BM

Peab Sverige AB

Fastighets & Saneringstjänst AB



# BEDRIVA ETT ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

### Motverka mutor, korruption och jäv (i egen verksamhet)

På alla arbetsplatser finns en risk att jäv, mutor och korruption förekommer. På Uppsalahem är vi medvetna om de risker kopplade till otillbörliga förmåner som kan uppkomma i relationen till våra kunder och leverantörer. Därför har vi tydliga rutiner, riktlinjer, policyer och kontrollprogram främst för att förebygga att det inträffar men även för att tydligt hantera en sådan situation om det mot förmodan inträffar. På Uppsalahems webbplats och i företagets verksamhetsledningssystem finns information om hur medarbetare eller andra ska gå till väga vid misstanke om mutor och korruption. Här finns även en länk till Uppsala kommuns visselblåsarfunktion där det finns möjlighet att anonymt rapportera misstanke om oegentligheter. Under 2024 har det inte inkommit några rapporter om oegentligheter och vi har därför inte behövt vidta några specifika åtgärder.

Uppsalahem omfattas av Uppsala kommuns policy och riktlinje mot mutor. Vi har även formulerat en egen förtydligande riktlinje. Uppsalahems interna uppförandekod gällande mutor och korruption beskriver företagets etiska regler och hur vi agerar gentemot kunder och leverantörer. Utifrån kommunens policy och vår uppförandekod har vi tagit fram en utbildning i mutor och antikorruption. Samtliga medarbetare genomför denna utbildning. För att stärka medvetenheten om dessa frågor har vi även ett ytterligare antal styrdokument på området, bland annat riktlinjer för representation och gåvor, inköpsanvisningar och rutin för bisysslor. Dessa finns tillgängliga för alla medarbetare.

### Transparent upphandling

Uppsalahem är en upphandlande offentlig aktör och är därför bunden att följa LOU och dess grundläggande principer. Samtliga upphandlingar över tröskelvärdena annonseras i en offentlig databas (Mercell TendSign) och finns därmed tillgängliga för anbudsgivare i hela Europa.

Uppsalahem anser att det är viktigt med transparens i upphandlingarna för att nå rätt leverantörer och med detta få bäst resultat från marknaden. Bolaget annonserar därför större upphandlingar även på LinkedIn för att synliggöra och visa marknaden vad som ska upphandlas, samt för att nå ut till fler aktörer som vanligtvis inte deltar i offentliga upphandlingar.

### Risker, mutor och korruption

Inga fall av mutor eller korruption har upptäckts i verksamheten under 2024.

### Hantering av klagomål och visselblåsarfunktion

Uppsalahem har flera olika kanaler för att ta emot synpunkter och klagomål från kunder, medarbetare och andra intressentgrupper. Den största kanalen för kunder är kundtjänsten som fungerar som ett första filter för att ta emot ärenden som skickas vidare till berörd avdelning i organisationen. Kunddialogen styrs av Uppsalahems serviceriktlinje som strävar efter att ge kunden ett enhetligt och kvalitativt bemötande. Klagomål om problem för hyresgäster åtgärdas enligt gällande rutiner i ledningssystemet.

Det är avgörande för Uppsalahem att erbjuda medarbetarna en trygg och öppen arbetsmiljö. En arbetsmiljö där man ska känna att det är tryggt att ventilera oro och att kunna rapportera problem. Genom att uppmuntra till öppenhet och transparens kan bolaget med hjälp av medarbetarna identifiera och åtgärda problem tidigt. Som medarbetare kan man vända sig antingen till sina respektive chefer, HR-avdelningen eller fackliga arbetstagarrepresentanter. Uppsalahem har en gemensam visselblåsarfunktion med Uppsala kommun. Denna förnyandes efter upphandling och driftsattes vid årsskiftet 2024. Visselblåsarfunktionen gör det möjligt för medarbetarna att tryggt och utan rädsla för repressalier, kunna rapportera missförhållanden eller oegentligheter. Det är enkelt att nå visselblåsarfunktionen direkt via Uppsalahems intranät som länkar till Uppsala kommuns webbsida.

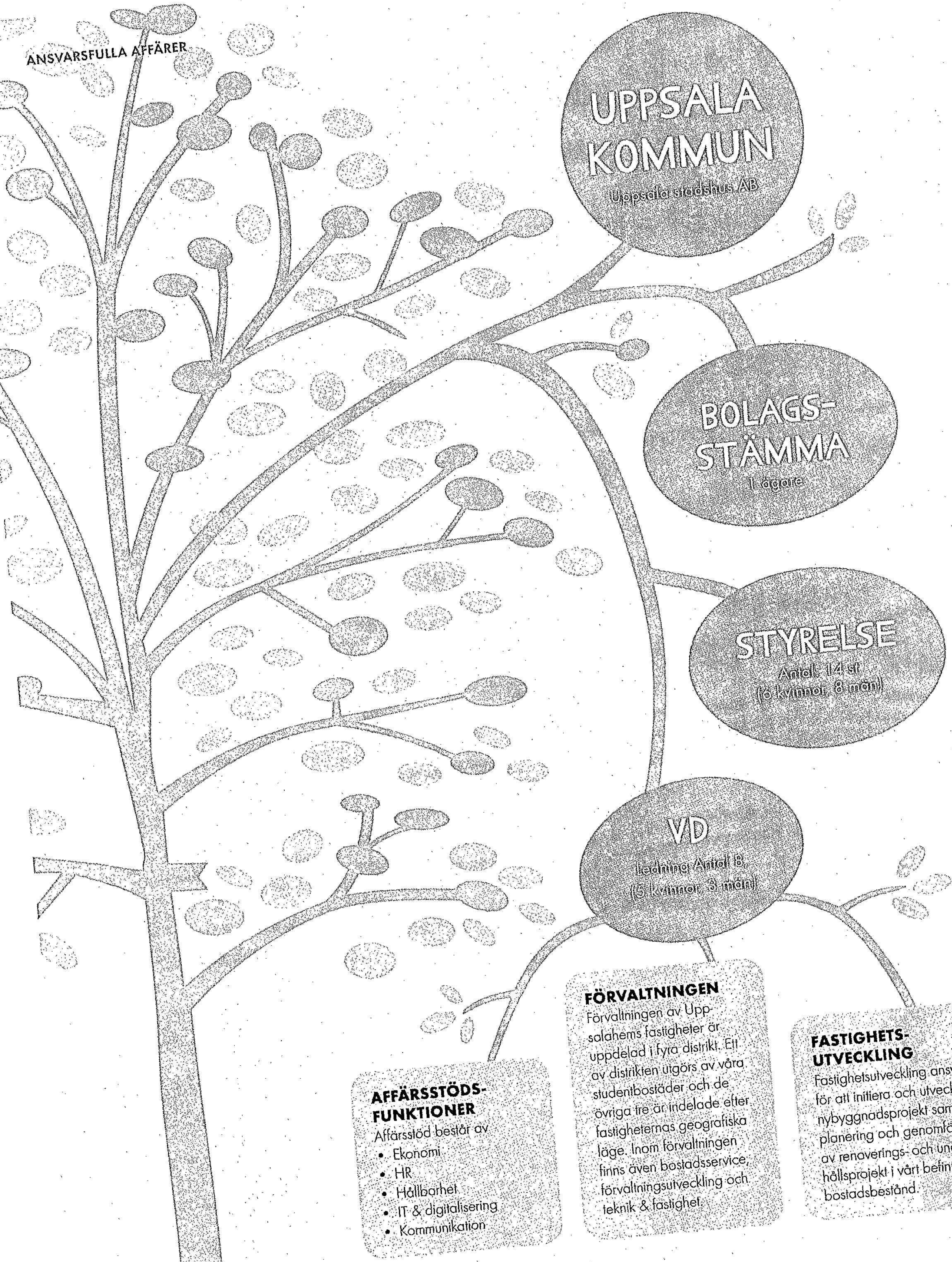
Vi använder oss av kommunens vissel-

20250411107375

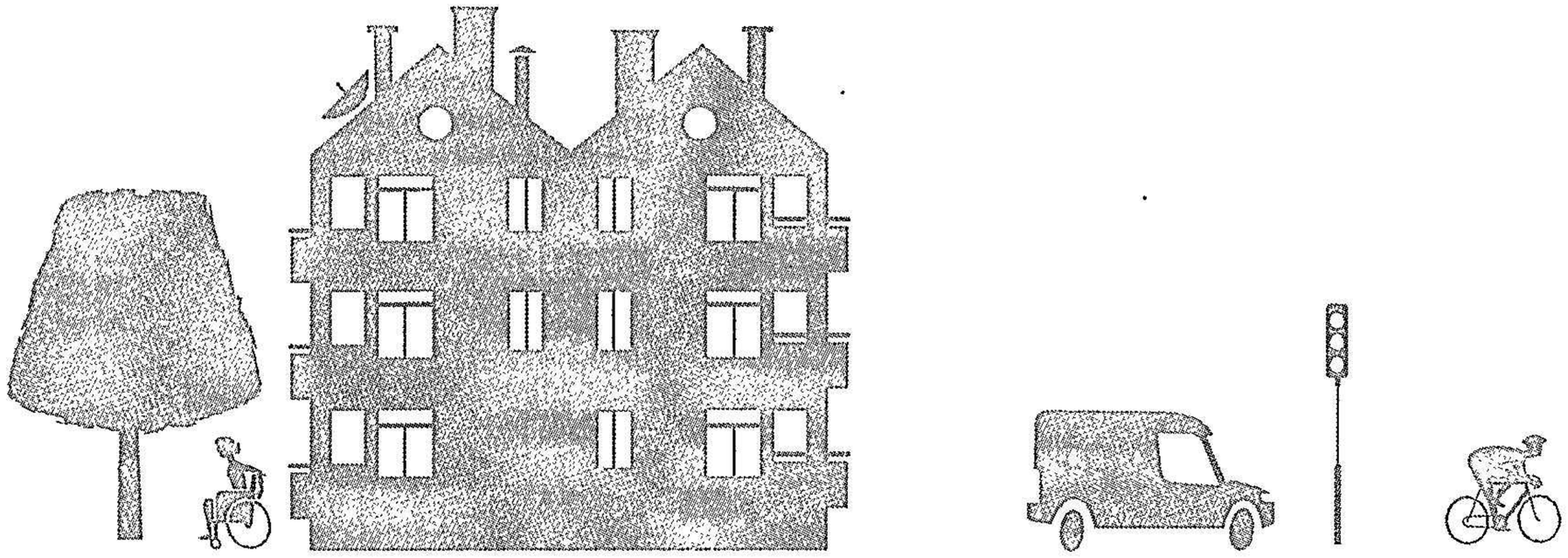
blåsarfunktion om man har misstankar som rör till exempel korruption, missbruk av ställning, ekonomisk brottslighet, allvarligt tjänstefel eller miljöbrott. Under 2021 förstärktes lagen för skydd mot repressalier från arbetsgivarens sida för medarbetare som slår larm om allvarliga missförhållanden. Information om visselblåsarfunktionen finns tillgänglig på vårt intranät samt på vår externa webbplats. Uppsala kommun har under året upphandlat en ny tjänst för visselblåsarfunktionen. Som ett kommunalt bolag kommer även Uppsalahem omfattas av denna. Så snart detaljerna är kända kommer arbetet med att införliva denna nya modell att påbörjas.

## UPPHANDLING VIA STÖRRE FORUM

Vi medverkar i upphandlingar i ett flertal ramavtalsområden tillsammans med Uppsala kommuns inköpsenhet. Vi finns även med i några produktråd via Hus- och byggnadsvaror (HBV) som är en inköpsfunktion för Sveriges allmännyttiga bostadsbolag. Vi kan också använda ramavtal och har möjlighet att påverka kraven i ADDA upphandlingar.


ANSVARSFULLA AFFÄRER
UPPSALA KOMMUN
Uppsalahem AB
BOLAGS-STÄMMA
1 ägare
STYRELSE
Antal: 14 st
(6 kvinnor, 8 män)
VD
Ledning: Antal 18,
(5 kvinnor, 3 män)
AFFÄRSSTÖDS-FUNKTIONER
Affärsstöd består av
• Ekonomi
• HR
• Hållbarhet
• IT & digitalisering
• Kommunikation
FÖRVALTNINGEN
Förvaltningen av Uppsalahems fastigheter är uppdelad i fyra distrikt. Ett av distrikten utgörs av våra studentbostäder och de övriga tre är indelade efter fastigheternas geografiska läge. Inom förvaltningen finns även bostadsservice, förvaltningsutveckling och teknik & fastighet.
FASTIGHETS-UTVECKLING
Fastighetsutveckling ansvarar för att initiera och utveckla nybyggnadsprojekt samt för planering och genomförande av renoverings- och underhållsprojekt i vårt befintliga bostadsbestånd.

20250411107376



# ORGANISATION OCH STYRNING

Bolagets affärsidé är att bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för olika faser i livet.

## SÅ HÄR STYRS UPPSALAHEM

### Ägar- och koncernstruktur

Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Under året har det tidigare dotterbolaget Kretia 2 Fastighets AB fusionerats in genom absorption i Uppsalahem AB.

Uppsalahems huvudkontor ligger på Väderkvarnsgatan 17 i Uppsala och all verksamhet och merparten av alla leverantörer finns i Sverige.

### Styrelse

Uppsalahem AB har en politiskt tillsatt styrelse vars sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fem suppleanter är valda av kommunfullmäktige efter de politiska partiernas nomineringsarbete och i förhållande till partiernas representation i kommunfullmäktige. Utöver vad som omfattas av ordförandeposten i en allmännytta har ordföranden inte en ledande befattning i den dagliga verksamheten i bolaget.

Styrelsens mandatperiod sträcker sig till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästkommande allmänna val till kommunfullmäktige. Till styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna, men bara ledamöterna har rösträtt vid sammanträdena. Under 2024 hade styrelsen sju protokollförda möten.

Inför varje ordinarie styrelsemöte träffas styrelsens presidium för att förbereda de ärenden som ska tas upp på mötet.

Styrelsens medlemmar presenteras på s. 78.

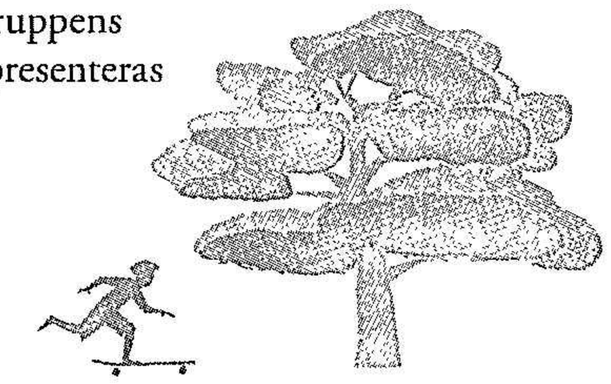
### Årsstämma

Årsstämma hålls varje år under våren och är öppen för allmänheten. Kallelse till stämman skickas per e-post till aktieägare. Årsstämman väljer styrelseordförande, övriga styrelsemedlemmar och revisorer, beslutar om årsredovisning och vinstdisposition, ansvarsfrihet för styrelse och vd med mera. Vid behov hålls extrastämma.

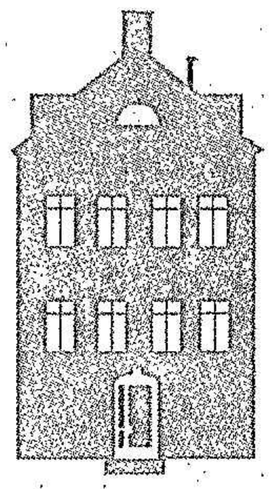
### Bolagets organisation och ledning

Uppsalahem har en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation som i våra affärs- och verksamhetsområden arbetar nära kunden. Vd och koncernchef utses av styrelsen och är sedan augusti 2020 Mattias Tegefjord. Vd:s uppgift är att leda den operativa verksamheten enligt styrelsens anvisningar och riktlinjer samt ansvara för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt. Uppsalahems vd har stöd i ledningsgruppen som består av cheferna för områdena ekonomi, fastighetsutveckling, förvaltning, HR, hållbarhet, it och digitalisering respektive kommunikation.

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på s. 79.



# STYRNING OCH KONTROLL



## STYRNINGS-PROCESS

Uppsalahem följer ägarens direktiv samt den bolagsordning som styr verksamheten. Varje år fastställer styrelsen koncernens inriktning och mål i en affärsplan med utgångspunkt i ägarens krav och direktiv som beskrivs i "Mål och budget", samt företagets vision och önskade position. Affärsplanen är ett övergripande styrdokument som genom bolagets långsiktiga mål och fokusmål för kommande år visar vad bolaget ska uppnå. Målen är så kallade smarta mål, det vill säga specifika, mätbara, ambitiösa, relevanta, tidsatta och accepterade. Det ska vara tydligt vad som är målet och det ska lätt kunna utvärderas om målet har nåtts eller inte.

Kommunfullmäktige har beslutat om fyra fokusmål för kommunens samtliga verksamheter. Uppsalahem påverkas i varierande grad av de olika målen. Genom att arbeta mot kommunens fokusmål säkras bolagets grundleverans. I affärsplanen beskrivs, för vart och ett av kommunens fokusmål, de strategier och uppdrag enligt kommunens Mål och budget som bidrar till måluppfyllelse. Genomförandet av grunduppdraget följs upp genom den ordinarie uppföljningen, men även genom en utökad uppföljning av indikatorer. I affärsplanen finns ett antal sådana indikatorer. Utifrån affärsplanen upprättas verksamhetsplaner. I dessa planer bryts fokusmålen ner till avdelningsmål. I planerna definieras även aktiviteter och utvecklingsinitiativ. På det sättet tydliggörs avdelningarnas bidrag till organisationens övergripande måluppfyllelse.

Styrelsen beslutar om de mest centrala interna riktlinjerna så som t ex Riktlinje miljö. Vd beslutar om övriga interna riktlinjer. Utöver de interna styrdokumenten följer Uppsalahem även Uppsala kommuns fastställda policyer och riktlinjer.

## UPPFÖLJNINGS-PROCESS

Styrelsen hålls informerad om den löpande verksamheten genom rapporter och muntliga dragningar på styrelsemöten. En fördjupad lägesrapport om miljöarbetet och arbetet med social hållbarhet, samt sponsring, presenteras en gång om året vid tre separata tillfällen.

Uppföljning av företagets övergripande mål och aktiviteter sker tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december. Avdelningarnas verksamhetsplaner följs upp månatligen vilket möjliggör för en snabbare styrning av verksamheten om inte vidtagna aktiviteter eller åtgärder visar sig bidra till önskad effekt.

### TVÅ ÅRLIGA REVISIONER

Uppsalahem genomgår två årliga revisioner – en ekonomisk som utförs av auktoriserade revisorer och en lekmannarevision utförd av lekmän valda av kommunfullmäktige. Revisorerna redogör för sina iakttagelser, dels vid det styrelsemöte där årsredovisningen fastställs, dels vid årsstämman. För att ägaren ska få inblick i styrelsearbetet genomförs årligen, i tillägg till revisionerna, en styrelseutvärdering i form av enkätundersökning där styrelsens medlemmar svarar på frågor om styrelsearbetet. Inga behov av åtgärder av vikt har framkommit vid periodens revisioner eller styrelseutvärdering.

### MILJÖREDOVISNING

Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna, och energianvändning samt klimatutsläpp redovisas via kommunens hållbarhetsportal.

### INTERNKONTROLLPLAN

Varje år upprättar Uppsalahem en internkontrollplan som innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Exempel på risker som tas upp är konsekvenser av förändrat klimat, kompetensbrist, hot och våld eller annan kränkande behandling av personal. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december. Uppföljningen redovisas för vd och styrelsen.

### KRISHANTERING

Uppsalahem har en central krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp, en loggförare och en ansvarig för lägesbild, samt ersättare till alla funktioner. Vd leder den centrala krisledningens arbete. Utöver den centrala krisledningen finns även lokal krisledning på distriktskontoren och Bostadsservice. I händelse av allvarlig kris finns rutiner och handlingsplan i syfte att stödja ledningsgruppen och den lokala organisationen. Under året har en kurs i incidenthantering hållits. Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

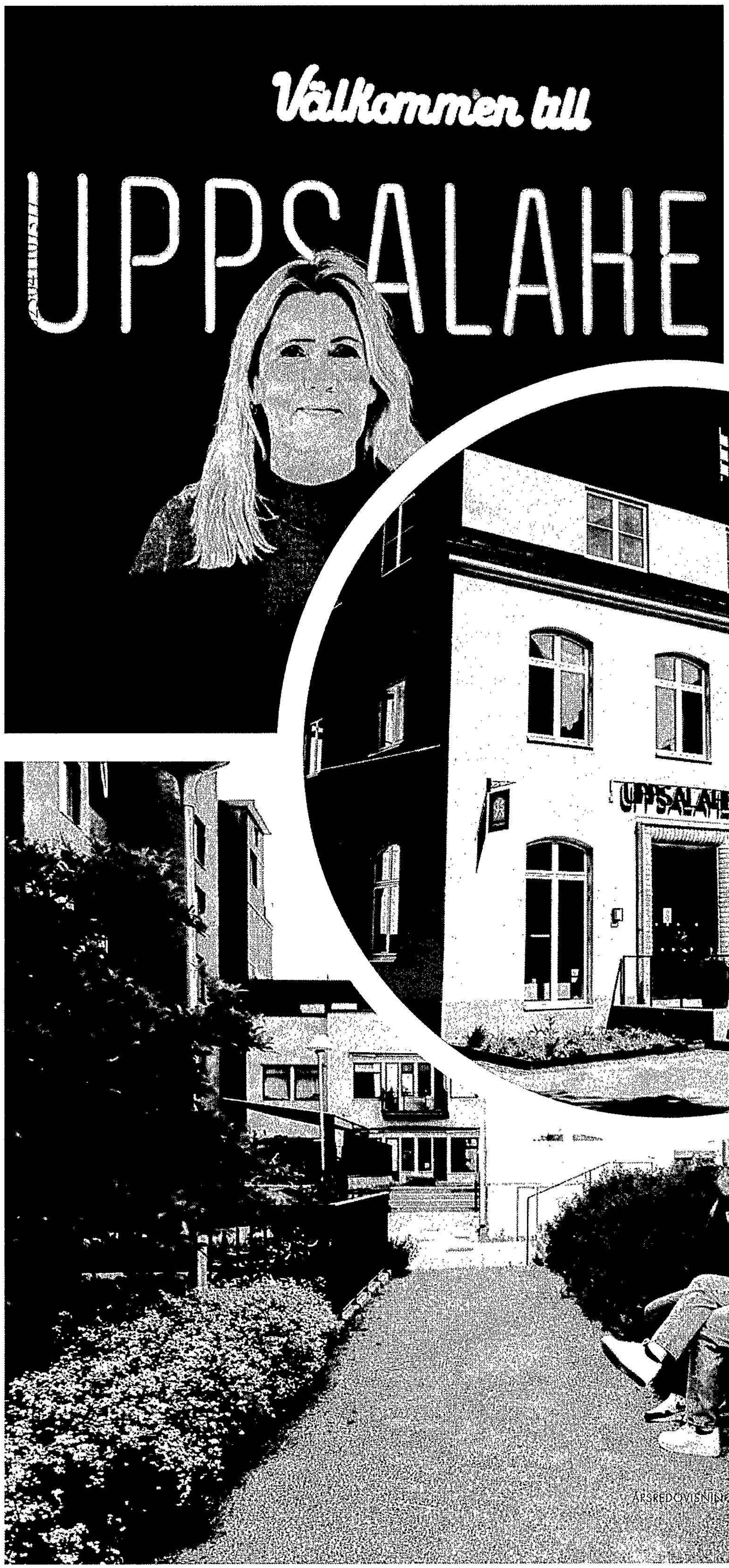
### KOMMUNIKATION AV ANGELÄGNA FRÅGOR OCH KRITISKA PROBLEM

Styrelsen hålls informerad om angelägna frågor och kritiska problem genom rapportering vid styrelsemötena. Antingen tas det upp i vd:s rapport till styrelsen eller om frågan bedöms vara av allvarligare eller av mer omfattande karaktär tas det upp som ett separat ärende. De allra flesta problem hanteras i den ordinarie verksamheten och en bedömning görs från fall till fall om frågan är tillräckligt allvarlig för att styrelsen ska involveras. Totalt har fyra angelägna frågor och kritiska problem lyfts till styrelsen under 2024. Av de fyra ärendena togs ett upp som separat ärende på föredragningslistan, två ärende togs upp under ärendet vd-info och ett ärende belystes i form av skriftligt svar på en fråga. Ärendena har varit av karaktären händelser i omvärlden som påverkar bolaget, och frågor som rör bolagets miljö- och trygghetsarbete.

