Fastställelseintyg för årsredovisning 2022 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 för moderbolaget samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 30 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till dispositioner. Undertecknad verkställande direktör intygar även att denna kopia på revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

20230414094863

Uppsala 13 april 2023

Mattias Tegefjord
Vd Uppsalahemkoncernen

UPPSALAHEM I KORTHET

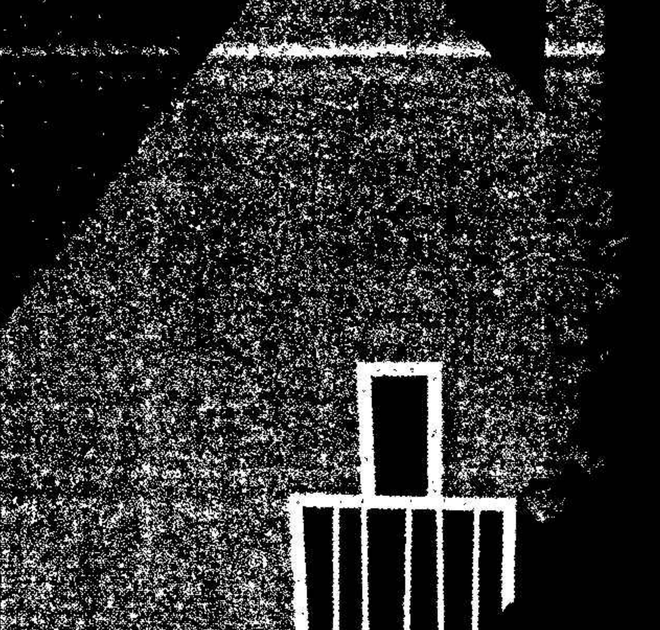
SNABBFAKTA 2022: UPPSALAHEMKONCERNEN

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	**30,3** (31,6) mdkr
Omsättning	**1 627** (1 556) mkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	**283** (365) mkr
Investeringar pågående projekt	**237** (426) mkr varav nyproduktion 39 mnkr, renovering och underhåll 189 mnkr och maskiner och inventarier 9 mnkr.
Underhållskostnader	**172** (131) mkr
Synlig soliditet	**41,8** (41,3) %
Justerad soliditet	**75,9** (76,9) %
Antal fastigheter	**192** (189) st
Antal bostäder	**17 704** (17 440) st varav 12 518 vanliga, student 4035, ungdom 803, kollektiv 24, senior 178, service/stöd/vård Stödbostäder 80, trygghet 31, kompiskontrakt 35.
Antal lokaler	**1791** (1 782) st, varav verksamhetslokaler 457 och förråd 1 316.
P-platser och garage	**8 222** st
Uthyrningsbar yta	**1 126 619** kvm varav bostäder 1 047 376 kvm och lokaler 79 243 kvm.
Antal tecknade kontrakt	**4021** (4 065) st varav 2 107 studentbostäder.
Antal medarbetare	**332** (301) personer har under 2022 jobbat på Uppsalahem, plus praktikanter och sommarjobbare.
Medelkötiden	Befintligt bestånd Uppsalahem 9.8 år. Studentbostäder 3.7 år.

HYRESINTÄKTER

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER
exkl försäljningar och andra engångsposter

INVESTERINGAR



ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2022

INNEHÅLL

HÅLLBARHETSREDOVISNING

VD-ord 4
Uppsalahems värdekedja 6
Hållbarhet på Uppsalahem 9
Om hållbarhetsredovisningen 11
Ägarstyrning 12
Miljömål och indikatorer 13
Intressentdialog 14
Väsentlighetsanalys 15
Riskhantering 16
Ett levande Uppsala 18
Året som gått 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 33

KLIMAT & MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN

Bygga och förvalta hållbara bostäder 39
Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan 47
Möjliggöra en hållbar livsstil 48

ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS

Arbeta för jämställdhet och inkludering 51
Erbjuda goda arbetsvillkor 54

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Ha en långsiktigt hållbar ekonomi 59
Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan 61
Bedriva ett ansvarsfullt företagande 63
Organisation och styrning 64
Styrning och kontroll 66
Styrelse och ledningsgrupp 68
GRI-index 70

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse 73
Femårsöversikt 76
Uppsalahems fastigheter 77
Sammanfattande värdeutlåtande 79
Finansiering 80

FINASIELLA RAPPORTER

Resultaträkning 84
Balansräkning koncernen 86
Balansräkning moderbolaget 88
Förändring av eget kapital 90
Kassaflödesanalys 91
Redovisningsprinciper 92
Noter 94
Förslag till resultatdisposition 104
Revisionsberättelse 105