Vid händelser som av krisledningen bedömts som krisartade sker kommunikation till styrelsen genom löpande information till ordförande och presidiet i enlighet med kommunikationsplanen vid kris. Inga ärenden har inkommit via visselblåsarfunktionen under 2024.

Välkommen till

# UPPSALAHEM



## ÅLDERSFÖRDELNING STYRELSEN

18-29 år: 0
30-49 år: 9
50+ år: 5

## KÖNSFÖRDELNING STYRELSEN

**2024: 6 kvinnor, 8 män**
2023: 6 kvinnor, 8 män
2022: 6 kvinnor, 8 män

Samtliga siffror för ålders- och könsfördelning avser de förhållanden som rådde vid årets slut.

# STYRELSEN

Här presenteras 2024 års styrelse. Styrelsen som skriver under årsredovisningen finns på sidan 112.

1. **Elnaz Alizadeh** (S) Ordförande, fr o m sep 2016, f. 1980
2. **Rolf Samuelsson** (MP) 1:e vice ordf. Fr o m jan 2023, f. 1942
3. **Robin Kronvall** (M) 2:e vice ordf. Fr o m jan 2023, f. 1978
4. **Jenny Hennerfors** (V) Ledamot fr o m feb 2023, f. 1982
5. **Cia Gad Böckman** (S) Ledamot fr o m juni 2019, f. 1945
6. **Joakim Holmertz** (C) Ledamot fr o m jan 2023, f. 1991
7. **Christina Jutterström** (S) Ledamot fr o m dec 2020, f. 1940
8. **Harald Klomp** (KD) Ledamot fr o m maj 2021 f. 1976
9. **Magnus Malm** (SD) Ledamot fr o m jan 2023 f. 1978
10. **Kristina Borodina** (M) Suppleant fr o m jan 2023 f. 1987
11. **Annie Larsson** (V) Suppleant fr o m jan 2023 f. 1993
12. **Ola Lindberg** (UP) Suppleant fr o m jan 2023 f. 1953
13. **Jonas Sjögren** (S) Suppleant fr o m mars 2021 t o m april 2024, f. 1961
14. **Rasmus Sörensen** (S) Suppleant fr o m maj 2024, f. 1975
15. **Anders Westerlind** (L) Suppleant, fr o m jan 2019, f. 1966

"Fr o m" anger innehaft uppdrag i styrelsen under sammanhängande tid sedan angiven månad och år.

20250411107378

# LEDNINGSGRUPP

① **Mattias Tegefjord**
Vd, f. 1974

② **Benny Enholm**
Förvaltningschef, f. 1965

③ **Jenny Ångman**, från aug 2023
Hållbarhetschef, f. 1973

④ **Carina Elofsson Mumford**
HR-chef, f. 1969

⑤ **Åsa Engström**
It- och digitaliseringschef, f. 1982

⑥ **Martin Halldén**
Ekonomichef, f. 1970

⑦ **Linda Ryttlefors**
Kommunikationschef, f. 1977

⑧ **Sara Westberg**
Fastighetsutvecklingschef, f. 1976

## ARBETSTAGAR-REPRESENTANTER

**ANNA FORSBERG** (LEDAMOT)
FR O M DEC 2022 T O M MARS 2024

**BEATRICE HAGLUND** (LEDAMOT)
FR O M MARS 2024

**KIM NILSSON** (LEDAMOT)
FR O M MARS 2017

**HELLIN BRINK** (ERSÄTTARE)
FR O M MARS 2024

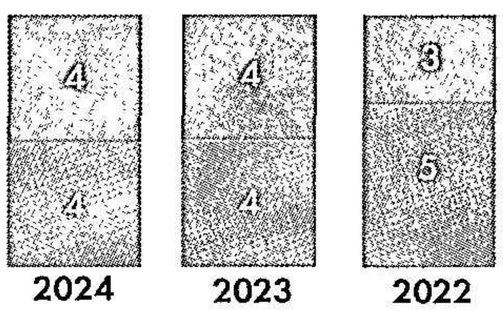
"Fr o m" anger innehaft uppdrag i styrelsen under sammanhängande tid sedan angiven månad och år.

## KÖNSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP

**2024: 5 kvinnor, 3 män**
2023: 5 kvinnor, 3 män
2022: 5 kvinnor, 3 män

## ÅLDERSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP

50-år
30–49 år




Samtliga siffror för ålders- och könsfördelning avser de förhållanden som rådde vid utgången av året.

# GRI-INDEX

Uppsalahems hållbarhetsredovisning beskriver hur vi arbetar med våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Uppsalahem har rapporterat med referens till GRI Standards för perioden 1 januari 2024 till 31 december 2024. Den täcker alla väsentliga principer i FN:s Global Compact. Ett antal av de väsentliga frågorna som identifierats för Uppsalahem passar inte de indikatorer som GRI tillhandahåller. För dessa har vi valt att redovisa våra egna mätetal, i index benämnt Egen upplysning.

| GRI STANDARD | Upplysning | Sidhänvisning | Avsteg från krav och orsak |
|---|---|---|---|
| **GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021** | | | |
| | **Organisationen och redovisningsprinciper** | | |
| | 2-1 Information om organisationen | 75 | |
| | 2-2 Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen | 11 | |
| | 2-3 Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson | 11 | |
| | 2-4 Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar | 11 | |
| | 2-5 Extern granskning | 11 | |
| | **Aktiviteter and anställda** | | |
| | 2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser | 6-10, 68-71 | |
| | 2-7 Medarbetare | 58-59 | |
| | 2-8 Arbetare som inte är anställda | | Uppsalahem sammanställer inte information om arbetare som inte är anställda. |
| | **Bolagsstyrning** | | |
| | 2-9 Styrelse sammansättning och struktur | 74-79 | |
| | 2-10 Nominering och val av högsta styrande organ | 75 | |
| | 2-11 Ordförande för högsta styrande organ | 75 | |
| | 2-12 Hogsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan | 9-13, 76 | |
| | 2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan | 9-10 | |
| | 2-14 Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapporteringen | 11 | |
| | 2-15 Intressekonflikter | | Inte aktuellt då Uppsalahem ägs av kommunen. |
| | 2-16 Kommunikation av kritiska frågor | 76 | |
| | 2-17 Den samlade kunskapen hos det högta styrande organet | 9 | |
| | 2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete | 76 | |
| | 2-19 Ersättningspolicy | | |
| | 2-20 Process för att fastställa ersättningar | 58 | |
| | 2-21 Årlig total kompensationsgrad | | Sammanställd information saknas. |
| | **Strategi, policyer och praxis** | | |
| | 2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling | 4-5 | |
| | 2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | 9-12 | |
| | 2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande | 9-10, 67-73 | |
| | 2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan | 72-73 | |
| | 2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av missförhållanden | 72-73 | |
| | 2-27 Efterlevnad av lagar och förordningar | | Sammanställd information saknas. |
| | 2-28 Medlemskap i organisationer och lobbyorganisationer | 10 | |
| | **Intressentengagemang** | | |
| | 2-29 Strategi för intressentengagemang | 14 | |
| | 2-30 Kollektivavtal | 64 | |
| **GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR 2021** | | | |
| | 3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor | 15 | |
| | 3-2 Redogörelse för identifierade väsentliga ämnesområden | 15 | |
| **GRI 203: INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN 2016** | | | |
| | 3-3 Styrning | 12, 16-19 | |
| | 203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan | 23-26, 29-30, 36-37,39 | |

20250411107379

| GRI STANDARD | Upplysning | Sidhänvisning | Avsteg från krav och orsak |
|---|---|---|---|
| **GRI 205: ANTIKORRUPTION 2016** | | | |
| | 3-3 Styrning | 16-17, 70-73 | |
| | 205-1: Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption | 17, 70-73 | |
| | 205-3: Korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder | 72 | |
| **GRI 302: ENERGI 2016** | | | |
| | 3-3 Styrning | 13, 41-42 | |
| | 302-1 Energianvändning inom organisationen | 42 | |
| **GRI 305: UTSLÄPP 2016** | | | |
| | 3-3 Styrning | 13, 51-52 | |
| | 305-1 Direkt växthusgasutsläpp (Scope 1) | 53 | |
| | 305-2 Indirekt växthusgasutsläpp (Scope 2) | 53 | |
| | 305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3) | 51 | |
| **GRI 306: AVFALL 2020** | | | |
| | 3-3 Styrning | 13, 45, 54-55 | |
| | 306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan | 45, 54-55 | |
| | 306-2 Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan | 45, 54-55 | |
| **GRI 308: MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER 2016** | | | |
| | 3-3 Styrning | 16-17, 68 | |
| | 308-1 Nya leverantörer som utvärderas utifrån miljökriterier | 68 | |
| **GRI 401: ANSTÄLLNING 2016** | | | |
| | 3-3 Styrning | 16-17, 61-65 | |
| | 401-1 Antal nyanställda och personalomsättning | 68 | |
| **GRI 403: ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET 2018** | | | |
| | 3-3 Styrning | 16-17, 64-65 | |
| | 403-2 Riskidentifiering, risk bedömning och incidentutredning | 16-17, 64-65 | |
| | 403-6 främjande av medarbetares hälsa | 64-65 | |
| | 403-9 Typ och antal arbetsplatsskador | 63 | |
| **GRI 404: KOMPETENSUTVECKLING 2016** | | | |
| | 3-3 Styrning | 61, 63 | |
| | 404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling | 61, 63 | |
| **GRI 405: MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET 2016** | | | |
| | 3-3 Styrning | 57-58, 60 | |
| | 405-1 Köns- och åldersfördelning i styrelse, ledningsgrupp och bland övriga medarbetarkategorier | 56, 78-79 | |
| | 405-2 Förhållandet mellan kvinnor och mäns grundlön och ersättningar | 59 | |
| **GRI 414: SOCIAL BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER 2016** | | | |
| | 3-3 Styrning | 9-10, 16-17, 68, 70 | |
| | 414-1 Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier | 68, 70 | |
| **GRI 416: KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET 2016** | | | |
| | 3-3 Styrning | 16-17, 45-46 | |
| | 416-1 Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet | 46, 48 | |
| **EGEN UPPLYSNING: TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN** | | | |
| | 3-3 Styrning | 12, 16-17, 29-32 | |
| | Egen upplysning: Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen | 29-32 | |
| **EGEN UPPLYSNING: ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET** | | | |
| | 3-3 Styrning | 12, 23 | |
| | Egen upplysning Erbjuda bostäder för alla stadier i livet | 23-24 | |
| **EGEN UPPLYSNING: TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM** | | | |
| | 3-3 Styrning | 10, 12, 16-17, 36-39 | |
| | Egen upplysning: Ta bostadssocialt ansvar och skapa tryggo hem | 36-39 | |
| **EGEN UPPLYSNING: HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI** | | | |
| | 3-3 Styrning | 12, 16-17, 67 | |
| | Egen upplysning: Ha en långsiktigt hållbar ekonomi | 67 | |

# ÅRSREDOVISNING

## FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE


Förvaltningsberättelse ..... 83
Femårsöversikt ..... 86
Uppsalahems fastigheter ..... 87
Sammanfattande värdeutlåtande ..... 89
Finansiering ..... 90


## FINANSIELLA RAPPORTER


Resultaträkning ..... 94
Balansräkning ..... 96
Förändring av eget kapital ..... 98
Kassaflödesanalys ..... 99
Redovisningsprinciper ..... 100
Noter ..... 102
Förslag till resultatdisposition ..... 112
Revisionsberättelse ..... 113


## ÖVRIGT


Definitioner ..... 115
Fastighetsbestånd ..... 116
Karta ..... 120

20250411107380

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

För Uppsalahem AB, org nr 556137-3589 med säte i Uppsala. Redovisningsvaluta SEK.

## ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Uppsalahem AB ägs av Uppsala Stadshus AB, org. nr. 556500-0642 som är moderbolag i Uppsala kommuns bolagskoncern. Den 2024-08-13 fusionerades Kretia 2 Fastighets AB in i Uppsalahem AB. Uppsalahem AB har därmed inte längre några dotterbolag och upprättar ingen koncernredovisning.

## VÅR VERKSAMHET

Uppsalahem har som affärsidé att bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för olika faser i livet. Ett övergripande mål för verksamheten är att vara Uppsalas mest hållbara bostadsbolag, med hänsyn taget till ekonomisk, ekologisk, social och mänsklig hållbarhet.

## VÅR MARKNAD

Uppsalas befolkning har växt med nära 60 000 personer de senaste 20 åren. Till stor del förklaras Uppsalas befolkningsökning, liksom Sveriges, av att fler personer har invandrat än utvandrat. Dessutom har födelsenettot i Uppsala kommun varit relativt stabilt positivt. Uppsala kommun hade knappt 250 000 invånare i slutet av 2024, och enligt kommunens befolkningsprognos förväntas befolkningen öka till 320 000 under perioden fram till 2050, vilket motsvarar drygt 30 procent. En något lägre tillväxttakt än vad som tidigare prognostiserats. Befolkningsökningen beror på att det föds många i Uppsala samtidigt som vi lever längre och på att fler människor flyttar till Uppsala från övriga Sverige och världen. Åldersstrukturen bland Uppsalas invånare förändras också över tid. Andelen vuxna i åldersgruppen 19–64 år i relation till total befolkning kommer att minska fram till 2050, medan åldersgruppen 80 år och äldre ökar. Antalet personer i åldersgruppen 80 år och äldre kommer nästan att fördubblas från idag fram till 2050 enligt prognosen.

Omställningen pågår för fullt redan nu, vilket innebär att Uppsalahems kundgrupp förändras. Med anledning av detta ser vi ett behov av att bredda vårt boendeerbjudande och tjänsteutbudet i och kring bostaden. Detta för att vara attraktiva över tid och kunna erbjuda ett utbud som matchar behov och förutsättningar hos framtida hyresgäster.

Kommunens målsättning är att det ska finnas beredskap för ett bostadsbyggande om 2 000-3 000 nya bostäder per år. Uppsala ska växa på socialt hållbart sätt med blandade upplåtelseformer som motverkar bostadssegregation och att det finns ett utbud som innehåller bostäder med relativt lägre hyra. Genom innovation, nya lösningar och stärkt samverkan vid byggande och förnyelse av bostäder ska förutsättningar skapas som bidrar till lägre boendekostnader och som gör att fler ska kunna finna en bostad som passar deras livssituation.

## FÖR UPPSALAHEM INNEBÄR DETTA:

En utmaning är har varit att nyproducera bostäder på affärsmässiga grunder då den stora utbyggnaden av bostäder och andra stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt har drivit konkurrensen och priserna. Bostadsmarknaden befinner sig dock i ett utsatt läge, där byggtakten de senaste åren har bromsats in kraftigt, inte minst i Uppsala kommun. Under 2022 och 2023 har det skett en uppgång avseende byggkostnadsindex med över 20%, men har avstannat under 2024. Byggpriserna ligger dock kvar på en hög nivå, vilket försvårar att nyinvestera med tillräcklig lönsamhet.

Ett flertal nya byggaktörer med uttalade ambitioner att bygga prisöverkomliga bostäder är etablerade i Uppsala, och konkurrensen i segmentet bedöms därmed fortsätta att vara stark på längre sikt.

Detta gör det än viktigare att Uppsalahem har en god marknadsuppfattning för att säkerställa att våra lägenheter i utformning, standard, service och prisvärdhet står sig väl mot konkurrenterna och helst överträffar dessa.

- Den genomsnittliga kötiden inom Uppsalahems befintliga bestånd låg under 2024 på 7,7 år, dvs något lägre än föregående år. I nyproduktionen är det ofta kortare kötider på grund av ett högre hyresläge. Vi ser emellertid att andra hyresvärdar ofta har kortare kötid än Uppsalahem till sin nyproduktion, vilket kan bero på ett högre inkomstkrav vid uthyrning men också att Uppsalahem har ett konkurrenskraftigt utbud.
- Uppsala är fortsatt en av Sveriges attraktivaste kommuner och det förväntas även fortsättningsvis vara intressant för investerare att förvärva och investera i fastigheter i Uppsala.
- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkturlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik.
- För att Uppsalahem ska fortsätta att vara kundernas förstahandsval utifrån den konkurrenssituation som råder på bostadsmarknaden behöver vi även ta hänsyn till de trender som påverkar samhällets utveckling:
- En fortsatt stark tillväxt av Uppsala kommun. Uppsalas storlek och läget i huvudstadsregionen ger tillgång till en starkt växande och specialiserad arbetsmarknad med ett väl utvecklat och diversifierat näringsliv samt en attraktiv livsmiljö med ett brett utbud av kommersiell service och kulturaktiviteter. Uppsala växer i allt snabbare takt, vilket påverkar bostadsmarknaden. På längre sikt påverkar även större infrastrukturprojekt, såsom t.ex. fyrspårsutbyggnaden, tillväxten i Uppsala. Detta påverkar prisbilder och marknadsutfall av bostadsaffärer i staden likväl som på glesbygden och i stadsnära glesbygd.
- Innovation är ett av bolagets fokusområden för att nå bolagets målbild mot år 2030. Det ställer krav både på bolagets arbetssätt och boendeerbjudande. Bolaget arbetar aktivt med att ta vara på nya tekniska möjligheter avseende exempelvis fastighetsautomation.
- Uppsalahem har redan gjort betydande investeringar för att möta den tekniska utvecklingen bland annat genom att säkerställa den tekniska digitala fiberinfrastrukturen i bostadsbeståndet. Dessa investeringar kommer få stor betydelse för hur kunderna kan använda olika typer av digitala verktyg när

dessa successivt lanseras. Bolaget arbetar aktivt med konceptet smarta fastigheter.

## VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Uppsalahem har haft en stabil tillväxt över de senaste åren. Trots en positiv omsättningsutveckling har direktavkastningen varit oförändrad de senaste tre åren. Detta beror bland annat på att bolaget inte har fått full kompensation för sina kostnadsökningar via de årliga hyresförhandlingarna.

Produktionskostnaderna för byggnation av flerbostadshus har stigit stadigt de senaste åren, till stor del på grund av förhöjda material och transportpriser.

De senaste åren har Uppsalahems investeringsfokus skiftat från nyproduktion till att omfatta såväl renovering av befintligt bestånd som nyproduktion. Under 2024 har bolaget investerat i flera renoveringsprojekt och haft en hög takt i underhåll, men har även lyckats starta flera nyproduktionsprojekt.

Under rapportperioden uppgår investeringarna i våra fastigheter till 822 (457) mnkr. Investeringarna avser pågående nybyggnationsprojekt från tidigare år, samt pågående renoveringsprojekt. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

## MOTTAGNA OFFENTLIGA BIDRAG

Bolaget har under året erhållit tre olika bidrag från kommunen; bidrag för trygghetsvärdinna om 130 tkr, innovationsmedel till ett projekt om läckagesensorer för att upptäcka läckande kylskåp samt 150 tkr i bidrag till att anställa niondeklassare för sommarjobb.

## FÖRVÄRV

Under året har inga förvärv slutförts. Det har dock i slutet av 2023 avtalats om ett kommande förvärv. En fastighet i Rosendal och två fastigheter i Sala Backe med totalt knappt 300 lägenheter, förvärvas. Tillträde sker våren 2025.

## FÖRSÄLJNINGAR

Under 2023 avtalades om försäljning av fastigheten Uppsala Flogsta 23:5 (Flogsta vårdcentral) för 18,5 mnkr. Tillträdet var den 1 februari 2024, och har inneburit en realisationsvinst om 2,9 mnkr. Under 2024 har det även skett flera fastighetsregleringar vid Kvarngärdet mellan Uppsalahem och Uppsala kommun och som inneburit realisationsvinster för Uppsalahem om 8,2 mnkr.

## NEDSKRIVNING

Det har funnits sättningar i fastigheterna på Väktargatan under lång tid. Under 2023 bedömdes sättningarna vara så allvarliga att 6 av 34 hus behövde tomställas för vidare undersökningar. Till följd av detta har det genomförts en nedskrivning av det bokförda värdet på dessa fastigheter om totalt 36 mnkr.

Bolaget har även gjort en nedskrivning om 7 mnkr för en fastighet i Gottsunda på Flöjtvägen. Detta till följd av att en marknadsvärdering visat ett lägre värde än det bokföra värdet och bokförda värdet ska då enligt Årsredovisningslagen skrivas ner.

## RISKANALYS

Riskerna för respektive hållbarhetsfråga finns med under motsvarande rubrik på sida 16-17. På sida 93 går det att läsa om de finansiella riskerna. Tabellen nedan beskriver våra största risker och respektive handlingsplan enligt riskvärderingen i internkontrollplanen.

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget Uppsalahem AB (556137-3589) och samtliga enheter som konsolideras i koncernredovisning för samma period vilka finns specificerade i not 16, sid 110, i koncernredovisningen. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6e och 7e kapitlet.

Det är styrelsen som har det övergripande ansvaret för förvaltningen av Uppsalahem AB vilket även innefattar frågor relaterade till hållbart företagande.

Hållbarhetsredovisningen finns på sid 1-81. Miljö sida 9-10, 13, 17, 41-48, 51-55, 68, 76. Sociala förhållanden sida 9-10, 17, 23-39. Personal sida 9-10, 17, 57-65, 72-73, 78-79. Mänskliga rättigheter sida 10, 23, 68-71. Motverkande av korruption sida 72-73.

## RESULTATET

Uppsalahem redovisar ett resultat efter finansiella poster på 230 (228) miljoner kronor, vilket är 2 miljoner kronor högre än föregående år.

## UTSIKTER INFÖR 2025

Investeringarna kommer att vara fortsatt dämpade i närtid, främst till följd av ett lågt bostadsbyggande. Den lägre byggtakten är en effekt av såväl dyra byggpriser som en lägre förväntad efterfrågan på bostäder, då befolkningstillväxten har stannat av. Byggtakten förväntas ligga på ca 25 000 byggstarter per år under 2025 och 2026.

Kalkylen för nya bostäder har försämrats avsevärt till följd av kraftigt ökade räntor, byggkostnader och förvaltningskostnader samt av det stoppade investeringsstödet för hyresrätter. De höga bostadsräntorna har inneburit en markant försvagad köpkraft hos hushållen, vilket också har bidragit till en lägre byggtakt.

Det verkar dock som att Sverige är på väg upp från botten på konjunkturen, även om det går långsamt. För att få igång

20250411107381

tillväxten i Sverige ytterligare, behövs ännu lägre räntor. Många bedömare menar att Riksbankens räntesänkningar har gått för långsamt, och att vi redan borde vara nere på en styrränta på nära 2%. Något som istället förväntas inträffa senare under våren 2025. En långsam sänkningstakt gör hushållen oroliga, vilket fördröjer återhämtningen. Ränteläget kommer dock att förbli på en högre nivå än på 2010-talet.

Hushållen verkar dock vara på väg att få en starkare ekonomi, efter flera tuffa år med stora räntehöjningar och hög inflation. Även fallande bostadsvärden har påverkat hushållen. Det osäkra läget har orsakat ett högre sparande, och därmed lägre konsumtion. Nu repar sig bostadspriserna, och konsumtionen brukar stärkas i dess kölvatten. Motståndskraften hos hushållen har också varit bättre än befarat under åren med pandemi och inflationschock.

Uppsalahem förutser behov av att fortsätta en hög investeringstakt i såväl nyproduktion som renovering och underhåll. En fortsatt god ekonomi är därför av största vikt, för att säkra det kassaflöde som behövs.

Bedömningar som gjorts under vintern visar att ekonomin sammanfattningsvis utvecklas enligt nedan under 2025.

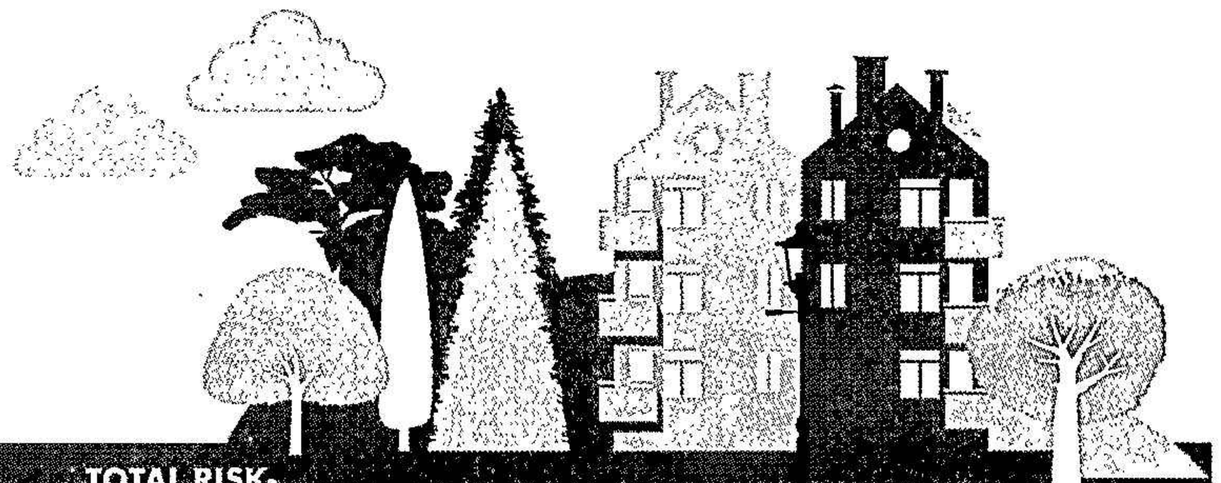
- BNP-tillväxt på ca 1,5 %
- Inflationen ca 2 %
- Arbetslösheten 8-9 %
- Riksbanken sänker styrräntan till 2 %.

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer sannolikt att medföra ett ökat upplåningsbehov under 2025. Nettoskulden beräknas uppgå till ca 7,5 mdkr vid årets slut.

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i bolaget (belopp i kr):

| | **2024** |
|---|---|
| Balanserat resultat | 4 952 406 939 |
| Årets resultat | 166 332 754 |
| **Totalt** | **5 118 739 694** |
| | |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att | |
| till aktieägarna utdelas 3 150 kr per aktie, totalt | 5 254 200 |
| i ny räkning överförs | 5 113 485 494 |
| **Totalt** | **5 118 739 694** |



## TABELL RISKANALYS

| RISK | KONSEKVENS | SANNOLIKHET | TOTAL RISKVÄRDERING | HANDLINGSPLAN |
|---|---|---|---|---|
| Bränder i lägenhet / fastigheter | 3 | 4 | 12 | Systematiskt brandskyddsarbete |
| Ökad social oro/otrygghet | 4 | 3 | 12 | Utbildningar inom hot och våld samt arbetsmiljöplan i byggprojekt |
| Röjande av personuppgifter | 3 | 4 | 12 | Följa den framtagna rutinen. |
| Fel i upphandlingar | 3 | 3 | 9 | Utbildningar i uppörandekod, LOU. Kontroller attesträtt. |
| Hot och våld eller annan kränkande behandling av personal. | 3 | 3 | 9 | Utbildningar inom hot och våld samt krisplan årligen. |

# FEMÅRSÖVERSIKT

| | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---|---|---|---|---|
| Resultaträkning, mnkr | | | | | |
| Nettoomsättning | 1 772 | 1 699 | 1 627 | 1 556 | 1 489 |
| Driftöverskott | 937 | 912 | 835 | 872 | 821 |
| Avskrivningar enligt plan | 409 | 394 | 377 | 357 | 335 |
| Resultat efter finansiella poster | 230 | 228 | 283 | 365 | 316 |
| Realisationsvinster | 11 | | | 8 | |
| Fastigheter, mnkr | | | | | |
| Bokfört värde exkl pågående projekt | 11 805 | 11 938 | 12 077 | 11 645 | 11 332 |
| Bokfört värde pågående projekt | 1 067 | 582 | 406 | 685 | 937 |
| Totalt bokfört värde | 12 872 | 12 521 | 12 483 | 12 330 | 12 269 |
| Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt | 29 505 | 29 202 | 29 848 | 30 924 | 26 334 |
| Bedömt verkligt värde pågående projekt | 492 | 422 | 469 | 635 | 527 |
| Totalt bedömt verkligt värde | 29 997 | 29 624 | 30 317 | 31 560 | 26 861 |
| Övervärde | 17 125 | 17 103 | 17 834 | 19 230 | 14 585 |
| Årets investeringar | 840 | 476 | 237 | 426 | 757 |
| Sålda fastigheter, bokfört värde | 13 | - | - | 5 | - |
| **NYCKELTAL** | | | | | |
| LÖNSAMHET | | | | | |
| Överskottsgrad | 54,3 | 55,7 | 53,1 | 57,9 | 57,1 |
| Avkastning på eget kapital , % | 4,1 | 4,3 | 5,4 | 7,3 | 6,7 |
| Avkastning på totalt kapital, % | 3,2 | 3,4 | 3,0 | 3,7 | 3,3 |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 3,4 | 3,6 | 3,2 | 3,8 | 3,5 |
| Direktavkastning 1, % | 7,9 | 7,6 | 6,9 | 7,5 | 7,3 |
| Direktavkastning 2, % | 3,2 | 3,1 | 2,8 | 2,8 | 3,1 |
| Finansiering | | | | | |
| Soliditet 1, % | 43,8 | 43,0 | 41,8 | 41,0 | 39,2 |
| Soliditet 2, % | 75,8 | 75,8 | 75,9 | 76,8 | 72,1 |
| Belåningsgrad 1, % | 51,2 | 51,5 | 53,2 | 55,5 | 57,5 |
| Belåningsgrad 2, % | 22,0 | 21,8 | 21,9 | 21,7 | 26,2 |
| Snittränta brutto, % | 2,73 | 2,49 | 1,40 | 1,36 | 1,34 |
| Nettoskuld bokförda värden, mnkr | 6 587 | 6 452 | 6 646 | 6 842 | 7 049 |
| Förvaltning | | | | | |
| Vakansgrad antal lägenheter*, % | 0,03 | 0,03 | 0,05 | 0,07 | 0,03 |
| Omflyttningar*, % | 11,99 | 12,96 | 13,30 | 13,1 | 13,43 |
| Bostadshyra i snitt, kr/kvm | 1 533 | 1 445 | 1 391 | 1 381 | 1 339 |
| Underhållkostnader, kr/kvm | 124 | 130 | 153 | 118 | 132 |
| Driftkostnader, kr/kvm | 594 | 542 | 523 | 473 | 450 |
| Personal | | | | | |
| Antal anställda | 303 | 302 | 296 | 276 | 279 |
| Personalomsättning, % | 11,9 | 16,1 | 12,2 | 12,1 | 7,6 |
| Sjukfrånvaro, % | 5,2 | 5,2 | 6,4 | 6,8 | 5,8 |

*Avser ej studentbostäder

20250411107382

# UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Varje år värderar Uppsalahem sina fastigheter. Marknadsvärderingarna visar hur mycket bolagets tillgångar är värda på fastighetsmarknaden, men fastighetsvärdena är också en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar. Under 2024 ökade marknadsvärdet med ca 1,3 procent.

## FASTIGHETSBESTÅND

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 192 (192) fastigheter runtom i kommunen. Vår nyproduktion och det strategiska arbetet med förtätning kräver dock att vi kontinuerligt ser över möjligheten att köpa upp nya fastigheter. Under året har dock inga fastigheter förvärvats

**FASTIGHETSBESTÅND**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Uthyrningsbar yta (m²)** | | |
| Bostäder* | 1 048 514 | 1 046 663 |
| Lokaler | 69 536 | 77 620 |
| **Uthyrningsobjekt (antal)** | | |
| Bostäder* | 17 709 | 17 680 |
| Lokaler | 1 758 | 1 787 |
| Garage och p-platser | 8 561 | 8 176 |

* Exklusive bodar och paviljonger, 32 st. Jämförelsetalet för uthyrningsobjekt (antal) har korrigerats med -32 stycken jämfört med årsredovisning för 2023.

**FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2024 (tkr)**

| | |
|---|---|
| Del av Flogsta 23:5 | 18 500 |
| **Sammanlagt marknadsvärde** | **18 500** |

**MARKNADSVÄRDET (mnkr)**

| | |
|---|---|
| Värdeutlåtande Newsec | 29 980 |
| Vindkraftverk | 17 |
| **Totalt** | **29 997** |

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 29 997 (29 624) mnkr inklusive pågående projekt samt vindkraftverk och 29 488 (29 148) mnkr exklusive pågående projekt och vindkraftverk. Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion, byggrätter som exploateras och råmark.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt minskade med 0,5 (-3,0) procent efter effekt av investeringar räknats bort medan hela portföljen, inklusive projekt och byggrätter, minskade med 1,4 (-3,5) procent. Värdeförändringen redovisas i en tabell nedan.

## FASTIGHETSVÄRDEN

**FASTIGHETSVÄRDEN OCH VÄRDEFÖRÄNDRING**

| | Identiskt bestånd (tkr) | Inklusive projekt (tkr) |
|---|---|---|
| Ingående värde 2024-01-01 | 29 184 360 | 29 624 030 |
| Försäljningar | 18 500 | 18 500 |
| Förvärv | | |
| Investeringar | 456 971 | 809 625 |
| Värdeförändring | -135 031 | -418 255 |
| Utgående värde 2024-12-31 | 29 487 800 | 29 996 900 |
| Värdeförändring | -0,5% | -1,4% |
| Utgående värde 2024-12-31, inkl under året färdigställda fastigheter | 29 487 800 | |
| Utgående värde 2024-12-31 | | 29 996 900 |

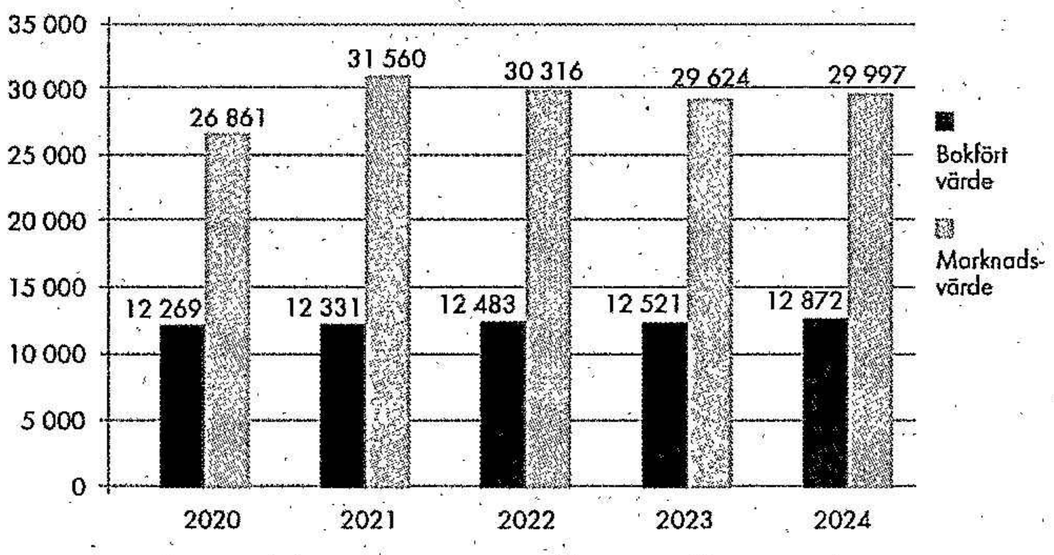
## BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inkl. pågående projekt uppgick 2024 till 12 872 (12 521) mnkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 17 125 (17 103) mnkr.

Utifrån en genomförd marknadsvärdering görs en bedömning av nedskrivningsbehovet och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning. Under året har bedömningen givit att nedskrivning behövt göras för fastigheten Gottsunda 44:4, nedskrivningen har bedömts till ca 6 500 tkr.

Vidare har även fastigheterna Kvarngärdet 6:1 och 8:1 skrivits ner med totalt ca 36 500 tkr, dock inte på grund av ett för lågt marknadsvärde utan till följd av att en ny uppskattning gjorts av kvarvarande värde på komponenter på fastigheterna.

Den höga kostnaden på marknaden för produktion ger en osäker framtid för nyproduktions- och renoveringsprojekt, bolaget fortsätter därför hålla koll på frågan om nedskrivning vid varje enskilt större investeringsprojekt.



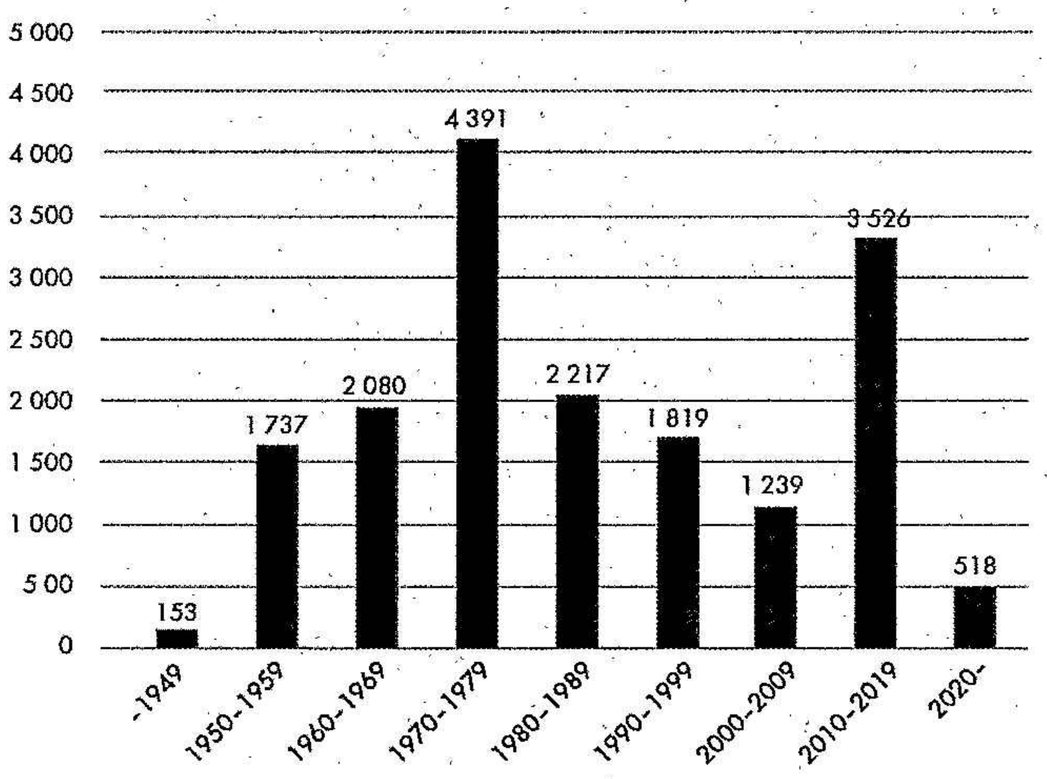

## FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

Marknadsvärderingarna visar hur mycket bolagets tillgångar är värda på fastighetsmarknaden, men marknadsvärdet styr också hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 29 997 mnkr. Värdet ökade därmed med 1,3 (-2,3) procent jämfört med föregående år.

## ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ VÄRDEÅR

Uppsalahems fastighetsbestånd är relativt jämnt fördelat över värdeår, det finns dock en tyngdpunkt på fastigheter byggda i slutet av 60- och början av 70-talet samt nyproducerade fastigheter. Detta förklaras av nyproduktion i och med miljonprogrammet under nämnda period samt en stor nybyggnationstakt under 2010-talet. Nyproduktionstakten har under dom senaste åren stannat av något utan att helt upphöra, men bolaget ser positivt på framtiden och har förhoppningar om att nyproduktionen åter kan komma upp på högre nivåer.

Nedan följer ett diagram som visar lägenheter i Uppsalahems bestånd fördelat över fastigheternas värdeår.




## VÄRDERINGSMETOD

Värderingarna av befintliga fastigheter utfördes liksom föregående år av Newsec Advice AB. Värderingarna är gjorda med faktiska hyresunderlag för bostäder, lokaler och parkeringar som utgångspunkt. Särskilda projekt-, råmarks- och byggrättsvärderingar har också genomförts under året, även dessa utfördes av Newsec Advice AB.

Värderingarna är inte fullständiga utan har enbart utförts som så kallade desktop-värderingar. Vid jämförelse med fullständig marknadsvärdering bör en värdering via desktop anses vara mer schablonmässig och därmed ge en något större osäkerhetsmarginal. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt.

Värderingarna har gjorts med följande antaganden och förutsättningar:

- Kalkylperioden omfattar tio år, inklusive restvärde år elva.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen utgår från hyresnivån i oktober 2024 och räknas upp med en bedömd årlig hyresjustering. Gällande lokalkontrakt antas dessa fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång, om inte annat förhandlats. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda som antaganden.
- Drift- och underhållskostnader för hyresbostäder antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 455 (320) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 722 (661) kr/m2 och år, med ett viktat snitt på 581 (543) kr/m2.
- Kalkylräntan för fastigheter med bostäder varierar mellan 2,97 (3,1) och 7,57 (7,57) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,9 (5,9) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 1,05 (1,05) och 5,45 (5,4) procent för bostäder med ett viktat snitt på 3,8 (3,7).
- För pågående nyproduktion beräknas marknadsvärdet utifrån ett framtida slutvärde med avdrag för återstående kostnader. I det fall projektvärdet är lägre än marknadsvärdet kommer projektet som minst att värderas som markpriset i det fall projektet precis har startat.

20250411107383

# SAMMANFATTANDE VÄRDEUTLÅTANDE

Av Uppsalahem har Newsec erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för 177 värderingsobjekt belägna i Uppsala kommun (nedan benämnda förvaltningsobjekten). Värderingssyfte är bokslutsändamål. Förvaltningsobjektens uthyrbara area uppgår till totalt 1 119 994 m2. 176 av förvaltningsobjekten är upplåtna med äganderätt och ett är upplåtet med tomträtt. I uppdraget ingick även att bedöma marknadsvärdet för 19 byggrätter.

Värderingen syftar till att bedöma fastigheternas marknadsvärde, det vill säga det mest sannolika priset vid en försäljning på en öppen och fri fastighetsmarknad vid en given tidpunkt. Uppdragsgivaren har förmedlat och ansvarat för korrekthet avseende fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor och vakanser. I Newsecs åtagande ingår ej besiktning av fastigheterna, ej heller kontroll av FDS-utdrag eller avtal.

Newsec har bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav och drift- och underhållskostnader (kostnader för drift och underhåll har bedömts med hjälp av uppgifter från fastighetsägaren).

Syftet med värderingen är bokslutsändamål. Då Newsec ej kontrollerat hyresavtal eller besiktat fastigheterna rekommenderas att en fullständig värdering genomförs inför belåning eller eventuell försäljning.

Värderingen av de 177 förvaltningsobjekten har resulterat i ett totalt värde om **29 487 800 000 kr (Tjugonio miljarder fyrahundraåttiosju miljoner åttahundra tusen kronor)** per värdetidpunkten 2024-12-31.

Värderingen av byggrätter har resulterat i ett totalt värde om **492 100 000 kr (Fyrahundranittiotvå miljoner etthundra tusen kronor)** per värdetidpunkten 2024-12-31.

Totalt värde för förvaltningsfastigheter och byggrätter uppgår till **29 979 900 000 kr (Tjugonio miljarder niohundrasjuttionio miljoner niohundra tusen kronor)** per värdetidpunkten 2024-12-31.

Stockholm 2025-01-16
Newsec Advisory Sweden

# FINANSIERING

Det råder fortfarande stor osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen i många länder, vilket kan få en följdverkan på Sverige. Det verkar dock som att Sverige är på väg upp från botten på konjunkturen, även om det går långsamt. Hushållen verkar vara på väg att få en starkare ekonomi, efter flera tuffa år med stora räntehöjningar och hög inflation. Motståndskraften hos hushållen har också varit bättre än befarat under åren med pandemi och inflationschock.

I Sverige har inflationen stabiliserats runt 2%. Det finns dock fortfarande osäkerheter kring inflationstakt då det finns fortsatt prispress inom flera områden. Den svenska styrräntan har sänkts till 2,75% under 2024 och det finns förväntningar på ytterligare sänkningar ner mot 2,0% under våren 2025. Detta bedöms vara nödvändigt för att få ännu bättre fart i ekonomin.

Nedan framgår utvecklingen av räntenivåerna mellan 2020-2024, dels i form av utvecklingen av Stibor 3 månader (orange linje), dels i form av femåriga swappar. Diagrammet visar att det dels har blivit ca 2-2,5 procent dyrare för Uppsalahem att ta upp femåriga lån sedan 2021, men även att marknadsräntorna för femåriga lån trendmässigt har sjunkit sedan hösten 2023.

## FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

Uppsalahems finansverksamhet regleras sedan sommaren 2018 av Uppsala kommuns finanspolicy. Detta eftersom bolaget nu lånar via kommunens internbank. Kommunens nya finanspolicy är anpassad utifrån att bolaget skall kunna fortsätta att arbeta med en portföljsyn på skuldportföljen som tidigare. Bolaget hanterar även till del räntebindningen i eget namn genom derivat. Rapportering av de finansiella positionerna sker löpande till vd och styrelse.

Uppsalahems finansverksamhets inriktning ska vara att:

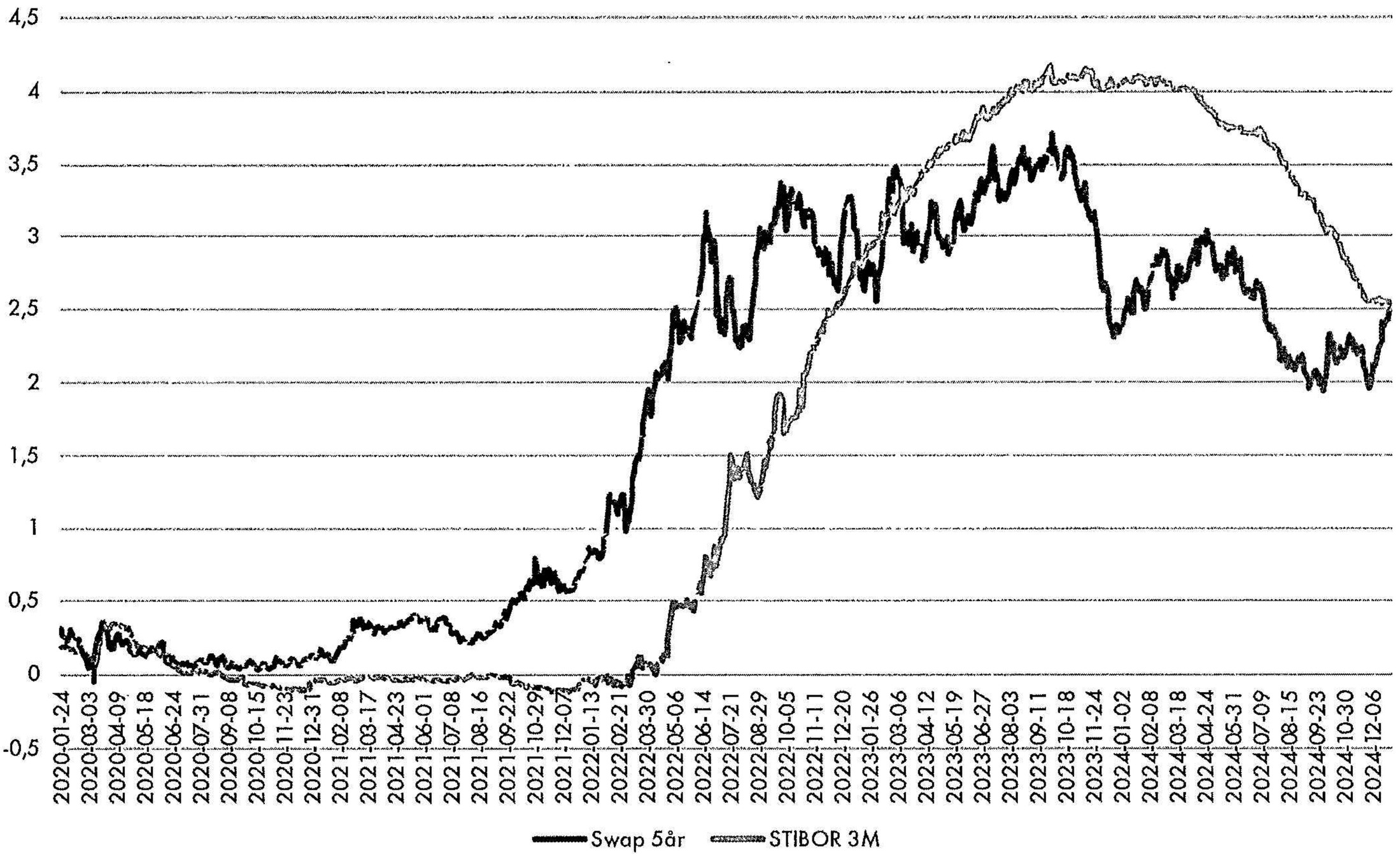
- långsiktigt säkerställa Uppsalahems tillgång till finansiering
- optimera Uppsalahems finansnetto inom givna risklimiter genom en effektiv skuldförvaltning

## LÅNEPORTFÖLJEN

Under 2024 ökade Uppsalahems nettoskuld med 135 (-194) mnkr, och uppgår vid årsskiftet till 6 587 mnkr. Orsaken är dels ett försämrat kassaflöde med anledning av hög inflation och högre räntor, men också en ökad investeringstakt.

Under året har Uppsalahem tagit upp åtta nya lån via Uppsala kommun. Detta har skett via kommunens MTN-program

## 5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



20250411107384

eller via lån från Kommuninvest. Uppsala kommun tar upp lånen och lånar pengarna vidare till Uppsalahem.

En del av upplåningen sker via företagscertifikat som emitteras av Uppsala kommun. Totalt uppgår volymen av företagscertifikat till 500 (600) mnkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 6 450 (6 350) mnkr brutto. Ökningen beror främst på ett lägre kassaflöde och en högre investeringsnivå.

## LÅN FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Under 2021 tog Uppsalahem, för första gången upp ett lån för social hållbarhet, via Uppsala kommun och Kommuninvest. Lånets ram uppgår till 255 miljoner kronor och avser bolagets systematiska arbete med social hållbarhet i renovering. Vi får en ränterabatt på lånebeloppet och får därmed ytterligare ekonomiska incitament att arbeta enligt denna systematik.

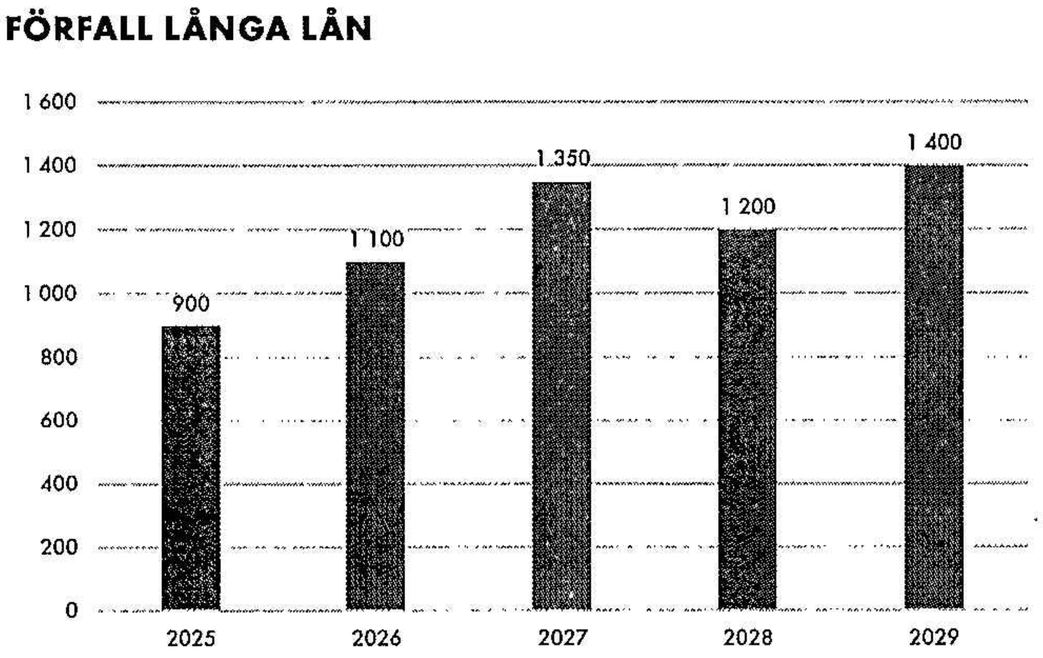
**LÅNEPORTFÖLJEN (mnkr)**

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Certifikatprogram | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obligationslån | 800 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lån via Uppsala kommun | 4 900 | 5 900 | 5 850 | 5 750 | 5 950 |
| Certifikat via Uppsala kommun | 1 350 | 950 | 800 | 600 | 500 |
| Banklån mot pantbrev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Total bruttoskuld** | **7 057** | **6 850** | **6 650** | **6 350** | **6 450** |

## KAPITALBINDNING

För att minska refinansieringsrisken och behålla kapitalbindningen har utnyttjandet på certifikatprogrammet minskat något och de lån som refinansieras har gjorts på längre löptider.
Den 31 december 2024 hade 32 (32) procent av nettoskulden, eller 1 537 (1 902) mnkr, förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,50 (2,38) år.
I nedanstående diagram redovisas förfallostrukturen för bolagets lån, exklusive certifikat, fördelat under 2025–2029. Bolaget har inga lån som förfaller efter 2029.

## FÖRFALL LÅNGA LÅN




## GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Likviditetsberedskapen består i outnyttjade checkkrediter på ca 280 mnkr samt den likviditetsreserv som Uppsala kommun har avseende hela kommunkoncernen. Krediten på 200 mnkr på SEB har sagts upp från årsskiftet.

## RÄNTEBINDNING

Upplåning inom Uppsalahem sker till viss del med rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en lång räntebindning används så kallade derivatinstrument, framför allt ränteswappar. På så sätt får skulden den räntebindningsprofil som policyn beslutat. Bolaget har även sedan 2020 tagit upp fasträntelån. Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 2,23 (2,39) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 29 (31) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning inklusive räntederivat. Räntebindning ska enligt policyn vara mellan 1,5 och 4 år.

**RÄNTEBINDNING**

| Ändringsår | Belopp mnkr | Andel, procent |
|---|---|---|
| 2025 | 1 887 | 28,6% |
| 2026-2028 | 3 600 | 54,7% |
| 2029-2030 | 1 100 | 16,7% |
| Senare | | 0,0% |
| **Total nettoskuld** | **6 587** | |

## DERIVAT

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen endast ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas, se nedan. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 1 500 (1 760) mnkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till +44,4 (+63,9) mnkr.

## SÄKRINGSREDOVISNING

Under 2014 infördes i Sverige ett nytt redovisningsregelverk, K3. Uppsalahem redovisar finansiella instrument enligt Kap 11, dvs. till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i årsredovisningen men påverkar inte resultaträkningen. Enligt gällande policy får derivatinstrument endast användas för att förändra eller eliminera de ränte- och valutarisker som uppstår i koncernen och ska därför alltid vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får säkras.

## SÄKERHETER

Uppsalahem hade på bokslutsdagen pantbrev till ett värde av 3 186 mnkr i eget förvar. Checkkrediten på 200 mnkr har sagts upp från årsskiftet 2024/2025, varefter pantbreven återförs i eget förvar.

| SÄKERHETER (mnkr) | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Borgenslån | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Krediter med pantbrev | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Outnyttjade checkkrediter med pantbrev | 200 | 200 | 200 | 200 | 200 |
| Uttagna pantbrev i eget förvar | 3 176 | 3 176 | 3 176 | 3 186 | 3 186 |

Inga reella säkerheter lämnas till dem som investerar i Uppsalahems företagscertifikat och obligationer. För dessa långivare gäller Uppsala kommuns rating som säkerhet.

| NYCKELTAL | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Finansnetto (mnkr) | -95,2 | -90,5 | -94,5 | -163,2 | -177,9 |
| Snittränta brutto (%) | 1,36 | 1,36 | 1,40 | 2,49 | 2,78 |
| Nettoskuld (mnkr) | 7 049 | 6 842 | 6 646 | 6 452 | 6 587 |

För definitioner se s. 115.

20250411107385

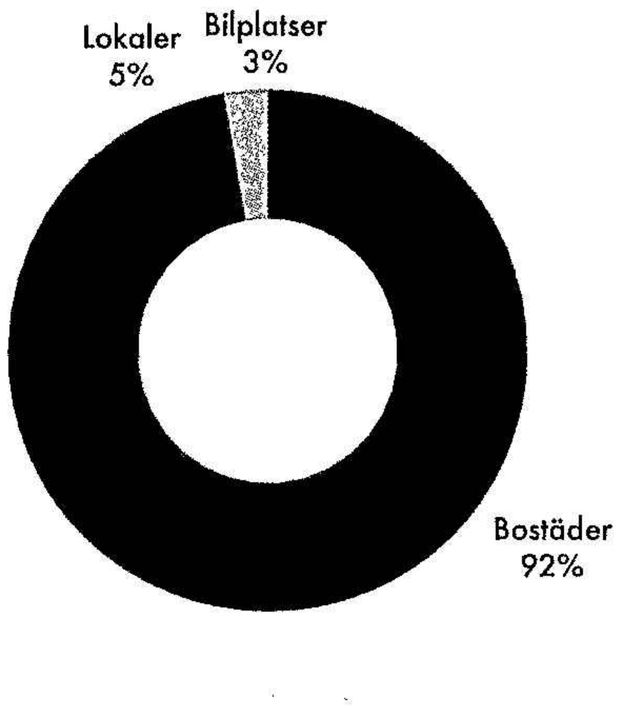
| FINANSIELL RISK | DEFINITION | RISKBEGRÄNSNING |
|---|---|---|
| **Refinansierings-risk** | Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt. | En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid eftersträvas därför. Enligt gällande finanspolicy ska den korta kapitalbindningsandelen uppgå till högst 40 procent. Bolaget är garanterad en likviditetsreserv från Uppsala kommun. |
| **Ränterisk** | Med ränterisk avses risken att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster. | Ränteförfallen ska spridas över tid. I finanspolicyn fastslås hur stor andel av skulden som får ränteomsättas inom det närmaste året och hur ränteförfallen därefter ska fördelas.<br>Uppsalahems nyupplåning har historiskt haft kort räntebindning. Derivatprodukter, framför allt ränteswappar, har därför använts för att förlänga räntebindningen. Numer används även fasträntelån. |
| **Kredit- och motpartsrisk** | Med kreditrisk, här synonymt med motpartsrisk, menas risken att den som lånat pengar av Uppsalahem inte kan betala tillbaka. En sådan risk finns även när pengar sätts in på vanligt bankkonto. Ett derivatkontrakt kan också medföra en motpartsrisk. | I finanspolicyn fastslås vilka motparter som är tillåtna samt hur stor exponeringen får vara på var och en av dessa.<br>Endast motparter med kreditbetyg A eller högre från Standard & Poor's är tillåtna.<br>Finansiella derivatkontrakt får endast ingås med motpart som har tecknat ett internationellt swapavtal (ISDA) med Uppsalahem. |
| **Valutarisk** | Med valutarisk menas risken för att skulder i utländsk valuta ökar i värde på grund av en depreciering (försvagning) av den egna valutan i relation till lånevalutan. Vid inköp från utlandet kan en sådan risk uppstå i form av en leverantörsskuld i utländsk valuta. | Uppsalahem har inga skulder eller placeringar i utländsk valuta. Skulle sådana uppstå ska de valutasäkras till 100 procent. |

# RESULTATRÄKNING

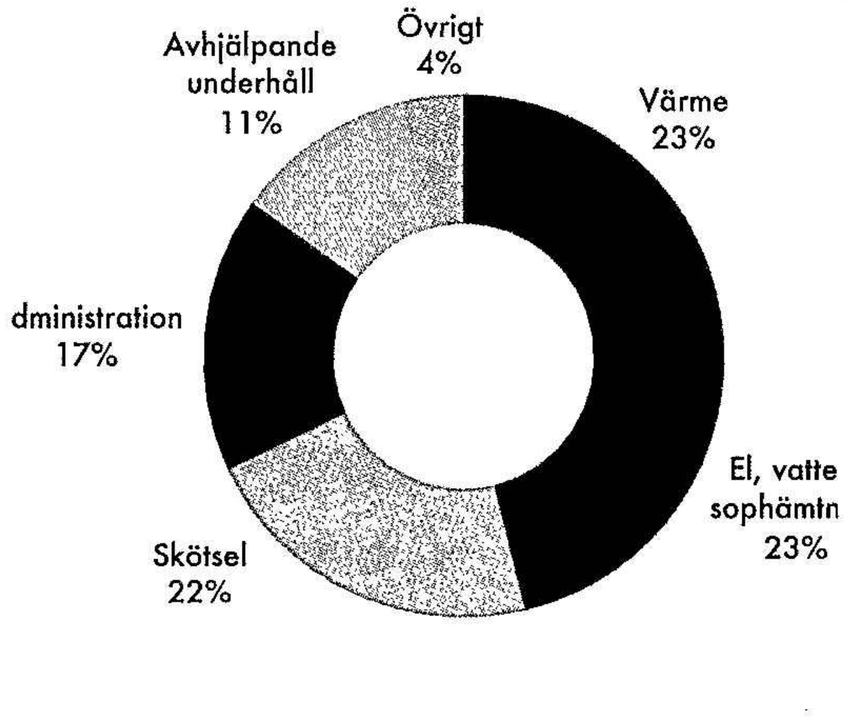
(Belopp i tkr)

| | Not | **2024** | 2023 |
|---|---|---|---|
| Hyresintäkter | 2, 3, 4 | 1 725 048 | 1 637 277 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 5 | 46 776 | 61 994 |
| **Nettoomsättning** | | **1 771 824** | **1 699 271** |
| | | | |
| Underhållskostnader | | -138 318 | -146 103 |
| Driftkostnader | 6, 7 | -664 878 | -608 577 |
| Fastighetsskatt | | -31 976 | -32 199 |
| **Fastighetskostnader** | | **-835 171** | **-786 879** |
| | | | |
| **DRIFTNETTO** | | **936 653** | **912 392** |
| | | | |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 8 | -451 129 | -394 125 |
| | | | |
| **BRUTTORESULTAT** | | **485 524** | **518 267** |
| | | | |
| Centrala administrations- och försäljningskostnader | 7, 9 | -84 955 | -87 795 |
| Försäljning av fastigheter och andra engångsposter | 10 | 7 684 | -374 |
| | | | |
| **RÖRELSERESULTAT** | | **408 253** | **430 098** |
| | | | |
| Nedskrivning av andelar i dotterföretag | 16 | 0 | -38 524 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 | 859 | 902 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 12 | -178 753 | -164 077 |
| | | | |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **230 359** | **228 399** |
| | | | |
| BOKSLUTSDISPOSITIONER | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 0 | 0 |
| Lämnade koncernbidrag | | -79 826 | -68 655 |
| Skatt på årets resultat | 13 | 15 801 | -35 609 |
| | | | |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **166 333** | **124 135** |

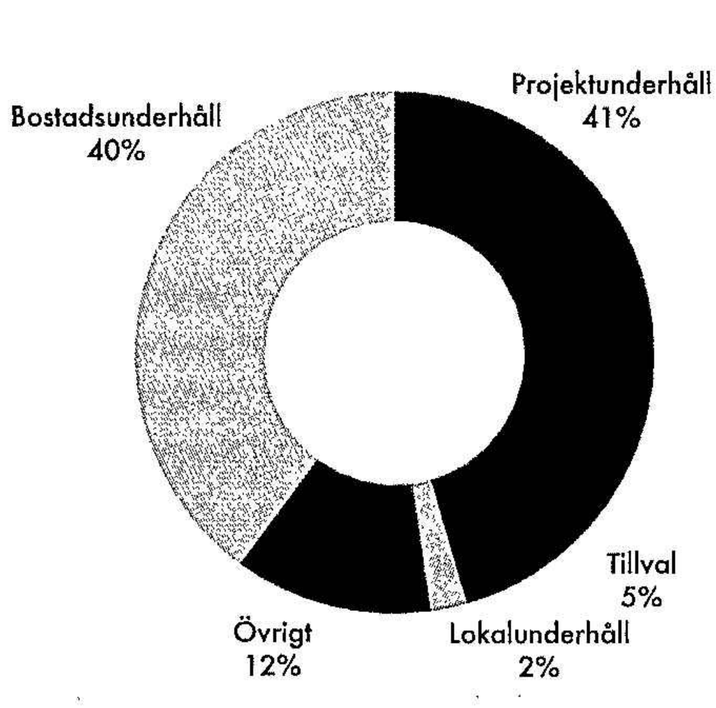
**HYRESINTÄKTER**




**DRIFTKOSTNADER**




**UNDERHÅLLSKOSTNADER**



20250411107386

Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 772 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 73 mnkr mot föregående år. Ökningen är i huvudsak kopplad till den årliga hyresjusteringen där hyran för studentbostäder höjdes med 4,8% från februari och övriga bostäder med 5,3% från april. Under året har flera etapper av renoveringsprojektet på Rackarberget färdigställts vilket ger en höjning av hyresintäkterna på det området. Utöver detta har hyrorna för lokaler med indexreglering kopplat till konsumentprisindex höjts med 6,5% samt övriga lokaler och bilplatser med 2% från 1 januari.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 230,4 mnkr vilket är en ökning med 2,0 mnkr i jämförelse med föregående år. I resultatet ingår nedskrivningar av fastigheter med 42,6 mnkr samt reavinst från försäljning av fastigheter med 11,2 mnkr.

Underhållskostnaderna uppgår till 138,3 mnkr, en minskning med 7,8 mnkr jämfört med föregående år. Detta kopplas främst till lägre kostnader för bostadsunderhåll och tillval till följd av att delar av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet varit pausat under året. Bolaget har i år liksom 2023 varit förskonade från större skador vilket gjort att skadekostnaderna ligger kvar på samma låga nivå som 2023.

Driftkostnaderna ökade under året med 56,3 mnkr till 664,9 mnkr. Kostnaderna för avhjälpande underhåll, skötsel och administration ökade med 26,5 mnkr. Värmekostnaderna har ökat med 11,4 mnkr. Kostnader för el har minskat med 4,5 mnkr främst kopplat till att bolaget terminssäkrade elpriset till lägre kostnad än vad som betalades under 2023. Vattenkostnaderna har en kraftig ökning till följd av ny taxa med 14,5 mnkr medan avfallshanteringen minskar med 9,4 mnkr dels kopplat till en taxejustering samt ett stort fokus på att genomföra kostnadseffektiviseringar inom detta område.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 408,5 (394,1) mnkr. Ökningen kopplas främst till avslutade renoverings- och underhållsåtgärder. Ökningen är något högre än det som budgeterades för 2024 (406,4 mnkr) vilket främst kopplas till fler komponenter med kortare avskrivningstider än beräknat.

Räntenettot har i år ökat med 14,8 mnkr, vilket främst förklaras av att Nordea nyttjat sin rätt att förtidsinlösa en swap till en engångskostnad på 13 mnkr. Detta ger i gengäld lägre räntekostnader de kommande åren. Den genomsnittliga låneräntan på övriga lån är något högre än 2023. Resterande ökning kopplas till en ökad låneskuld under året till följd av att investeringsvolymen är högre än kassaflödet från den löpande verksamheten.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till

| RESULTATRÄKNING JÄMFÖRBART FASTIGHETSBESTÅND (tkr) | | |
|---|---|---|
| | **2024** | 2023 |
| **Nettoomsättning** | **1 728 367** | **1 645 962** |
| Underhållskostnader | -135 350 | -142 957 |
| Driftkostnader | -644 024 | -588 897 |
| Fastighetsskatt | -30 515 | -30 774 |
| **Fastighetskostnader** | **-809 890** | **-762 629** |
| **DRIFTNETTO** | **918 477** | **883 333** |
| Av- och nedskrivningar | **-396 688** | -382 369 |
| **BRUTTORESULTAT** | **521 789** | **500 964** |

**KOMMENTAR**

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2023 och 2024 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och större renoveringar har eliminerats.

Omsättningen har ökat med 82,4 mnkr (5,0 %) mellan åren. Ökningen är en nettoeffekt av hyreshöjning för studentbostäder med 4,8% från februari och övriga bostäder med ca 5,3 % från april 2024. Hyreshöjning för lokaler med indexreglering kopplat till konsumentprisindex med 6,5% och övriga lokaler och bilplatser med 2 % för helår 2024.

Underhållskostnaderna har minskat med 7,6 mnkr (5,3 %). Minskningen kan till stor del kopplas till att hyresgäststyrt underhåll och tillval pausats under större delen av 2024.

Driftkostnaderna har ökat med 55,1 mnkr (9,4%), vilket till stor del beror på ökade kostnader för skötsel, värme och vatten. Elkostnaden har däremot minskat då bolaget termissäkrat elpriserna till en lägre nivå än 2023. Avfallskostnaderna minskar kraftigt till följd av förändrad taxa samt att det varit stort fokus på åtgärder för att minska kostnaderna inom detta område.

Avskrivningarna ökar med 14,3 mnkr (3,7 %) vilket främst kopplas till de underhållsåtgärder och energieffektiviseringar som genomförs i fastighetsbeståndet.

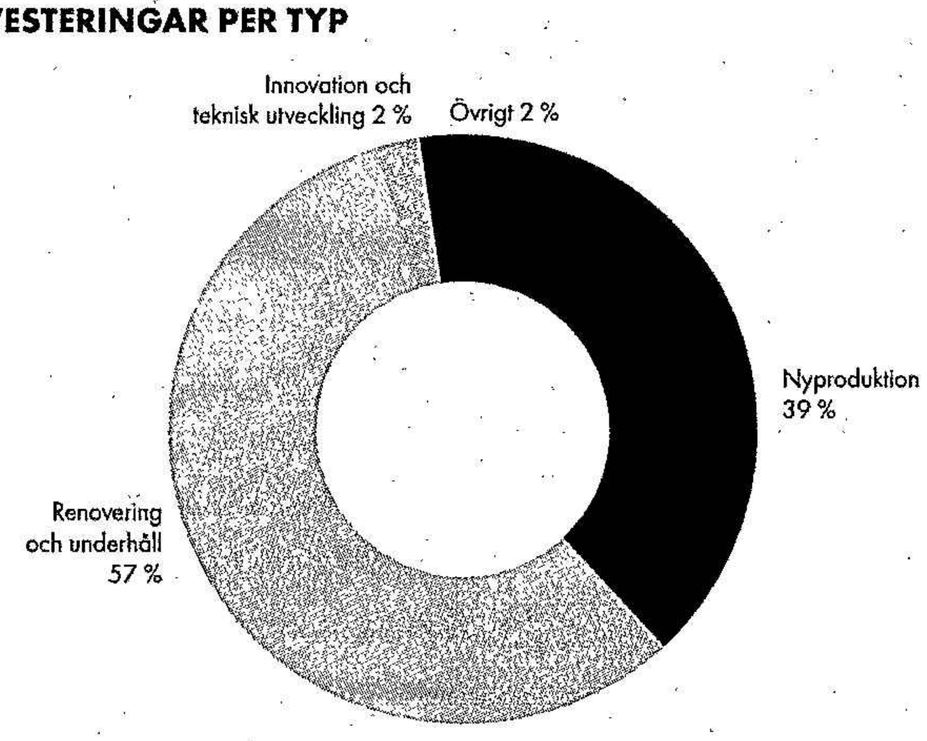
Marknadsvärdet uppgår till 28 693 mnkr och direktavkast-

# BALANSRÄKNING

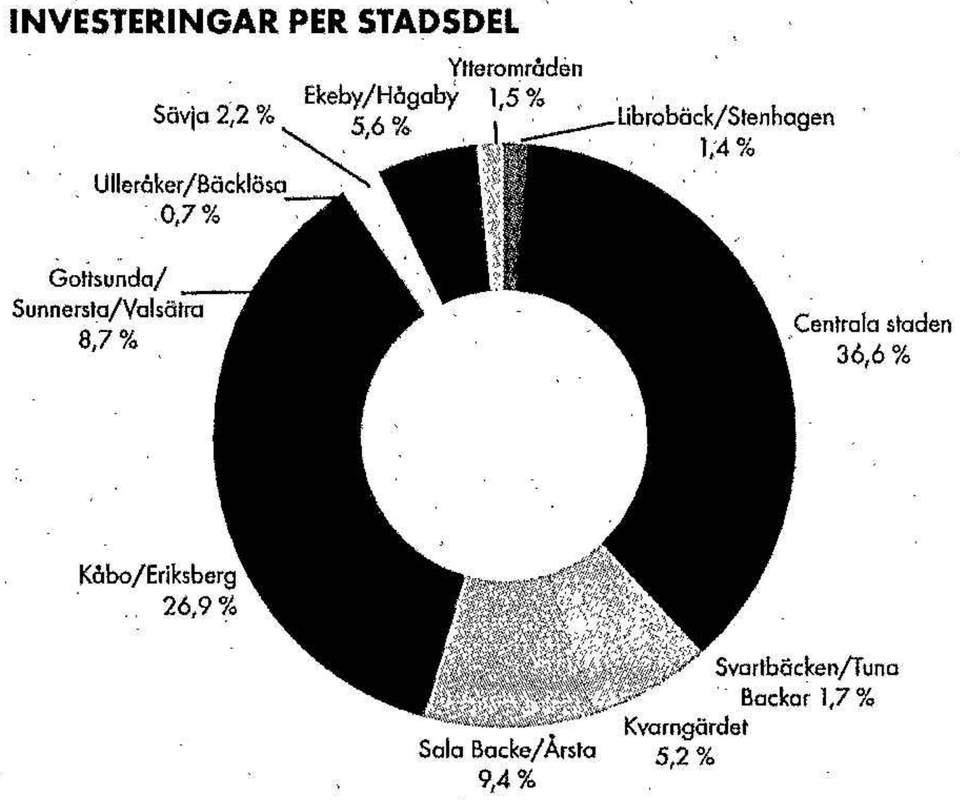
(Belopp i tkr)

| TILLGÅNGAR | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| IMMATERIELLA TILLGÅNGAR | | | |
| Immateriella rättigheter | | 3 478 | 3 644 |
| | | 3 478 | 3 644 |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 14 | 12 872 320 | 12 411 111 |
| Maskiner och inventarier | 15 | 32 082 | 39 939 |
| | | 12 904 402 | 12 451 050 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 16 | 0 | 118 600 |
| Fodringar hos koncernförtag | 17 | 0 | 6 545 |
| Andra långfristiga fodringar | 18 | 75 | 75 |
| | | 75 | 125 220 |
| **SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** | | **12 907 954** | **12 579 914** |
| **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** | | | |
| Varulager | 19 | 72 | 50 |
| | | 72 | 50 |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Kundfordringar | | 8 501 | 2 893 |
| Fordringar hos koncernföretag | 20 | 9 201 | 9 034 |
| Koncernkonto Uppsala kommun | 22 | 0 | 0 |
| Aktuell skattefordran | | 2 796 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 6 511 | 6 518 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 21 | 25 335 | 10 056 |
| | | 52 344 | 28 501 |
| Kassa och bank | 22 | 2 866 | 15 914 |
| **SUMMA OMSÄTTNINGTILLGÅNGAR** | | **55 283** | **44 465** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **12 963 237** | **12 624 379** |

**INVESTERINGAR PER TYP**




**INVESTERINGAR PER STADSDEL**

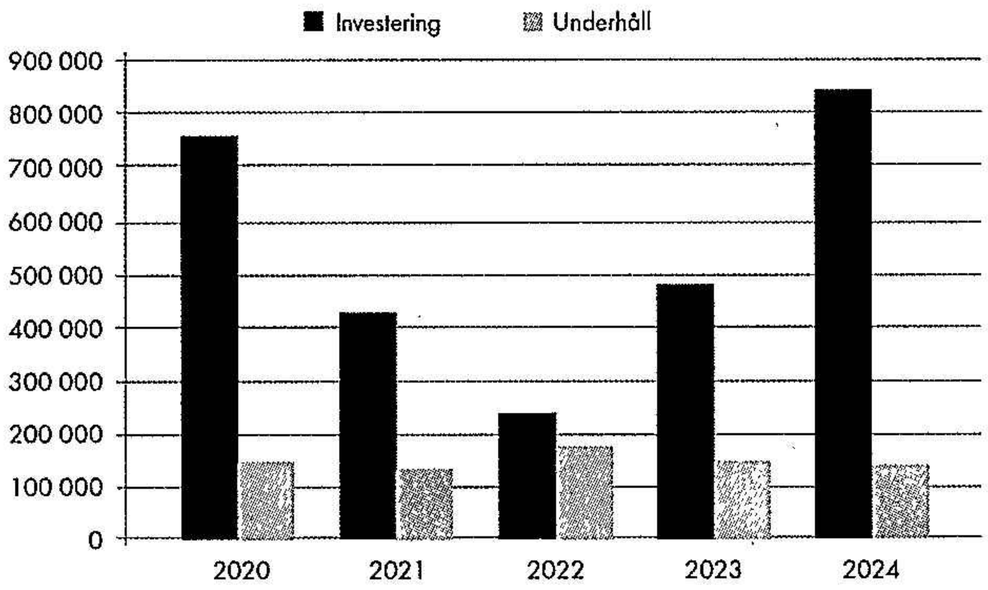


20250411107387

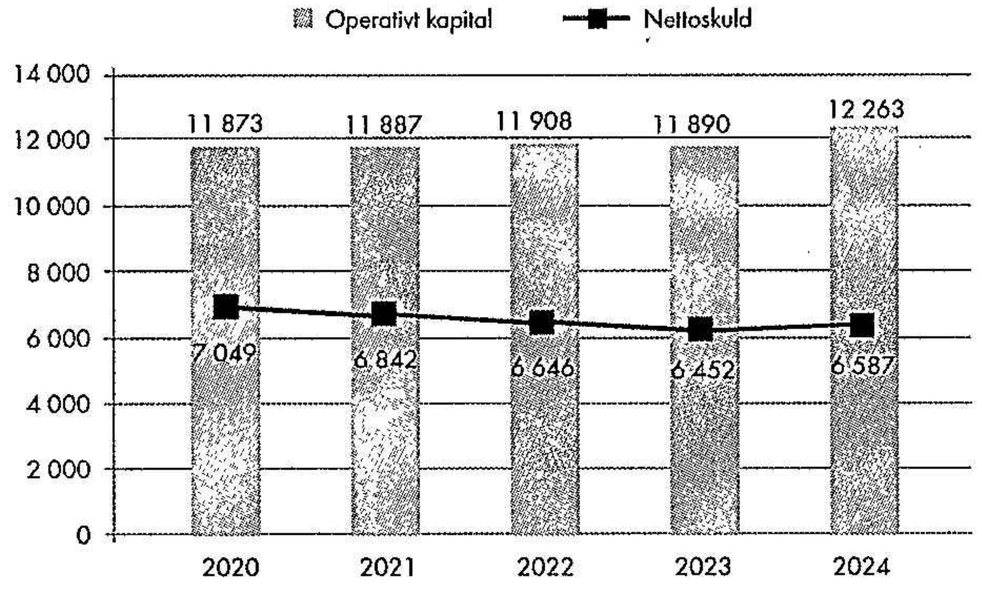
(Belopp i tkr)

| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL** | 23 | | |
| BUNDET EGET KAPITAL | | | |
| Aktiekapital | | 166 800 | 166 800 |
| Uppskrivningsfond | 24 | 195 740 | 205 077 |
| Reservfond | | 180 511 | 180 511 |
| | | 543 051 | 552 388 |
| FRITT EGET KAPITAL | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 4 952 407 | 4 767 928 |
| Årets resultat | | 166 333 | 124 135 |
| | | 5 118 740 | 4 892 063 |
| **Summa eget kapital** | | **5 661 791** | **5 444 454** |
| **AVSÄTTNINGAR** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 25 | 322 172 | 339 176 |
| | | 322 172 | 339 176 |
| **SUMMA AVSÄTTNINGAR** | | **322 172** | **339 176** |
| **SKULDER** | | | |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | 26, 27, 28 | | |
| Obligationslån Uppsala kommun | | 5 050 000 | 4 550 000 |
| | | 5 050 000 | 4 550 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Certifikatslån Uppsala kommun | | 500 000 | 600 000 |
| Obligationslån Uppsala kommun | | 900 000 | 1 200 000 |
| Koncernkonto Uppsala kommun | 22 | 140 310 | 117 775 |
| Leverantörsskulder | | 153 819 | 119 133 |
| Skulder till koncernföretag | 29 | 16 539 | 22 866 |
| Skulder till Uppsala kommun | | 61 004 | 53 584 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 22 500 | 26 948 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30 | 135 102 | 150 444 |
| | | 1 929 274 | 2 290 749 |
| **SUMMA SKULDER** | | **6 979 274** | **6 840 749** |
| **SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER** | | **12 963 237** | **12 624 379** |

## INVESTERINGAR PÅGÅENDE PROJEKT/UNDERHÅLL




## OPERATIVT KAPITAL



# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

| | Antal aktier | Kvot-värde | Aktie-kapital | Bundet eget kapital | Fritt eget kapital | Totalt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Eget kapital 2022-12-31** | **1668** | **100** | **166 800** | **561 725** | **4 707 760** | **5 269 485** |
| Förändring uppskrivningsfond, se not 24 | | | | -9 336 | 9 336 | - |
| Utdelning | | | | | -4 103 | -4 103 |
| Erhållet villkortat aktieägartillskott | | | | | 53 755 | 53 755 |
| Annat eget kapital från fusion av dotterbolag | | | | | 1 179 | 1 179 |
| Årets resultat | | | | | 124 135 | 124 135 |
| **Eget kapital 2023-12-31** | **1668** | **100** | **166 800** | **552 388** | **4 892 062** | **5 444 450** |
| Förändring uppskrivningsfond, se not 24 | | | | -9 336 | 9 336 | - |
| Utdelning | | | | | -6 038 | -6 038 |
| Erhållet villkortat aktieägartillskott | | | | | 63 382 | 63 382 |
| Annat eget kapital från fusion av dotterbolag | | | | | -6 336 | -6 336 |
| Årets resultat | | | | | 166 333 | 166 333 |
| **Eget kapital 2024-12-31** | **1668** | **100** | **166 800** | **543 052** | **5 118 739** | **5 661 791** |

20250411107388

# KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | 408 253 | 430 099 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivning och nedskrivning | 451 147 | 394 124 |
| Realisationsvinst/förlust | | 374 |
| Utrangeringar | 45 843 | 902 |
| Erhållen ränta | 859 | -125 126 |
| Erlagd ränta | -121 607 | 1 148 |
| Betalda skatter | | |
| **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL** | **784 495** | **701 521** |
| **FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL** | | |
| Förändring av varulager | -22 | 85 |
| Förändring av rörelsefordringar | 12 788 | -32 494 |
| Förändring av leverantörsskulder | 34 686 | 25 498 |
| Förändring av övriga kortfristiga skulder | -89 940 | 132 109 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | **742 007** | **826 719** |
| **INVESTERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Förvärv av dotterbolag | -101 585 | -11 105 |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -749 303 | -474 529 |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar | 11 775 | 2 246 |
| Avyttring av finansiella tillgångar | | |
| **KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN** | **-839 113** | **-483 387** |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | | |
| Upptagna lån | 3 000 000 | 1 700 000 |
| Förändring av långfristiga fordringar | 6 545 | 6 663 |
| Amortering av lån | -2 900 000 | -2 000 000 |
| Erhållna aktieägartillskott | 63 382 | 154 349 |
| Lämnade koncernbidrag | -79 826 | -194 492 |
| Erhållna koncernbidrag | - | 1 456 |
| Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare | -6 038 | -4 103 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN** | **84 063** | **-336 127** |
| **ÅRETS KASSAFLÖDE** | **-13 048** | **7 206** |
| Likvida medel vid årets början | **15 914** | **8 708** |
| Likvida medel vid årets slut | **2 866** | **15 914** |

# REDOVISNINGSPRINCIPER

För Uppsalahem AB, org.nr. 556137-3589 med säte i Uppsala.

## NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Styrelsen avger härmed Uppsalahem AB:s årsredovisning, för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024, som har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

### KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen ingår dotterbolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställda som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härmed endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Interna transaktioner elimineras.

Moderföretag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB, org.nr. 556500-0642 med säte i Uppsala.

Den 2024-08-13 fusionerades Kretia 2 Fastighets AB in i Uppsalahem AB. Uppsalahem AB har därmed inte längre några dotterbolag och upprättar ingen koncernredovisning.

### INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

### LEASINGAVTAL

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Uppsalahemkoncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### INKOMSTSKATTER

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till det sannolika belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom upp- och nedskrivningar av fastigheter.

### KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernen tillämpar vinstutjämning till moderbolaget genom koncernbidrag. Lämnat eller erhållet koncernbidrag till/från moderbolaget medför att debiterad inkomstskatt i Uppsalahem AB undviks. Vinstutjämning sker enligt liknande principer även inom Uppsala Stadshuskoncernen.

Uppsalahem AB erhåller från sitt moderbolag villkorat aktieägartillskott uppgående till 79,4 procent av lämnat koncernbidrag. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### VÄRDERINGSPRINCIPER

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### OFFENTLIGA BIDRAG

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

### FUSION

Fusionen mellan dotterföretag och moderföretag har redovisats i enlighet med BFNAR 2020:5 'Redovisning av fusion'. Värderingen av tillgångarna har gjorts genom att moderföretaget har redovisat de fusionerade dotterföretagens tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen enligt punkt 2.5.

Under 2024 har Kretia 2 Fastighets AB fusionerats in i Uppsalahem AB.

### REDOVISNING AV BIDRAG RELATERADE TILL ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens fastigheter är redovisade som anläggningstillgångar då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Lånekostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej.

Nedskrivningsbehov bedöms vid varje balansdag. Indikation för nedskrivning beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Det senare beräknas med hjälp av en real diskonteringsränta som i genomsnitt uppgår till 5 procent men som varierar mellan

20250411107389

fastigheter på grund av den bedömda risken för respektive fastighet. Återföring av en nedskrivning görs när det inte längre finns skäl för den.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

| Komponentbenämning | Avskrivningstid |
|---|---|
| Stomme | 40-100 år |
| Takbeläggning | 20-50 år |
| Fasad | 25-100 år |
| Installationer | 10-40 år |
| Inre ytskikt | 12-50 år |
| Markinventarier | 5-20 år |
| Markanläggning | 20-40 år |
| Lokalanpassningar | 20 år |
| Hyresgästanpassning i lokaler | Enligt avtalstid |
| Övrigt | 5 år |
| Inventarier och fordon | 5 år |

Koncernen innehar ett vindkraftverk som redovisas som byggnad samt markanläggning med en avskrivningstid på 20 år. Fiberinstallation har genomförts i koncernens fastigheter och redovisas som byggnad med en avskrivningstid på 40 år.

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

Koncernens fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 14. Läs mer om värderingsmetoder i avsnittet Uppsalahems fastigheter.

### VARULAGER

Varulagret värderas enligt lägsta värdets princip. För att säkerställa att värdet inte överstiger lägsta värdets princip, görs en nedvärdering motsvarande inkuransavdrag med tre procent.

### FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andelar i dotterföretag, värdepappersinnehav, kortfristiga placeringar, kundfordringar, likvida medel, rörelseskulder och upplåning. Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Förvärvade över- eller undervärden för värdepappersinnehav periodiseras under återstående löptid. Förändringar i det upplupna anskaffningsvärdet redovisas som ränteintäkt.

### SÄKRINGSREDOVISNING

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgör säkringar, huvudsakligen i form av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar och cappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåningen så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicyn.

För ytterligare information kring finansiella instrument hänvisas till avsnittet Finansiering.

### KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar värderas enligt lägsta värdets princip. Osäkra kundfordringar kostnadsförs när de lämnas till inkasso. Kostnaderna för avskrivna fordringar korrigeras med värdet av återvunna fordringar. Osäkra fordringar som ännu ej lämnats till inkasso bedöms individuellt med avseende på förväntade slutliga förluster.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificeras endast kassa- och banktillgodohavanden.

Kortfristiga fordringar och skulder förfaller inom 1 år, resterande fordringar och skulder klassificeras som långfristiga.

### EGET KAPITAL

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRL:s indelning.

### AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

### OBESKATTADE RESERVER

Den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte.

FINANSIELLA RAPPORTER

# NOTER

(Belopp i tkr)

| NOT 2 HYRESINTÄKTER | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter bostäder | 1 636 034 | 1 541 113 |
| Avgår: hyresbortfall | -20 385 | -9 490 |
| **Nettohyra bostäder** | 1 615 649 | 1 531 623 |
| | | |
| Hyresintäkter lokaler | 98 596 | 99 764 |
| Avgår: hyresbortfall | -7 410 | -14 028 |
| **Nettohyra lokaler** | 91 186 | 85 736 |
| | | |
| Hyresintäkter garage, p-platser och övrigt | 50 924 | 49 952 |
| Avgår: hyresbortfall | -3 361 | -5 086 |
| **Nettohyra garage, p-platser och övrigt** | 47 563 | 44 866 |
| | | |
| Avgår: rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag | -29 350 | -24 948 |
| **Summa hyresintäkter** | **1 725 048** | **1 637 277** |

| NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG | 2024 | 2023 |
|---|---|---|

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.
Uppsalahems försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 51,7 mnkr (57,3) mnkr.
Uppsalahems inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 90,86 mnkr (100,6) mnkr.

| | | |
|---|---|---|
| Inköp (%) | 10,33 | 13,30 |
| Försäljning (%) | 2,96 | 3,40 |

| NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL | 2024 | 2023 |
|---|---|---|

INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Årliga minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

| | | |
|---|---|---|
| Inom ett år | 74 042 | 71 845 |
| Mellan ett och fem år | 40 360 | 50 417 |
| Senare än fem år | 11 777 | 13 523 |

Posten avser samtliga lokalhyresgäster. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare, där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

KOSTNADSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

| | | |
|---|---|---|
| Inom ett år | 11 013 | 8 981 |
| Mellan ett och fem år | 8 613 | 6 842 |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter | 10 878 | 10 991 |

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

20250411107390

(Belopp i tkr)

| NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvoden och diverse försäljning | 10 280 | 25 457 |
| Övriga intäkter | 36 496 | 36 537 |
| **SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER** | **46 776** | **61 994** |

| NOT 6 DRIFTKOSTNADER | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Reparationer | 74 406 | 70 986 |
| Skötsel | 142 986 | 131 697 |
| Värme | 147 984 | 136 570 |
| El, vatten och avfall | 153 601 | 153 023 |
| Lokal administration | 110 230 | 97 480 |
| Övrig drift | 35 671 | 18 821 |
| **SUMMA DRIFTKOSTNADER** | **664 878** | **608 577** |

| NOT 7 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| ANTAL ANSTÄLLDA | | |
| Årsmedeltal, heltid* | **303** | **305** |
| varav kvinnor | 143 | 140 |
| varav män | 160 | 165 |
| *Värden har omräknats efter arbetade timmar. | | |
| ANTAL STYRELSELEDAMÖTER | **9** | **9** |
| Kvinnor | 4 | 4 |
| Män | 5 | 5 |
| ANTAL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE INKL VD | **8** | **8** |
| Kvinnor | 5 | 5 |
| Män | 3 | 3 |

| LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR | | |
|---|---|---|
| STYRELSE OCH VD | | |
| Löner och ersättningar | 2 277 | 2 261 |
| Sociala kostnader | 693 | 686 |
| Pensionskostnader | 600 | 514 |
| **SUMMA** | **3 570** | **3 461** |

(Belopp i tkr)

| **NOT 7** Forts från föregående sida | **2024** | 2023 |
|---|---|---|

Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2024 uppgick till 1 880 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 12 månader. Bilförmån för vd uppgick till 0 tkr. Pension utgår vid 65 års ålder enligt ITP-planen.

STYRELSE

Styrelseersättning har utgått med 397 tkr under året. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Följande ersättning har utgått till styrelseledamöter under året:

| | | |
|---|---|---|
| Elnaz Alizadeh | 146 | 159 |
| Rolf Samuelsson | 89 | 91 |
| Robin Kronvall | 89 | 95 |
| Christina Jutterström | 7 | 12 |
| Cia Gad-Böckman | 10 | 15 |
| Harald Klomp | 2 | 5 |
| Joakim Holmertz | 5 | 14 |
| Magnus Malm | 8 | 14 |
| Jenny Hennefors | 8 | 1 |

ÖVRIGA ANSTÄLLDA

| | | |
|---|---|---|
| Löner och andra ersättningar | 143 520 | 138 390 |
| Sociala kostnader | 44 505 | 42 868 |
| Pensionskostnader | 10 468 | 9 495 |
| **SUMMA** | **198 493** | **190 753** |

| **NOT 8 AVSKRIVNINGAR** | **2024** | 2023 |
|---|---|---|
| Byggnader | 392 063 | 378 985 |
| Maskiner och inventarier | 16 308 | 14 974 |
| Immateriella anläggningstillgångar | 166 | 166 |
| Nedskrivning byggnader och mark | 42 592 | - |
| **SUMMA** | **451 129** | **394 125** |

Se förvaltningsberättelsen för anledning till årets nedskrivning.

| **NOT 9 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER** | **2024** | 2023 |
|---|---|---|
| I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD. | | |
| Personalkostnader | 78 258 | 73 876 |
| Övriga kostnader | 6 697 | 13 919 |
| **SUMMA** | **84 955** | **87 795** |

**PWC**

| | | |
|---|---|---|
| Revisionsuppdrag | 467 | 477 |
| Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget | 44 | 25 |
| Skatterådgivning | 96 | - |
| Sakkunnigt biträde | 50 | 163 |
| | 656 | 665 |

**KPMG**

| | | |
|---|---|---|
| Sakkunnigt biträde | 200 | - |
| | 200 | |

| | | |
|---|---|---|
| **LEKMANNAREVISION** | 25 | 24 |
| | **882** | **689** |

Noten har omarbetats något jämfört med 2023 där revisionsarvodet har fördelats ut på flera poster. Jämförelsetalen är korrigerade.

20250411107391

(Belopp i tkr)

| NOT 10 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER | **2024** | 2023 |
|---|---|---|
| Reavinst försäljning | 11 682 | 1 185 |
| Reaförlust försäljning | -26 | - |
| Försäljningskostnader | -25 | - |
| Utrangering av komponenter | -3 947 | -1 559 |
| **SUMMA** | **7 684** | **-374** |

| NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | **2024** | 2023 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter koncernföretag | | 153 |
| Skattefria ränteintäkter | 192 | 150 |
| Låneräntor certifikat | | |
| Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter | 667 | 599 |
| **SUMMA** | **859** | **902** |

| NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER | **2024** | 2023 |
|---|---|---|
| Räntekostnad lån och certifikat | 206 390 | 201 270 |
| Derivata affärer löpande | -32 460 | -41 052 |
| Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun | 4 109 | 2 935 |
| Räntekostnader checkräkningskredit bank | 380 | 380 |
| Räntekostnader koncernföretag | - | 237 |
| Övriga finansiella kostnader | 334 | 307 |
| **SUMMA** | **178 753** | **164 077** |

| NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT | **2024** | 2023 |
|---|---|---|
| Skattereduktion inköp av inventarier | | -1 213 |
| Förändring av uppskjuten skatt | -15 801 | 36 822 |
| **SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT** | **-15 801** | **35 609** |
| | | |
| AVSTÄMNING AV AKTUELL SKATT | | |
| Resultat efter finansiella kostnader | 230 358 | 228 399 |
| Lämnade koncernbidrag | -79 826 | -68 655 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %) | 31 010 | 32 907 |
| | | |
| SKATTEEFFEKT AV: | | |
| Ej avdragsgilla kostnader | 634 | 652 |
| Ej skattepliktiga intäkter | -577 | -3 245 |
| Årets ej avdragsgilla räntor | -39 | 27 |
| Nedskrivning av andelar i dotterföretag återläggs | | 7 936 |
| Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar samt aktiveringar på byggnader | -35 483 | -37 850 |
| Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier | -2 195 | -3 151 |
| Skatt på ej avdragsgilla räntenetton som återläggs | 6 650 | 2 724 |
| **SUMMA AKTUELL SKATT** | **-** | **-** |

(Belopp i tkr)

| **NOT 14 BYGGNADER OCH MARK** | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 026 510 | 1 003 926 |
| Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag | 107 401 | 22 584 |
| Rättelse av fel/justering av IB-värde | - | - |
| Årets nyanskaffning | 9 355 | - |
| Nedskrivning mark | - | - |
| Försäljning och utrangering | -2 851 | - |
| **UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK** | **1 140 415** | **1 026 510** |
| UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK | | |
| Återföring av nedskrivning | - | - |
| Ingående upp- och nedskrivning | - | - |
| **UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK** | **-** | **-** |
| **UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK** | **1 140 415** | **1 026 510** |
| ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 610 395 | 579 220 |
| Omklassificering | 4 310 | 31 175 |
| **UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING** | **614 705** | **610 395** |
| AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING | | |
| Ingående avskrivning | -141 101 | -112 610 |
| Årets avskrivning | -28 972 | -28 492 |
| **UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING** | **-170 073** | **-141 102** |
| **UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING** | **444 632** | **469 293** |
| ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 14 675 269 | 14 420 339 |
| Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag | 8 449 | 9 224 |
| Försäljning och utrangering | -30 150 | -2 491 |
| Omklassificering | 308 111 | 248 197 |
| **UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER** | **14 961 679** | **14 675 269** |
| AVSKRIVNING BYGGNADER | | |
| Ingående avskrivning | -4 615 611 | -4 274 348 |
| Ingående ackumulerad avskrivning fusionerade bolag | -8 449 | -3 455 |
| Försäljning och utrangering | 14 077 | 932 |
| Årets avskrivning | -351 504 | -338 740 |
| **UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER** | **-4 961 487** | **-4 615 611** |
| UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER | | |
| Ingående upp- och nedskrivning | 275 400 | 287 152 |
| Årets avskrivning på uppskrivning | -12 531 | -12 559 |
| Årets avskrivning av nedskrivning | 927 | 807 |
| Årets nedskrivning | -42 592 | - |
| Återförd nedskrivning | -1 192 | - |
| **UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD** | **220 012** | **275 400** |
| **UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER** | **-10 220 204** | **10 335 058** |

20250411107392

(Belopp i tkr)

| **NOT 14 BYGGNADER OCH MARK** Forts från föregående sida | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD | | |
| Ingående anskaffningsvärden | 580 249 | 398 042 |
| Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag | 2 965 | 7 645 |
| Årets nyanskaffning | 821 729 | 454 995 |
| Omklassificering | -312 147 | -279 372 |
| Försäljning och utrangering | -25 728 | -1 061 |
| **UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD** | **1 067 068** | **580 249** |
| **SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK** | **12 872 320** | **12 411 110** |
| **SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK EXKL. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD** | **11 805 251** | **11 830 861** |
| Marknadsvärde byggnader och mark | 29 996 900 | 29 596 030 |
| Taxeringsvärde byggnader och mark | 26 547 869 | 23 914 537 |

Värderingsmetod: Uppsalahem använder en samordnad värdering för värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen är gjord av extern fastighetsvärderare. För ytterligare information om värderingsmetod, se avsnitet om Uppsalahems fastigheter.

| **NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER** | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 115 445 | 106 208 |
| Årets nyanskaffning | 8 724 | 19 533 |
| Försäljning och utrangering | -3 201 | -10 296 |
| Omklassificeringar | | |
| **UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE** | **120 968** | **115 445** |
| Ingående avskrivning | -75 506 | -70 828 |
| Årets avskrivning | -16 308 | -14 974 |
| Försäljning och utrangering | 2 928 | 10 296 |
| **UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR** | **-88 886** | **-75 506** |
| **SUMMA BOKFÖRT VÄRDE** | **32 082** | **39 939** |

(Belopp i tkr)

## NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG 2024-12-31

**Kretia 2 Fastighets AB** har fusionerats in i Uppsalahem AB under året och Uppsalahem AB har per 2024-12-31 inga dotterföretag.

| NOT 17 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Kretia 2 Fastighets AB | - | 6 545 |
| **SUMMA** | **-** | **6 545** |

Kretia 2 Fastighets AB har fusionerats in i Uppsalahem AB under året.

| NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| REVERSFORDRINGAR | | |
| Ingående anskaffningsvärde | *75* | *75* |
| **SUMMA REVERSFORDRINGAR** | **75** | **75** |
| OBLIGATIONER | | |
| **SUMMA OBLIGATIONER** | | |
| **REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT** | **75** | **75** |

| NOT 19 VARULAGER | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Oljelager | 74 | 51 |
| Inkuransavdrag | -2 | -1 |
| **SUMMA** | **72** | **50** |

| NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| DOTTERFÖRETAG | | |
| Inga dotterföretag | - | - |
| **ÖVRIGA FÖRETAG INOM KOMMUNKONCERNEN** | **9 201** | **9 034** |

| NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetalda kostnader | 22 152 | 7 521 |
| Upplupna intäkter | 3 183 | 2 535 |
| **SUMMA** | **25 335** | **10 056** |

20250411107393

(Belopp i tkr)

| NOT 22 LIKVIDA MEDEL | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Banktillgodohavanden | 2 866 | 15 914 |
| **SUMMA** | **2 866** | **15 914** |

Uppsalahem AB har även koncernkonton i kommunkoncernen och som redovisas som fordran/skuld på separata poster i balansräkningen. Från och med 2024 redovisas medel på koncernkonton netto. Jämförelsetalen för 2023 har räknats om och redovisas till sin helhet som en nettoskuld.

Se även not 28 vad gäller checkräkningskredit.

| NOT 23 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 79 826 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 63 382 tkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägartillskottet motsvarar 79,4 procent av det erhållna koncernbidraget från Uppsalahem AB.

| NOT 24 UPPSKRIVNINGSFOND | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 205 077 | 214 413 |
| Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar | -9 337 | -9 336 |
| **BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG** | **195 740** | **205 077** |

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

| NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|

Skattemässiga över- och undervärden på tillgångar och skulder uppkommer i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Skattemässiga över- och undervärden avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:

| | | |
|---|---|---|
| Vid årets ingång | 3 033 | 3 209 |
| Avskrivningar | 8 583 | -166 |
| Återförda belopp | -52 | -1 213 |
| Tillkommande skattefordringar | 65 | - |
| **Vid årets utgång** | **11 629** | **1 830** |

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde samt bokslutsdispositioner.

| | | |
|---|---|---|
| Vid årets ingång | -341 018 | -305 899 |
| Avskrivningar | 2 827 | 2 587 |
| Återförda belopp | 8 582 | - |
| Tillkommande skatteskulder | -4 192 | -37 694 |
| **VID ÅRETS UTGÅNG** | **-333 801** | **-341 006** |
| **SUMMA UPPSKJUTEN SKATT** | **-322 172** | **-339 176** |

(Belopp i tkr)

| NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år samt senare än fem år efter balansdagen. | | |
| Ett till fem år | 5 050 000 | 4 550 000 |
| Senare än fem år | - | - |
| **SUMMA** | **5 050 000** | **4 550 000** |

| NOT 27 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ränteswapar | 44 395 | 63 913 |

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.

| NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Beviljad checkräkningskredit bank | 200 000 | 200 000 |
| Utnyttjad kredit | - | - |
| Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun | 250 000 | 250 000 |
| Utnyttjad kredit | 167 184 | 118 415 |

| NOT 29 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Kretia 2 Fastighets AB | - | 8 516 |
| Skulder till övriga koncernföretag | 16 539 | 14 350 |
| **SUMMA** | **16 539** | **22 866** |

Kretia 2 Fastighets AB har fusionerats in i Uppsalahem AB under året.

| NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna personalkostnader | 15 906 | 15 559 |
| Övriga upplupna kostnader | 25 599 | 44 256 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 93 597 | 90 629 |
| **SUMMA** | **135 102** | **150 444** |

20250411107394

(Belopp i tkr)

## NOT 31 FUSION

| | Belopp per 2024-08-13 |
|---|---|
| Under året har Kretia 2 Fastighets AB (organisationsnummer 556938-3929) fusionerats in i Uppsalahem AB med fusionsdag 2024-08-13. Resultaträknings- och balansräkningsposterna i företagen framgår nedan. | |
| tkr | |
| KRETIA 2 FASTIGHETS AB | |
| Nettoomsättning | 63 |
| Rörelseresultat | 59 |
| | |
| Anläggningstillgångar | 4 043 |
| Omsättningstillgångar | 7 633 |
| Eget kapital | 5 932 |
| Skulder | 5 662 |

## NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

| | **2024-12-31** | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 200 030 | 200 030 |
| Garantisumma Fastigo, arbetsgivarorganisation | 2 823 | 2 598 |
| **SUMMA** | **202 853** | **202 628** |

## NOT 33 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Värdering av fastigheter görs genom en ortsprismetod, vilket gör att fastigheternas värde i hög grad är beroende på genomförda transaktioner. De transaktioner som genomförts i anslutning till balansdagen visar på en lättare ljusning i prisutvecklingsläget, vilket indikerar en något mer positiv värdeutveckling framgent.

Hyresfastighetsföreningen föreskriver att Uppsalahem i huvudsak ska ha förhandlade hyror. Omsättningstillväxten påverkas av utfallet av förhandlingar med hyresgästföreningen vilket är en osäkerhetsfaktor.

## NOT 34 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Vi har inte kännedom om några väsentliga händelser där vi skulle ha en skyldighet att justera resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys och tillhörande noter. Se dock förvaltningsberättelsen för händelser efter balansdagen som vi valt att upplysa läsaren om.

## NOT 35 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST 2024-12-31

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget (belopp i kr):

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat | 4 952 406 939 |
| Årets resultat | 166 332 755 |
| **TOTALT** | **5 118 739 694** |

| | |
|---|---|
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas | 5 254 200 |
| i ny räkning överförs | 5 113 485 494 |
| **TOTALT** | **5 118 739 694** |

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär ingen märkbar minskning av moderbolagets soliditet. Soliditeten bedöms vara betryggande och likviditeten i moderbolaget bedöms vara fortsatt stark. Utbetalning av utdelning sker 2025-04-04.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh
ordförande

Rolf Samuelsson
1:e vice ordförande

Robin Kronvall
2:e vice ordförande

Jenny Hennerfors

Cia Gad Böckman

Joakim Holmertz

Christina Jutterström

Harald Klomp

Mike Tutsch

Mattias Tegefjord
vd

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

20250411107395

# REVISIONSBERÄTTELSE

**Till bolagsstämman i Uppsalahem AB, org.nr 556137-3589**

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 82-112 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

### ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information, hållbarhetsredovisning, än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-81. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

### REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

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

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för år 2024 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

## REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

## REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-81 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s uttalande RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

| | |
|---|---|
| Maria Wigenfeldt<br>Auktoriserad revisor<br>Huvudansvarig revisor | Lina Jernebring<br>Auktoriserad revisor |

20250411107396

# DEFINITIONER

**DRIFTÖVERSKOTT**
Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

**BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE**
Byggnadernas bedömda försäljningsvärde enligt externt gjorda värderingar. Marken ingår inte i den externa marknadsvärderingen.

**SOLIDITET**
Eget kapital i förhållande till balansomslutningen (1) eller justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen justerat med övervärden i fastigheterna (2).

**DIREKTAVKASTNING**
Driftöverskottet i procent av antingen fastigheternas bokförda värden exkl pågående projekt (1) eller försäljningsvärde (2) vid utgången av året.

**AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL**
Resultat efter finansiella poster enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital.

**AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL**
Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

**AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL**
Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av balansomslutningen exklusive icke räntebärande skulder.

**BELÅNINGSGRAD**
Räntebärande skulder minus likvida medel, kortfristiga placeringar samt andra långfristiga värdepappersinnehav enligt balansräkningen i procent av antingen fastigheternas bokförda värden (1) eller deras bedömda försäljningsvärde (2).

**VAKANSGRAD HYROR**
Bedömd hyra för outhyrda bostäder i procent av summan av detta belopp och redovisade hyresintäkter.

**VAKANSGRAD ANTAL LÄGENHETER**
Totalt antal outhyrda bostäder i procent av totalt antal lägenheter vid årsskiftet.

**OPERATIVT KAPITAL**
Räntebärande skulder minus likvida medel, kortfristiga placeringar samt finansiella anläggningstillgångar adderas med det egna kapitalet.

**ÖVERSKOTTSGRAD**
Driftöverskottet i procent av hyresintäkterna.

**SNITTRÄNTA**
Årets finansnetto (snittränta brutto) alternativt årets räntenetto (snittränta netto) i förhållande till årets genomsnittliga räntebärande nettoskuld. Vid beräkning av genomsnittlig skuld har hänsyn tagits till utgående skuld varje månad under året.

# FASTIGHETSBESTÅND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

| Stadsdel/Fastighet | Byggår | Värde-år | Adresser | Marknadsvärde | Taxeringsvärde | Bostäder antal | Bostäder yta | Bostäder hyra/m²/år | Bostäder Tkr | Lokaler antal | Lokaler yta | Lokaler hyra/m²/år | Bilplatser antal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CENTRALA STADEN | | | | 7 464 830 | 6 165 576 | 3 534 | 165 038 | 2 030 | 335 031 | 381 | 19 882 | | 923 |
| Dragarbrunn 33:2 | 2013 | 2013 | Stationsgatan 42 - 62 | 249 800 | | 70 | 4 382 | 2 476 | 10 849 | 17 | 1 520 | 2 593 | 25 |
| Dragarbrunn 8:9 | 1860 | 1983 | Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A | 152 600 | | 10 | 742 | 1 522 | 1 129 | | | | |
| Dragarbrunn 8:8 | 1982 | 1983 | Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 98 C | | | 5 | 408 | 1 446 | 590 | 1 | 0 | | |
| Dragarbrunn 8:6 | 1911 | 1959 | Linnégatan 13 | 14 565 | | 7 | 483 | 1 364 | 659 | 1 | 98 | 2 092 | |
| Dragarbrunn 8:7 | 1982 | 1983 | Kungsgatan 19 - 25 | | | 46 | 3 358 | 1 432 | 4 810 | 14 | 1 602 | 2 037 | |
| Kvarngärdet 36:2 | 1961 | 1961 | Väderkvarnsg. 22/Vaksalag. 34 | 63 071 | | 21 | 2 043 | 1 390 | 2 839 | 5 | 488 | 2 057 | 16 |
| Fålhagen 5:4 | 1970 | 1970 | Vaksalag. 29 - 31 | 285 000 | | 26 | 699 | 1 900 | 1 328 | 4 | 700 | 2 079 | 39 |
| Fålhagen 5:4 | 2020 | 2020 | Väderkvarnsg. 22-28, Hj.Brant.g. 2 | 101 000 | | 114 | 6 243 | 2 391 | 14 924 | 4 | 866 | 2 597 | |
| Kungsängen 8:12 | 1986 | 1986 | Kålsängsg. 4-6, Kungsängsg. 33 | 353 800 | | 119 | 9 088 | 1 426 | 12 957 | 18 | 1 672 | 1 599 | 14 |
| Kungsängen 8:10 | 1837 | 1986 | Bäverns gränd 3 A-B | | | 10 | 471 | 1 484 | 699 | | | | 2 |
| Kungsängen 8:11 | 1883 | 1986 | Kungsängsg. 31, Bäverns gränd 5 | | | 8 | 622 | 1 350 | 840 | 3 | 334 | 2 207 | |
| Kungsängen 8:6 | 1863 | 1986 | Ö:a Ågatan 69, Kålsängsg 2 | | | 8 | 605 | 1 345 | 814 | | | | |
| Kungsängen 8:2 | 1863 | 1986 | Östra Ågatan 61 | | | 3 | 319 | 1 245 | 397 | | | | 3 |
| Kungsängen 8:3 | 1863 | 1986 | Östra Ågatan 63 | | | 3 | 258 | 1 302 | 336 | | | | 1 |
| Luthagen 44:2 | 2005 | 2006 | Kyrkogårdsgatan 20 - 24 | 95 410 | | 45 | 2 895 | 1 759 | 5 092 | | | | 30 |
| Luthagen 82:3 | 2008 | 2008 | Ringgatan 6 A-L | 368 400 | | 166 | 9 991 | 1 839 | 18 378 | 1 | 925 | 2 275 | 97 |
| Kungsängen 1:34 | 2011 | 2011 | Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Huging. 8 | 357 681 | | 138 | 9 857 | 1 905 | 18 781 | 2 | 102 | 2 422 | 86 |
| Kungsängen 28:8 | 2018 | 2018 | Virag. 2-6, Kungsängsespl. 16-24, Måltorg. 12-16, Kungsängsg. 61A-J-63B | 770 105 | | 276 | 18 657 | 2 174 | 40 565 | 11 | 1 069 | 2 445 | 176 |
| Svartbäcken 54:2 | 2007 | 2007 | Eddag. 11-13, Kungsg. 5, Elleg. 2-6 | 229 601 | | 100 | 6 817 | 1 808 | 12 322 | | | | 22 |
| Kvarngärdet 10:2 | 1968 | 1999 | Storgatan 1 | 56 274 | | 55 | 1 768 | 1 715 | 3 032 | 2 | 474 | 297 | 5 |
| Luthagen 3:1 | 2012 | 2013 | Rörg. 9-19, Pelarg. 2-6, Börjeg. 62-64, Mimmi Ekholms plats 1-17 | 477 754 | | 203 | 12 815 | 2 009 | 25 748 | 9 | 1 021 | 2 732 | 85 |
| Luthagen 83:1 | 2014 | 2014 | Rörg. 3-5, Mimmi Ekholms plats 2-26, Hällbyg. 29-35 | 264 200 | | 113 | 5 689 | 2 224 | 12 650 | 6 | 2 491 | 2 597 | 76 |
| Luthagen 86:1 | 2018 | 2018 | Pålg. 2-8, Pelarg. 32-40, Hällbyg. 45-47 | 471 200 | | 187 | 12 208 | 2 133 | 26 040 | 30 | 696 | 2 306 | 59 |
| Luthagen 88:1 | 2012 | 2015 | Pelarg. 14-20, Pålg. 9-13, Formg. 5, Lockg 2-4 | 321 400 | | 139 | 8 006 | 2 279 | 18 245 | | | | 71 |
| Svartbäcken 1:6 | 2012 | 2013 | Ingvarsgatan 3 A-G | 53 496 | | 18 | 946 | 2 383 | 2 254 | 6 | 16 | 313 | 13 |
| Svartbäcken 1:6 | 1932 | 2009 | Ingvarsgatan 1 A-B | | | 8 | 489 | 1 777 | 869 | | | | 2 |
| Luthagen 22:8 | 1923 | 2008 | Jumkilsgatan 7 | 35 420 | | 18 | 1 069 | 1 891 | 2 021 | 1 | 4 | 750 | 5 |
| Dragarbrunn 4:5 | 2005 | 2004 | Kungsgatan 13 | 40 882 | | 17 | 1 071 | 1 787 | 1 914 | 2 | 103 | 2 456 | |
| Dragarbrunn 4:9 | 1931 | 2005 | Kungsgatan 15 | 17 400 | | 7 | 566 | 1 484 | 840 | | | | |
| Dragarbrunn 17:5 | 1945 | 2003 | Kungsgatan 30 A-B | 56 465 | | 30 | 1 638 | 1 733 | 2 839 | 5 | 79 | 962 | 11 |
| Luthagen 33:2 | 1929 | 1929 | Ringgatan 1 A-E | 16 400 | | 9 | 733 | 1 375 | 1 008 | | | | 5 |
| Luthagen 62:5 | 1951 | 1988/1998/ 1999/2001 | Studentstaden 1 - 31 | 364 682 | | 466 | 10 471 | 2 183 | 22 856 | 103 | 1 860 | 736 | |
| Luthagen 61:2 | 1963 | 1984 | Rackarbergsgatan 8 - 28 | 238 800 | | 344 | 6 819 | 2 640 | 17 999 | 66 | 2 098 | 1 127 | 42 |
| Luthagen 61:1 | 1960 | 1960 | Rackarbergsgatan 30 - 56 | 298 066 | | 459 | 9 627 | 2 766 | 26 628 | 25 | 699 | 506 | 12 |
| Luthagen 61:3 | 1965 | 1964 | Rackarbergsgatan 58 - 108 | 244 104 | | 150 | 8 561 | 1 412 | 12 084 | 45 | 965 | 650 | 26 |
| Luthagen 62:12 (Tomträtt) | 2007 | 2008 | Rackarbersgatan 9 - 11 | 168 000 | | 136 | 4 624 | 2 097 | 9 695 | | | | |
| SVARTBÄCKEN/TUNA BACKAR | | | | 1 635 800 | 1 494 962 | 976 | 60 632 | 1 387 | 84 097 | 150 | 5 388 | | 417 |
| Tuna Backar 36:1 | 1950 | 1950 | Folkungag. 21-23, Tunab.gård 1-20, Tunag. 2-22, Väpnarg. 2-24 | 635 275 | | 489 | 27 251 | 1 373 | 37 427 | 81 | 3 100 | 690 | 145 |
| Tuna Backar 35:1 | 1950 | 1950 | Folkungagatan 28, 30A - 34C | 114 189 | | 86 | 4 963 | 1 364 | 6 771 | 6 | 296 | 669 | 26 |
| Tuna Backar 35:1 | 1984 | 1984 | Folkungagatan 28, 30D - 32D | 116 855 | | 70 | 4 830 | 1 442 | 6 966 | 1 | 88 | 807 | 67 |
| Svartbäcken 36:47 | 1984 | 1985 | Svartbäcksgatan 62 A-C | 57 604 | | 36 | 2 328 | 1 320 | 3 072 | 2 | 97 | 1 433 | |
| Svartbäcken 36:48 | 1984 | 1985 | Svartbäcksgatan 66 A-B | 39 715 | | 24 | 1 612 | 1 249 | 2 013 | 3 | 101 | 1 158 | 14 |
| Svartbäcken 36:6 | 1954 | 1985 | Svartbäcksgatan 50 A-L | 68 395 | | 49 | 2 808 | 1 209 | 3 395 | 23 | 685 | 631 | 10 |
| Svartbäcken 49:19 | 1982 | 1983 | Timmermansg. 1-7, Repslagareg. 1-13 | 344 921 | | 182 | 13 450 | 1 437 | 19 327 | 19 | 815 | 996 | 100 |
| Svartbäcken 36:17 - 36:44 | 1984 | 1985 | Svartbäcksgatan 46-48 | 48 995 | | 10 | 1 163 | 1 039 | 1 208 | | | | |
| Svartbäcken 36:46 | 1954 | | Svartbäcksgatan 50 M-N | | | | | | | 1 | 152 | 757 | |
| Tuna Backar 36:1 (0195) | 2003 | 2003 | Torbjörnsgatan 9-11 | 69 013 | | 30 | 2 227 | 1 759 | 3 918 | 14 | 54 | 593 | 55 |

20250411107397

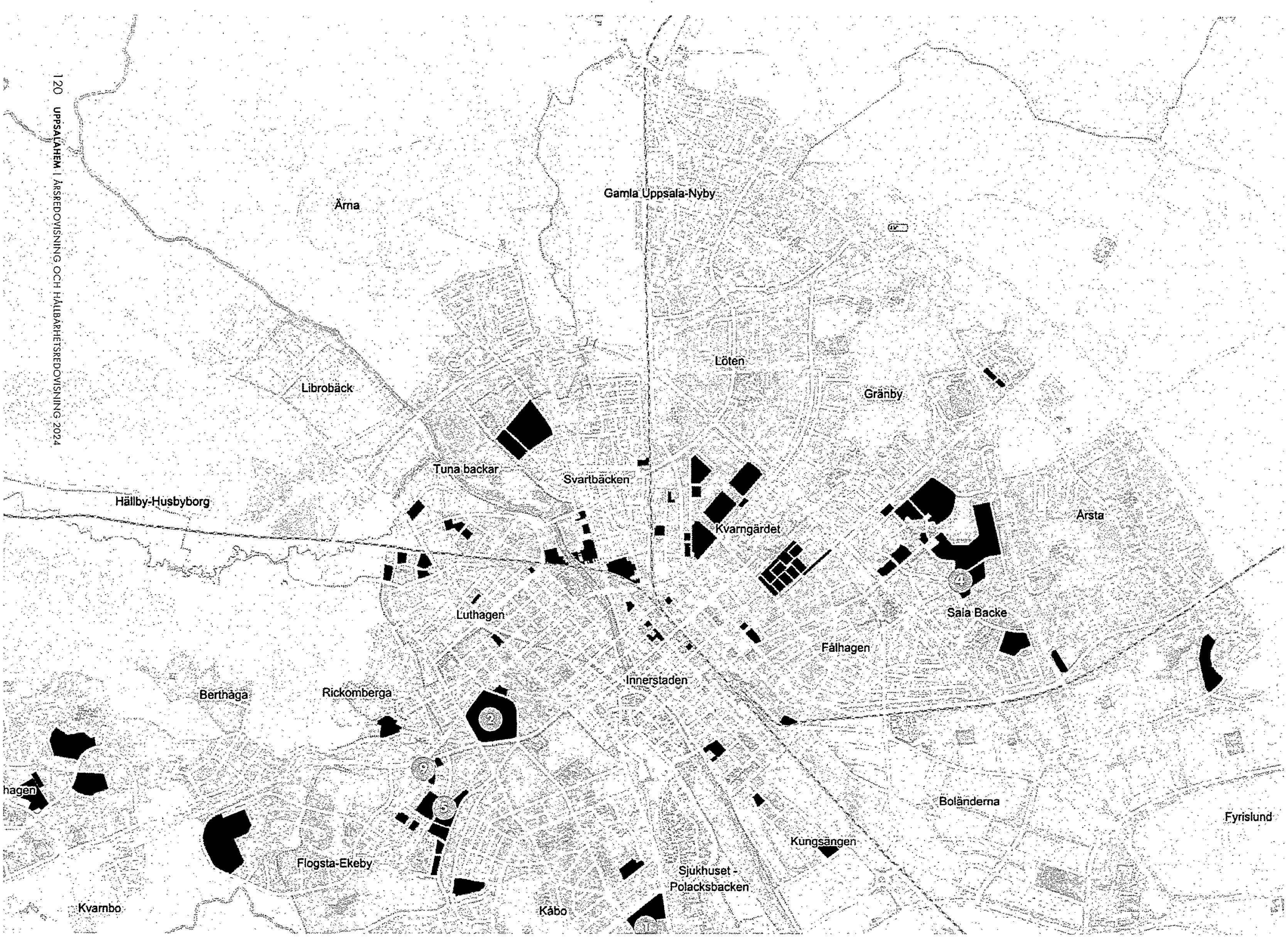
| Stadsdel/Fastighet | Byggår | Värdeår | Adresser | Marknadsvärde | Taxeringsvärde | Bostäder antal | Bostäder yta | Bostäder hyra/m²/år | Bostäder HR | Lokaler antal | Lokaler yta | Lokaler hyra/m²/år | Bilplatser antal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| KVARNGÄRDET | | | | 2 499 100 | 1 991 410 | 1 499 | 97 102 | 1 523 | 147 869 | 110 | 3 805 | | 507 |
| Kvarngärdet 38:1 | 1962 | 2013 | Kvarnängsg 1-9, Kvarnhästg. 2-8 | | 64 681 | 40 | 2 761 | 1 674 | 4 623 | 1 | 38 | 1 632 | 3 |
| Kvarngärdet 39:1 | 1962 | 2013 | Kvarnängsg. 2-12, Kvarnskog. 6-8 | | 73 387 | 38 | 2 771 | 1 622 | 4 494 | 6 | 106 | 1 462 | 11 |
| Kvarngärdet 48:1 | 1962 | 2013 | Kvarnängsg 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog, 2-4, Gärdets bilg. 4-6 | | 65 878 | 44 | 2 764 | 1 702 | 4 704 | 3 | 57 | 1 491 | 103 |
| Kvarngärdet 40:1 | 1962 | 2013 | Liggorgatan 7 - 33 | | 46 093 | 15 | 1 363 | 1 475 | 2 011 | | | | 15 |
| Kvarngärdet 41:1 | 1962 | 2013 | Liggorg 2-12, Kvarnskog. 7-9, Kvarnängsg. 14-18 | | 72 383 | 45 | 3 116 | 1 660 | 5 173 | 1 | 28 | 1 714 | 5 |
| Kvarngärdet 49:1 | 1963 | 2013 | Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gärdets bilg. 8-10 | | 72 991 | 44 | 3 060 | 1 667 | 5 101 | 4 | 78 | 936 | 6 |
| Kvarngärdet 42:1 | 1962 | 2011 | Liggorg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24 | | 96 448 | 51 | 3 671 | 1 627 | 5 974 | 3 | 45 | 1 600 | 5 |
| Kvarngärdet 50:1 | 1962 | 2012 | Kvarnängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skruvg. 2-4, Gärdets bilg. 12-14 | | 69 927 | 44 | 2 997 | 1 669 | 5 001 | 4 | 54 | 1 370 | 5 |
| Kvarngärdet 51:1 | 1962 | 2012 | Kvarnängsg. 29-33, Skruvg. 1-9, Lurg. 4, Gärdets bilg. 16 - 22 | | 72 658 | 46 | 2 890 | 1 692 | 4 891 | 3 | 48 | 1 563 | 5 |
| Kvarngärdet 43:1 | 1963 | 2012 | Löpargatan 6 - 10 | | 23 400 | 12 | 1 063 | 1 592 | 1 692 | | | | 15 |
| Kvarngärdet 44:1 | 1963 | 2012 | Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34 | | 55 957 | 42 | 2 267 | 1 769 | 4 011 | 2 | 7 | 857 | 23 |
| Kvarngärdet 51:2 | | | P-plats & Garage | | | | | | | | | | 70 |
| Kvarngärdet 70:1 | 2018 | 2018 | Råbyvägen 50-64 | | 111 512 | 64 | 3 343 | 2 410 | 8 056 | 7 | 163 | 2 227 | 17 |
| Kvarngärdet 56:8 | 2013 | 2013 | Portalgatan 81 - 89 | | 214 589 | 96 | 5 699 | 2 142 | 12 207 | | | | 51 |
| Kvarngärdet 9:1 | 1966 | 1974 | Djäknegatan 1 - 15 | | 308 936 | 192 | 12 912 | 1 318 | 17 020 | 22 | 460 | 909 | |
| Kvarngärdet 9:2 | 1966 | 1974 | Djäknegatan 17 - 23 | | | 96 | 6 456 | 1 318 | 8 509 | 20 | 286 | 741 | |
| Kvarngärdet 8:1 | 1967 | 1965 | Väktargatan 2 - 36 | | 215 197 | 210 | 13 524 | 1 352 | 18 281 | 6 | 255 | 98 | 20 |
| Kvarngärdet 6:1 | 1967 | 1965 | Väktargatan 40 - 74 | | 216 516 | 210 | 13 524 | 1 356 | 18 333 | 5 | 200 | 70 | 47 |
| Kvarngärdet 5:1 | 1968 | 1967 | Djäknegatan 31 - 99 | | 210 857 | 210 | 12 921 | 1 377 | 17 788 | 21 | 534 | 863 | 22 |
| Kvarngärdet 7:3 | 1968 | | Djäknegatan 29 | | | | | | | 2 | 1 446 | 1 440 | |
| Kvarngärdet 38:2 | | | Gärdets bilgata 2-4 | | | | | | | | | | 84 |
| SALA BACKE/ÅRSTA | | | | 4 305 600 | 3 043 198 | 2 597 | 153 985 | 1 554 | 239 345 | 251 | 6 842 | | 1 267 |
| Sala Backe 6:5 | 2012 | 2013 | Kastanjegatan 2 | | 232 219 | 118 | 8 511 | 1 945 | 16 555 | 1 | 86 | 3 163 | 62 |
| Sala Backe 10:1 | 1951 | 1953 | Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13 | | 580 200 | 463 | 25 720 | 1 387 | 35 681 | 60 | 2 481 | 1 590 | 218 |
| Sala Backe 9:1 | 1952 | 1953 | Skomakarg. 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23 | | | 186 | 8 691 | 1 449 | 12 593 | 13 | 229 | 934 | 61 |
| Sala Backe 8:3 | 1986 | 1986 | Årstag. 16 A-C, Hj. Brantingsg. 50-56 | | 108 260 | 89 | 6 344 | 1 392 | 8 834 | 2 | 159 | 893 | 65 |
| Sala Backe 20:1 | 1956 | 1995 | Apelg. 15-21, Verkmästarg. 4-6 | | 345 376 | 321 | 18 320 | 1 461 | 26 767 | 6 | 203 | 783 | 139 |
| Sala Backe 17:1 (0330) | 1953 | 1976 | Brantingstorg 13-22, Gröna g. 2,4,6,8,10, 14A | | 906 200 | 232 | 13 156 | 1 609 | 21 165 | 32 | 1 226 | 1 357 | 99 |
| Sala Backe 17:2 | 1992 | 1992 | Brantingstorg 7 - 9 | | 39 792 | 28 | 1 776 | 1 416 | 2 514 | 4 | 1 169 | 789 | 34 |
| Sala Backe 17:1 (0331) | 1953 | 1976 | Gröna g. 12, 14B-C, 16-24 Johannesb g. 48-54 | | | 320 | 17 046 | 1 644 | 28 030 | 68 | 403 | 854 | 139 |
| Sala Backe 17:1 (0332) | 1955 | 1976 | Johannesbäcksgatan 56 - 78 | | | 350 | 19 197 | 1 371 | 26 325 | 34 | 376 | 694 | 80 |
| Sala Backe 28:1 | 1957 | 2021 | Mistelg. 2, Verkmästarg. 27, Järneksg 1 | | 186 312 | 68 | 4 711 | 1 724 | 8 121 | 2 | 26 | 1 115 | 49 |
| Sala Backe 28:2 | 1958 | 2021 | Mistelg. 4, Klöverg. 2, Järneksg. 3 | | | 40 | 2 865 | 1 705 | 4 885 | 2 | 82 | 854 | 26 |
| Brillinge 3:3 | 2019 | 2019 | Starkällsvägen 2A - 4D | | 203 280 | 109 | 6 881 | 2 068 | 14 230 | 17 | 79 | 734 | 39 |
| Årsta 89:1 | 1993 | 1993 | Klarbärsgatan 44 - 94 | | 83 984 | 60 | 4 920 | 1 386 | 6 820 | 1 | 27 | 519 | 62 |
| Sala Backe 16:1 | 2005 | 2005 | Gröna g. 17-19, Apelg. 18-20 | | 219 760 | 142 | 9 580 | 1 680 | 16 098 | 2 | 46 | 848 | 141 |
| Årsta 90:1 | 2004 | 2003 | Stålg. 24A-38D, Klarbärsg. 2A-8D | | 123 000 | 64 | 5 551 | 1 754 | 9 736 | 6 | 20 | 950 | 44 |
| Sala Backe 42:1 | 1953 | 1953/1991 | Skomakargatan 9 - 21 | | 14 815 | 7 | 716 | 1 384 | 991 | 1 | 230 | 1 835 | 9 |
| LIBROBÄCK/STENHAGEN | | | | 1 467 600 | 1 230 052 | 713 | 51 064 | 1 577 | 80 509 | 42 | 2 321 | | 573 |
| Rickomberga 33:1 | 1991 | 1991 | Otto Myrbergs väg 11 - 73 | | 139 769 | 70 | 5 303 | 1 402 | 7 436 | 13 | 806 | 1 414 | 70 |
| Berthåga 22:2 | 1989 | 1989 | Stenhagsvägen 101 - 197 | | 225 297 | 163 | 13 019 | 1 298 | 16 900 | 11 | 838 | 1 593 | 162 |
| Berthåga 33:1 | 1991 | 1991 | Stenrösvägen 2 - 68 | | 198 152 | 130 | 10 955 | 1 311 | 14 359 | 2 | 201 | 1 214 | 126 |
| Berthåga 61:2 | 2016 | 2016 | Citrinvägen 11 - 23 | | 179 448 | 99 | 5 674 | 2 254 | 12 790 | 7 | 452 | 3 573 | 59 |
| Berthåga 63:1 | 2016 | 2016 | Opalvägen 6 - 18 | | 100 600 | 56 | 3 704 | 1 943 | 7 196 | | | | 46 |
| Berthåga 65:1 | 2016 | 2016 | Opalvägen 3 - 13 | | 57 600 | 32 | 2 117 | 1 942 | 4 112 | | | | 24 |
| Librobäck 12:10 | 2006 | 2008 | Klockarg. 7-13, Fyrisvallsg. 14-16 | | 231 000 | 116 | 7 298 | 1 652 | 12 057 | 1 | 0 | | 61 |
| Librobäck 12:2 | 2009 | 2009 | Klockargatan 6 - 8 | | 98 186 | 47 | 2 994 | 1 890 | 5 659 | 8 | 24 | 750 | 25 |

# FASTIGHETSBESTÅND

| Stadsdel /Fastighet | Byggår | Värde-år | Adresser | Marknads-värde | Taxerings-värde | Bostäder antal | Bostäder yta | Bostäder hyra/kr/år | Bostäder ut/år | Lokaler antal | Lokaler yta | Lokaler hyra/kr/år | Bilplatser antal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ERIKSBERG | | | | 4 428 700 | 4 006 506 | 2 648 | 139 540 | 1 634 | 228 004 | 131 | 9 298 | | 859 |
| Kåbo 53:1, hus C | 2016 | 2017 | Döbelnsgatan 2C | 331 800 | 132 | 8 388 | 2 108 | 17 684 | | | | | 116 |
| Kåbo 53:1, hus A | 1963 | | Döbelnsgatan 2A | | | | | | | 2 | 2 834 | 2 056 | |
| Kåbo 53:1, hus B | 1963 | 2013 | Döbelnsgatan 2B | 103 521 | 62 | 2 408 | 2 372 | 5 712 | | 1 | 344 | 2 584 | |
| Kåbo 53:1 | 1958 | 2011 | Döbelnsgatan 4 - 20 | 270 862 | 126 | 8 082 | 1 678 | 13 559 | | 30 | 650 | 1 306 | 69 |
| Eriksberg 37:1 (0416) | 2004 | 2004 | Täljstensvägen 1A | 72 000 | 33 | 2 341 | 1 800 | 4 214 | | | | | 39 |
| Eriksberg 37:1 | 1959 | 1959 | Täljstensvägen 1 - 5 | 116 651 | 84 | 5 277 | 1 251 | 6 604 | | 5 | 275 | 1 120 | 32 |
| Eriksberg 37:3 | 1959 | 1959 | Täljstensvägen 2 - 6 | 115 624 | 90 | 5 236 | 1 266 | 6 628 | | 3 | 47 | 532 | 40 |
| Eriksberg 37:4 | 1960 | 1960 | Täljstensvägen 8 - 10 | 68 327 | 45 | 3 127 | 1 219 | 3 813 | | 1 | 30 | 300 | 33 |
| Eriksberg 37:5 | 1960 | 1960 | Täljstensvägen 14 - 16 | 75 899 | 54 | 3 542 | 1 228 | 4 350 | | 1 | 19 | 316 | 30 |
| Eriksberg 37:6 | 1960 | 1960 | Täljstensvägen 7 - 11 | 188 646 | 138 | 8 584 | 1 246 | 10 695 | | 5 | 82 | 659 | 65 |
| Eriksberg 27:2 | 1958 | 1958 | Granitvägen 4 - 8 | 225 207 | 189 | 10 206 | 1 681 | 17 156 | | 6 | 210 | 1 771 | 64 |
| Eriksberg 27:1 | 1959 | 1959 | Granitvägen 10 - 12 | 157 629 | 126 | 6 818 | 1 690 | 11 523 | | 1 | 9 | 778 | 57 |
| Eriksberg 33:1 | 1961 | 1972 | Marmorvägen 7 - 11 | 317 718 | 242 | 13 591 | 1 377 | 18 711 | | 20 | 568 | 1 109 | 89 |
| Eriksberg 33:2 | 1961 | 1961/2013 | Marmorvägen 1 - 5 | 241 532 | 140 | 9 730 | 1 198 | 11 656 | | 7 | 97 | 701 | |
| Eriksberg 36:1 | 1961 | 1961 | Marmorvägen 6 - 16 | 204 445 | 156 | 9 390 | 1 222 | 11 479 | | 21 | 468 | 434 | 131 |
| Kåbo 53:1 (0478) | 1996 | 1996 | Döbelnsgatan 20D | 32 800 | 17 | 1 159 | 1 575 | 1 826 | | | | | |
| Kåbo 59:1 | 2015 | 2015 | Torgny Segerstedts Allé 72 & 74 A-J, Rosendalsv. 15 - 21 | 199 497 | 121 | 4 060 | 2 686 | 10 907 | | 2 | 342 | 2 351 | |
| Kåbo 59:2 | 2014 | 2014 | Rosendalsvägen 23A-Q - 27A-S | 204 000 | 143 | 4 664 | 2 711 | 12 645 | | 1 | 4 | 1 000 | 14 |
| Eriksberg 38:1 | 1965 | 1964 | Blodstensvägen 2 - 42 | 368 781 | 126 | 8 213 | 1 336 | 10 969 | | 4 | 362 | 1 961 | 41 |
| Eriksberg 39:1 | 1965 | 1964 | Blodstensvägen 1 - 41 | | 126 | 7 929 | 1 353 | 10 731 | | 18 | 605 | 395 | 19 |
| Kåbo 53:1 | 2015 | 2016 | Dag Hammarsköldsv 29 A-B | 167 000 | 90 | 3 744 | 2 276 | 8 520 | | 1 | 12 | 333 | |
| Kåbo 5:10 | 2015 | 2015 | Von Kraemer allé 25 - 37 | 341 084 | 243 | 8 183 | 2 258 | 18 478 | | 1 | 126 | 2 746 | 20 |
| Kåbo 68:2 | 2020 | 2020 | Soldathemsvägen 8 | 203 483 | 133 | 3 756 | 2 246 | 8 436 | | 1 | 2 214 | 2 055 | |
| Bodar/paviljonger | | | Marmorv 1C-K, 3C-T, 5C-K | | 32 | 1 112 | 1 536 | 1 708 | | | | | |
| EKEBY/HÅGABY | | | | 2 250 110 | 1 893 191 | 1 539 | 94 564 | 1 408 | 133 101 | 227 | 7 619 | | 856 |
| Eriksberg 8:21 | 1948 | 1948 | Birkag. 8-24, Karlsrog.76 | 177 825 | 132 | 7 718 | 1 391 | 10 738 | | 29 | 852 | 844 | 68 |
| Flogsta 33:1 | 1982 | 1982 | S:t Johannesgatan 40 - 196 | 140 766 | 78 | 6 048 | 1 344 | 8 126 | | 1 | 147 | 1 401 | |
| Flogsta 12:1 | 1982 | 1982 | S:t Johannesgatan 38 | | | | | | | | | | 77 |
| Flogsta 40:1 | 1982 | 1983 | Köpenhamnsgatan 8 - 44 | 74 953 | 41 | 3 003 | 1 359 | 4 080 | | 2 | 520 | 1 660 | 42 |
| Flogsta 35:1 | 1982 | 1982 | Vänortsgatan 1 - 103 | 247 815 | 142 | 10 436 | 1 385 | 14 455 | | 8 | 558 | 964 | 116 |
| Flogsta 47:3 | 2007 | 2007 | Ekebyvägen 15 - 23 | 127 765 | 108 | 3 938 | 1 786 | 7 034 | | 2 | 268 | 3 082 | 32 |
| Flogsta 11:15 | 1955 | 1985 | Tavastehusgatan 6 - 10 | 23 911 | 14 | 977 | 1 429 | 1 396 | | 5 | 96 | 708 | 11 |
| Flogsta 49:1 | 1993 | 1993 | Tartugatan 2 - 10 | 38 318 | 20 | 1 526 | 1 387 | 2 117 | | | | | 19 |
| Flogsta 50:1 | 1993 | 1993 | Nordengatan 1 - 27 | 94 247 | 48 | 3 814 | 1 419 | 5 411 | | 1 | 84 | 1 357 | 54 |
| Flogsta 51:1 | 1993 | 1993 | Nordengatan 2 - 18 | 70 876 | 37 | 2 845 | 1 389 | 3 951 | | 1 | 50 | 840 | 20 |
| Höga 10:42 | 1960 | 1970 | Högavägen 188 - 194 | 8 232 | | | | | | 88 | 2 556 | 1 046 | 21 |
| Höga 10:9 | 1996 | 1997/1998 | Högavägen 114 - 278 | 57 833 | 74 | 6 267 | 1 359 | 8 518 | | 2 | 0 | | 81 |
| Höga 10:40 | 1955 | 1970 | Högavägen 87 | 3 292 | 1 | 63 | 1 302 | 82 | | | | | |
| Flogsta 23:5 | 1974 | 1972 | Flogstavägen 25 - 95 | 746 358 | 750 | 45 579 | 1 361 | 62 026 | | 88 | 2 488 | 574 | 291 |
| Flogsta 47:2 | 2002 | 2002 | Ekebyvägen 11 - 13 | 81 000 | 94 | 2 350 | 2 199 | 5 167 | | | | | 24 |
| GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA | | | | 2 728 600 | 1 974 836 | 2 650 | 179 935 | 1 180 | 212 272 | 352 | 10 464 | | 1 812 |
| Gottsunda 47:2 | 1946 | | Vårdsätravägen 74 | | | | | | | 1 | 1 145 | 1 219 | |
| Gottsunda 47:2 | 1998 | | Vårdsätravägen 76 | | | | | | | 2 | 1 526 | 1 309 | |
| Valsätra 62:4 | 2004 | 2004 | Malmavägen 2 A-V | 31 251 | 30 | 1 890 | 1 690 | 3 194 | | | | | 30 |
| Gottsunda 25:2 | 1972 | 1972 | Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8 | 218 789 | 333 | 20 631 | 1 149 | 23 704 | | 21 | 1 581 | 684 | 212 |
| Gottsunda 25:1 | 1972 | 1972 | August Södermans väg 10 - 122 | 126 108 | 186 | 13 029 | 1 046 | 13 633 | | 18 | 169 | 811 | 101 |
| Gottsunda 26:1 | 1972 | 1973 | August Södermans väg 3 - 129 | 141 566 | 194 | 14 536 | 1 078 | 15 671 | | 8 | 151 | 894 | 125 |
| Gottsunda 30:1 | 1972 | 1973 | Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13 | 203 687 | 329 | 20 316 | 1 105 | 22 455 | | 37 | 1 592 | 955 | 233 |
| Gottsunda 29:1 | 1972 | 1974 | Peterson-Bergers väg 15 - 91 | 183 351 | 272 | 18 472 | 1 123 | 20 747 | | 8 | 241 | 627 | 188 |
| Gottsunda 28:1 | 1972 | 1973 | Peterson-Bergers väg 4 - 98 | 99 291 | 132 | 9 985 | 1 147 | 11 450 | | 4 | 79 | 1 025 | 81 |
| Gottsunda 39:1 | 1977 | 1978 | Jenny Linds väg 1 - 86 | 201 130 | 258 | 18 623 | 1 235 | 23 008 | | 20 | 742 | 1 233 | 196 |
| Gottsunda 40:1 | 1978 | 1978 | Oskar Arpis väg 1 - 66 | 149 781 | 190 | 13 901 | 1 236 | 17 185 | | 41 | 456 | 737 | 154 |
| Gottsunda 45:1 | 1981 | 1981 | Solistvägen 1 - 110 | 209 857 | 111 | 8 954 | 1 255 | 11 236 | | 81 | 401 | 875 | 101 |
| Gottsunda 45:1 (0559) | 1981 | 1981 | Dirigentvägen 1 - 110 | | 124 | 9 764 | 1 282 | 12 516 | | 48 | 735 | 815 | 117 |
| Gottsunda 44:3 | 1982 | 1982 | Flöjtvägen 7 - 66 | 57 353 | 68 | 5 313 | 1 201 | 6 383 | | 50 | 212 | 1 005 | 72 |
| Sunnersta 51:104 | 2011 | 2012 | Trasthagsvägen 16 - 22A-E, 24 | 141 000 | 69 | 4 550 | 1 967 | 8 949 | | | | | 48 |
| Gottsunda 25:1 | 2003 | 2003 | August Södermans väg 72 - 122 | 24 000 | 26 | 1 244 | 1 724 | 2 145 | | | | | 74 |

20250411107398

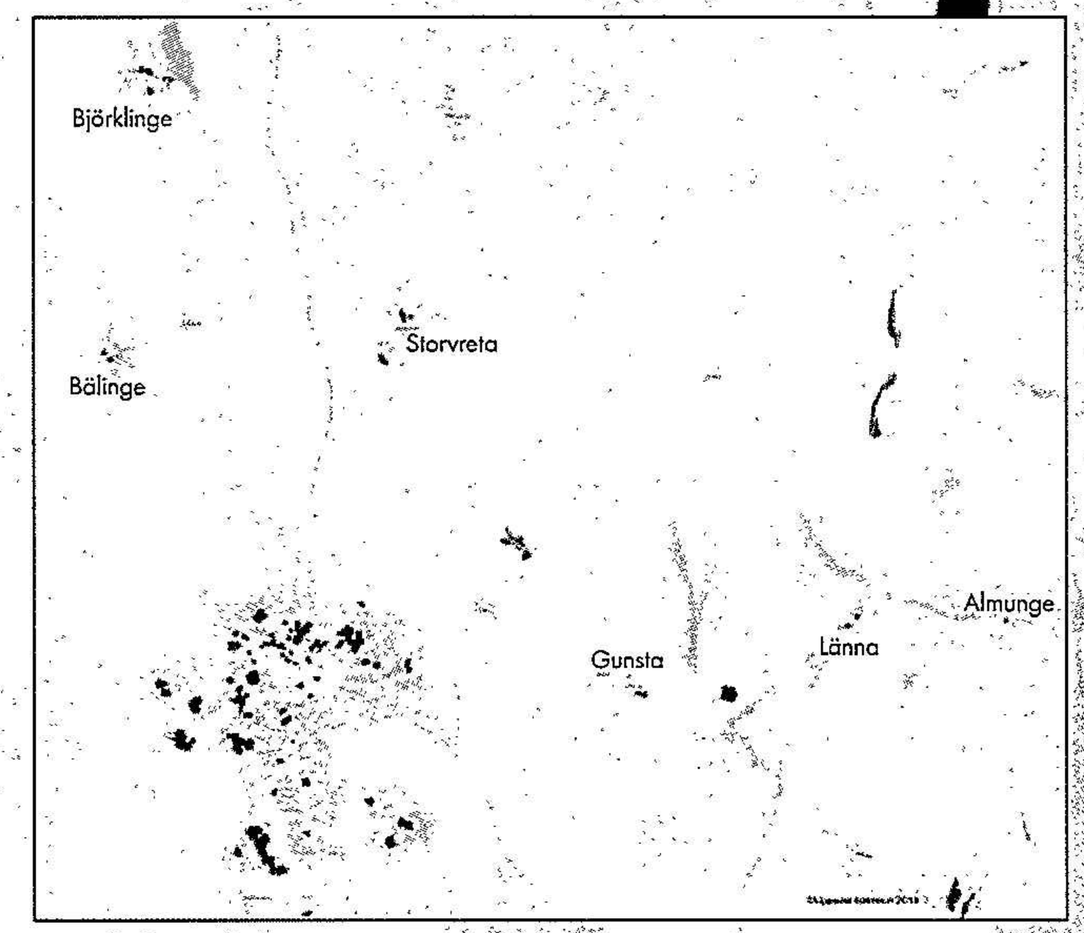
| Stadsdel/Fastighet | Bygg år | Värde år | Adresser | Marknadsvärde | Taxeringsvärde | Bostäder antal | Bostäder yta | Bostäder hyra/kvm/år | Bostäder lägh | Lokaler antal | Lokaler yta | Lokaler hyra/kvm/år | Bilplatser antal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gottsunda 44:4 | | 1984 | Flöjtvägen 1 | | 10 532 | 10 | 1 039 | 1 152 | 1 197 | | | | |
| Gottsunda 34:11 (0592) | | 1975 | Valthornsvägen 25 - 39 | | 177 140 | 248 | 14 035 | 1 169 | 16 407 | 12 | 1 041 | 1 811 | 80 |
| Gottsunda 34:11 (0593) | | 1975 | Valthornsvägen 45 - 47 | | | 70 | 3 653 | 655 | 2 392 | 1 | 393 | 0 | |
| ULLERÅKER/BÄCKLÖSA | | | | 1 172 660 | 1 019 115 | 493 | 28 482 | 2 119 | 60 355 | 51 | 667 | | 161 |
| Ultuna 2:27 | 2018 | 2018 | Gottsunda allé 2-12, Vivelv. 12-20 | | 706 000 | 322 | 19 004 | 2 205 | 41 905 | | | | 116 |
| Ultuna 2:27 | 2018 | 2021 | Dykarv. 2-4, Gottsunda allé 16 | | 159 520 | 64 | 4 287 | 2 103 | 9 017 | 51 | 667 | 1 156 | 18 |
| Ultuna 2:27 | 2021 | 2021 | Vivelvägen 4, 22 | | 144 000 | 99 | 4 540 | 1 958 | 8 888 | | | | 27 |
| Kronåsen 4:1 | 1929 | 1929 | Ulleråkersvägen 48 - 50 | | 9 595 | 8 | 651 | 837 | 545 | | | | |
| SÄVJA | | | | 904 100 | 671 091 | 581 | 43 009 | 1 389 | 59 721 | 32 | 1 775 | | 490 |
| Sävja 64:1 | 2011 | 2011 | Linvägen 46 - 54 | | 17 590 | 5 | 363 | 2 003 | 727 | | | | 5 |
| Sävja 65:1 | 2011 | 2011 | Linv. 41-49, Kamgarnsv. 21-41 | | 39 900 | 15 | 1 620 | 1 779 | 2 882 | | | | 22 |
| Sävja 66:1 | 2011 | 2011 | Linv. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarnsv. 26-34 | | 35 868 | 14 | 1 406 | 1 813 | 2 549 | | | | |
| Sävja 67:1 | 2011 | 2011 | Linv. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarnsv. 18-24 | | 40 872 | 16 | 1 515 | 1 844 | 2 793 | | | | 29 |
| Sävja 1:85 | 1990 | 1990 | Gotlandsresan 2 - 114 | | 257 281 | 165 | 13 091 | 1 309 | 17 131 | 12 | 802 | 1 009 | 145 |
| Sävja 1:80 | 1990 | 1990 | Gotlandsresan 1 - 43 | | | 58 | 4 896 | 1 288 | 6 308 | 6 | 292 | 692 | 53 |
| Sävja 1:77 | 1984 | 1985 | Lapplandsresan 1 - 99 | | 126 420 | 147 | 9 084 | 1 397 | 12 687 | 3 | 95 | 547 | 104 |
| Sävja 1:75 | 1985 | 1985 | Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108 | | 153 160 | 161 | 11 034 | 1 327 | 14 644 | 11 | 586 | 1 227 | 132 |
| YTTEROMRÅDEN | | | | 647 970 | 461 424 | 511 | 36 275 | 1 327 | 48 126 | 31 | 1 475 | | 408 |
| Björklinge-Nyby 10:45 | 1967 | 1967 | Södra Långåsvägen 19 A-G | | 29 059 | 35 | 2 376 | 1 546 | 3 674 | 3 | 143 | 937 | 41 |
| Björklinge 2:34 | 1983 | 1983 | Prästgårdshöjden 1 - 40 | | 60 976 | 88 | 5 880 | 1 229 | 7 226 | 5 | 170 | 476 | 48 |
| Fullerö 46:1 | 1992 | 1992 | Himmelsvägen 14 - 142 | | 106 592 | 94 | 7 892 | 1 333 | 10 523 | 3 | 358 | 645 | 97 |
| Storvreta 47:508 | 1991 | 1991 | Ärentunavägen 5A - 5S | | 58 573 | 59 | 4 470 | 1 316 | 5 882 | 1 | 48 | 0 | 59 |
| Storvreta 47:78 | 1965 | 2008 | Ärentunavägen 5T - 5V | | 17 100 | 21 | 1 270 | 1 653 | 2 099 | 5 | 35 | 714 | 6 |
| Storvreta 47:509 | 1992 | 1992 | Ärentunavägen 7A - 7D | | 25 736 | 29 | 1 475 | 1 259 | 1 857 | 1 | 419 | 1 852 | 14 |
| Storvreta 3:77 | 1959 | 2016 | Kilsgärdesvägen 3 A-B | | 14 043 | 14 | 685 | 1 740 | 1 192 | 7 | 129 | 767 | 8 |
| Bälinge 4:1 | 1990 | 1989 | Allmänningsvägen 21 - 29 | | 11 619 | 16 | 1 062 | 1 184 | 1 257 | | | | 17 |
| Vangsby 1:33 | 1992 | 1992 | Vangsbyvägen 31 - 81 | | 40 934 | 48 | 3 552 | 1 296 | 4 604 | 2 | 85 | 729 | 53 |
| Gunsta 1:75 | 1966 | 2012 | Ekervägen 1 - 29 | | 16 654 | 15 | 1 061 | 1 557 | 1 652 | | | | 15 |
| Almunge-Lövsta 3:13 | 1989 | 1989 | Taborvägen 10 - 32 | | 14 359 | 20 | 1 568 | 1 219 | 1 912 | | | | 18 |
| Löt 1:35 | 1983 | 1983 | Malm Jerkers väg 21 - 39 | | 12 198 | 18 | 1 243 | 1 252 | 1 556 | 1 | 7 | 429 | 12 |
| Gunsta 2:1 | 1992 | 1992 | Skråttvägen 9 - 11 | | 5 046 | 2 | 229 | 1 253 | 287 | | | | |
| Gunsta 3:1 | 1992 | 1992 | Skråttvägen 13 - 23 | | 14 050 | 6 | 601 | 1 300 | 781 | | | | |
| Gunsta 4:1 | 1992 | 1992 | Skråttvägen 25 - 39 | | 12 384 | 8 | 787 | 1 302 | 1 025 | | | | |
| Gunsta 5:1 | 1992 | 1992 | Gunsta Villaväg 16 - 18 | | 16 410 | 24 | 1 417 | 1 332 | 1 887 | | | | 20 |
| Löt 1:97 | 1929 | 1929 | Kalle Blanks väg 1 | | 1 524 | 4 | 182 | 1 110 | 202 | 1 | 12 | 167 | |
| Löt 1:97 | 1954 | 1954 | Kalle Blanks väg 3 - 7 | | 4 167 | 10 | 525 | 971 | 510 | 2 | 69 | 449 | |
| Holms-Västbyn 1:5 | | | | | | | | | | | | | |
| PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR | | | | 492 100 | 146 288 | | | | | | | | 288 |
| Fålhagen 5:4 | | | | 11 000 | | | | | | | | | |
| Bälinge 1:51 | | | Klockarbolsvägen 2 - 8 | 6 000 | 6 400 | | | | | | | | |
| Björklinge-Tibble 5:27 | | | Spelmansvägen 3 - 5 | 6 000 | 2 726 | | | | | | | | |
| Storvreta 39:1 | | | Fullerövägen 3C | 2 500 | 1 320 | | | | | | | | |
| Svartbäcken 36:6 | | | Svartbäcksgatan 50 M-N | 6 000 | | | | | | | | | 48 |
| Kvarngärdet 1:8 | | | Portalgatan 6 B | 38 000 | 6 400 | | | | | | | | |
| Kvarngärdet 51:2 (del av) | 1988 | 1989 | Garage, Parkering | 25 000 | 33 042 | | | | | | | | |
| Sala Backe 1:69 | | | Garage, Parkering | 24 500 | | | | | | | | | 24 |
| Årsta 96:1 (del av) | | | | 13 000 | | | | | | | | | |
| Hallkved 16:6 | | | Gunsta, Hallkved | 8 000 | 9 400 | | | | | | | | |
| Librobäck 7:1 | 1966 | | Vallongatan 4 | 55 000 | | | | | | | | | |
| Kvarngärdet 9:6 | | | Djäknegatan 1 - 15 | 50 000 | | | | | | | | | 216 |
| Kvarngärdet 9:1 & 9:2 | | | | 70 000 | 87 000 | | | | | | | | |
| Kåbo 53:3 | | | | 57 100 | | | | | | | | | |
| Kronåsen 3:2 | | | | 30 000 | | | | | | | | | |
| Luthagen 61:2 | | | | 11 000 | | | | | | | | | |
| Luthagen 61:3 | | | | 57 000 | | | | | | | | | |
| Gottsunda 30:1 (del av) | | | | 20 000 | 146 288 | | | | | | | | |
| Löt 1:97 (del av) | | | | 2 000 | | | | | | | | | |
| **TOTALT UPPSALAHEM AB KONCERN** | | | | **29 997 170** | **24 097 649** | **17 741** | **1 049 626** | **1 551** | **1 628 430** | **1 758** | **69 536** | | **8 561** |


Ärna
Gamla Uppsala-Nyby
Librobäck
Löten
Gränby
Tuna backar
Svartbäcken
Hällby-Husbyborg
Kvarngärdet
Årsta
Luthagen
Sala Backe
Fålhagen
Innerstaden
Berthåga
Rickomberga
Boländerna
Fyrislund
Kungsängen
Flogsta-Ekeby
Sjukhuset -
Polacksbacken
Kvarnbo
Kåbo

2025041107399

Håga
Eriksberg
Norby
Ulleråker
Valsätra
Ultuna
Nåntuna-Vilan
Sävja-Bergsbrunna
Gottsunda
Sunnersta
Vårdsätra

| LANDSBYGDSOMRÅDEN (avstånd i km från Uppsala Centralstation) | |
|---|---|
| Björklinge | 22 |
| Bälinge | 14 |
| Storvreta | 15 |
| Vänge | 14 |
| Gunsta | 12 |
| Länna | 20 |
| Almunge | 26 |




■ UPPSALAHEMS FASTIGHETSBESTÅND

○ NYPRODUKTION, RENOVERING OCH STÖRRE UNDERHÅLLSPROJEKT 2024

UPPSALAHEM

20250411107400

# Elektroniska underskrifter

**Det här dokumentet har skrivits under elektroniskt av en eller flera personer**

Detta dokument med sina elektroniska underskrifter gäller som självständig handling och uppfyller krav på avancerade elektroniska underskrifter enligt eIDAS-förordningen. Varje underskrift kan valideras med en PDF-läsare med stöd för signaturvalidering eller via valideringstjänsten på sign.uppsala.se. Där återfinns även information om hur du installerar det utfärdarcertifikat som krävs för att PDF-läsaren ska kunna validera alla delar av underskriften.

Om dokumentet skrivs ut på papper, eller om dokumentet 'skrivs ut' till ett nytt PDF-dokument, följer de elektroniska underskrifterna inte med. Endast det elektroniskt underskrivna originaldokumentet går att validera.

## Underskrift 1

Namn: Mattias Tegefjord
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsalahem AB
Befattning: Vd
Datum och tid: 2025-02-18 10:04:16 GMT+01:00
Transaktions-ID: 805b8ab1195142c19c4be0d976280c10

## Underskrift 2

Namn: ROLF TORSTEN SAMUELSSON
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-18 10:45:21 GMT+01:00
Transaktions-ID: 41574726d3ed40d8b210804c8b208443

## Underskrift 3

Namn: Christina S Odlander Jutterström
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-18 12:52:40 GMT+01:00
Transaktions-ID: b54b12b84b54403481addf2bb61bed7f

## Underskrift 4

Namn: CARINA CIA MARIA GAD BÖCKMAN
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-18 15:07:20 GMT+01:00
Transaktions-ID: 785efdeaf62c4c13983057ffb0a71db1

## Underskrift 5

Namn: Robin Kronvall
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-18 18:35:16 GMT+01:00
Transaktions-ID: 25d79482a277486d8249740ddfd5a6a3

## Underskrift 6

Namn: JENNY HENNERFORS
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-20 10:41:19 GMT+01:00
Transaktions-ID: 155169a166ae40ac8d0bcebcbdfb691a

## Underskrift 7

Namn: Mike Tutsch
Identifieringsmetod: E-legitimation
Befattning: Ledamot
Datum och tid: 2025-02-20 10:43:36 GMT+01:00
Transaktions-ID: 41b487e4813143d5aa8d811bb1bc0f8e

## Underskrift 8

Namn: Joakim Olof Holmertz
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-20 12:07:28 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3fa29d7882e0409e8d6282bf22a96b2b

## Underskrift 9

Namn: ELNAZ ALIZADEH EBADI
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsalahem
Befattning: Ordförande
Datum och tid: 2025-02-20 17:17:16 GMT+01:00
Transaktions-ID: bb56d1176110459ab8358e7c28fffa3c

## Underskrift 10

Namn: Harald Klomp
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2025-02-20 18:32:04 GMT+01:00
Transaktions-ID: c6f1a1dbc08c4c9db936926929c6ab3d

Flera personer har skrivit under dokumentet än vad som kan visas här. Alla underskrifter visas i Signaturpanelen, totalt antal: 12

2025-04-09

20250411107401

# Intyg

Härmed intygas att de till Uppsalahem ABs årsredovisning bifogade underskrifterna är kopplade till nämnda årsredovisning för 2024 och att de uppfyller kraven för avancerade e-underskrifter i enlighet med vad som avses i artikel 3 i eIDAS-förordningen.

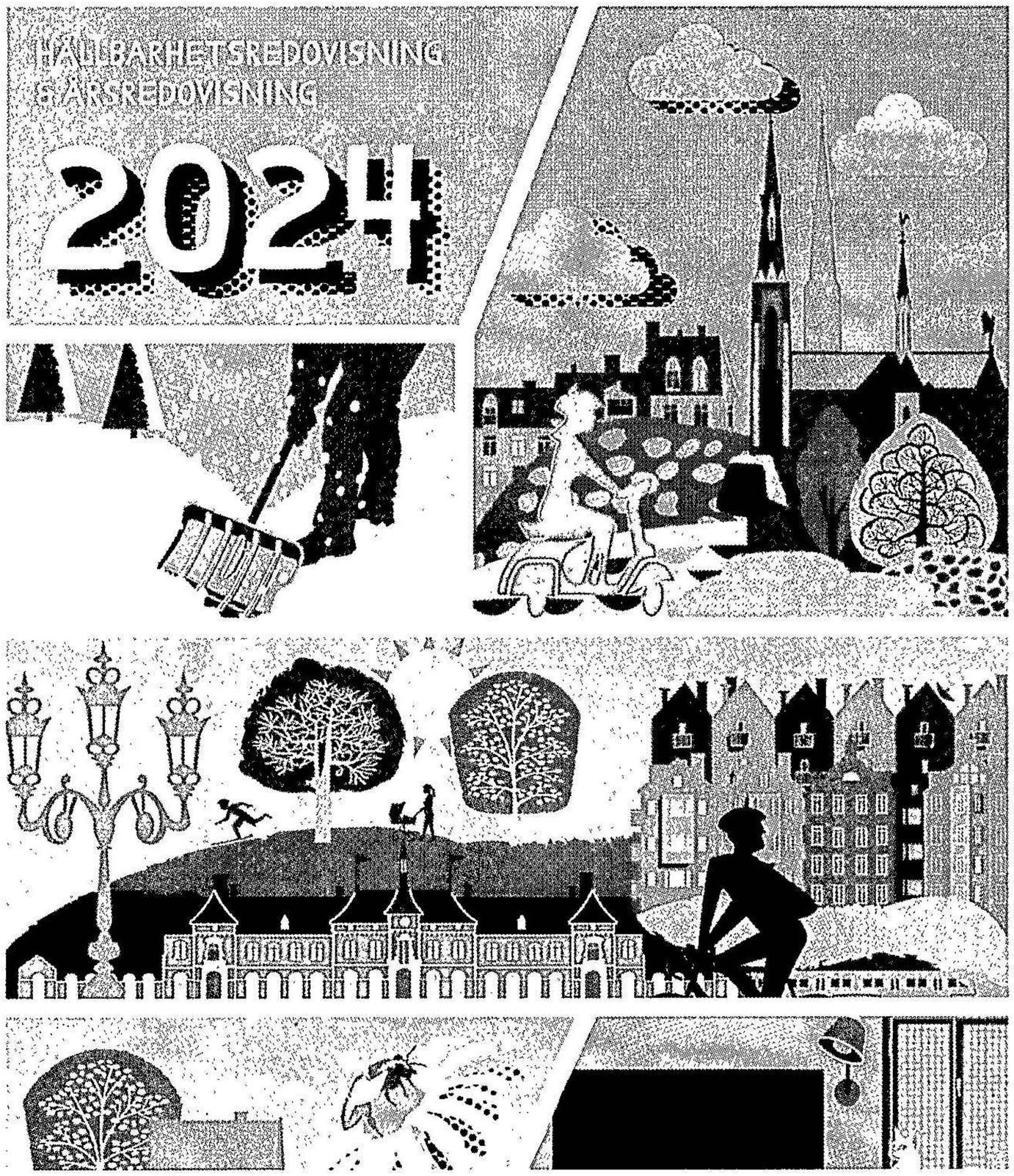
9 april 2025

Mattias Tegefjord
Vd

# Lista över samtliga digitala underskrifter av Uppsalhems årsredovisning avseende år 2024

20250411107402

Den här filen är kompatibel med PDF/A-standarden och har öppnats i skrivskyddat läge för att förhindra att den ändras. Aktivera redigering




Underskrifter

- Rev. 1: Signerat av Mattias Tegefjord
- Rev. 2: Signerat av ROLF TORSTEN SAMUELSSON
- Rev. 3: Signerat av Christina S Odlander Jutterström
- Rev. 4: Signerat av CARINA CIA MARIA GAD BÖCKMAN
- Rev. 5: Signerat av Robin Kronvall
- Rev. 6: Signerat av JENNY HENNERFORS
- Rev. 7: Signerat av Mike Tutsch
- Rev. 8: Signerat av Joakim Olof Holmertz
- Rev. 9: Signerat av ELNAZ ALIZADEH EBADI
- Rev. 10: Signerat av Harald Klomp
- Rev. 11: Signerat av MARIA KRISTINA WIGENFELDT
- Rev. 12: Signerat av Lina Maria Josefine Jernebring

20250411107403

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uppsalahem AB, org.nr 556137-3589

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uppsalahem AB för år 2024. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 82-112 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Uppsalahem ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Uppsalahem AB.

### 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 Uppsalahem AB 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.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information, hållbarhetsredovisningen, än årsredovisningen och återfinns på sidorna 4-81.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### 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 huruvida 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.

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

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för år 2024 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 Uppsalahem AB 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID* — *2025-02-20 19:22:47 UTC*

**Undertecknare** — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA KRISTINA WIGENFELDT

Maria Wigenfeldt

Director

Leveranskanal: E-post

*Signerat med Svenskt BankID* — *2025-02-20 19:24:11 UTC*

**Undertecknare** — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine Jernebring

Lina Jernebring

Senior Manager

Leveranskanal: E-post

20250411107404