ÖVRIGT

Definitioner 107
Fastighetsbestånd 108
Karta 112

20230414004865

FÖRBÄTTRINGAR OCH INNOVATION FÖR OSS IN I FRAMTIDEN

2022 var fortsatt ett år där flera stora omvärldshändelser kom att påverka Uppsalahems vardag, hyresgäster och medarbetares privatliv. Under året har vi också finslipat arbetet med våra fyra långsiktiga strategiska mål inom kund, ekonomi, medarbetare och hållbarhet. Likväl som vi låter våra mål präglas av kundernas åsikter genom månadsvisa enkäter, är regionala, nationella och internationella händelser av avgörande vikt. För att skapa en mer innovativ kultur där ständiga förbättringar och samarbete är i fokus, har vi också tydligare jobbat med alla medarbetares delaktighet i våra strategiska mål och förflyttningsområden.

Som för många andra bostadsbyggare har högre byggkostnader satt käppar i hjulet för flera av våra nyproduktionsprojekt och vi har inte kunnat starta något nyproduktionsprojekt under 2022. Trots den rådande osäkerheten kring kostnadsläget är förhoppningen att kunna dra igång nybyggnation igen under 2023. Vi har fått omstrukturera och ompröva vissa renoverings- och ombyggnationsprojekt av samma anledning. Hög inflation och risken för en fortsatt energikris i Sverige är andra orosmoln. Vad som gör mig lite lugnare är dock att Uppsalahem har jobbat hårt med energieffektiviseringsfrågor under en lång tid och därför ändå står rimligt rustade. Vi har storsatsat på att byta ut ineffektiva ventilationssystem, installerat solceller och investerat i egen vindkraft. Under året har vi påbörjat ett större projekt att byta ut tvättmaskiner och torktumlare till moderna maskiner med låg förbrukning, vilket kommer att kraftigt minska vårt energibehov.

Uppsalahem har också startat en resa gällande smarta fastigheter och energitransformation med samma energieffektiviseringsmål. Under en femårsperiod har vi ambitionen att framtidssäkra vårt bestånd genom att arbeta mer datadrivet - totalt omfattas flera hundra fastigheter. Om några år kommer vi att se ett helt annat Uppsalahem när det gäller uppkopplade, hållbara och resurseffektiva hus. Målet med alla våra hus är att de ska hålla ett jämnare inomhusklimat som är bättre anpassat efter både väder och skiftande elpriser.

Ytterligare ett bra exempel på energibesparingsåtgärder är den vattensparutrustning som vi testat i en tvättstuga. Med två anslutna tvättmaskiner har vi sparat 100 000 liter vatten och rensat bort 2,8 kilo mikroplaster på åtta månader. Dessutom sparas en massa energi eftersom utrustningen återvinner redan uppvärmt vatten. Vi kommer nu att skala upp projektet med förhoppningen att spara 750 000 liter vatten och 21 kilo mikroplaster årligen för de tio tvättmaskiner som ska anslutas i första etappen.

Trygghet är en nyckelfråga för den sociala hållbarheten i våra områden. Vi har förstärkt vår organisation under året med en boendekonsulent, en säkerhetsansvarig och en hyresrättsjurist för att ytterligare sätta fokus på frågan. Vi har under 2022 sett att vi når vårt mål gällande trygghet, vilket är belönande, men det finns mer kvar att göra. Vår närvaro efterfrågas under fler av dygnets timmar i våra områden och därför finns sedan september områdesvärdar i Gottsunda, som jobbar kvällar och helger. Tanken är att områdesvärdar som ronderar, lagar enklare fel och pratar med våra hyresgäster så småningom ska införas i fler av våra stadsdelar. Tillsammans med Uppsala kommun och polisen har vi jobbat med medborgarlöften gällande trygghet. Det handlar om tydliga löften om till exempel polisnärvaro, samverkan mellan kommun och fastighetsägare kring platser som känns otrygga, men även om dialog med skolor och ungdomsjouren. Det är fint att se att samhället sluter upp och samarbetar kring frågor som våra medborgare pekar ut som viktiga ur trygghetsperspektiv.

Under konferensen Hemma hos Allmännyttan, som Uppsalahem organiserade tillsammans med Sveriges Allmännytta, samlades ett hundratal experter på social hållbarhet i Uppsala, vilket gav oss kloka insikter gällande många frågor. Jag tänker specifikt på vår kommande utveckling av Gottsunda som stadsdel, där vi står inför flera intressanta utmaningar. Under året har jag och Uppsalahems ledningsgrupp besökt flera andra allmännyttor som visat fina exempel på hur befintliga områden kan utvecklas på ett hållbart sätt. Jag inspireras av Drottninghög i Helsingborg, där

Helsingborgshem gjort ett utmärkt arbete med hållbara renoveringar med hyresgästen och stadsdelen i fokus. Samtalet och dialogen med hyresgäster behöver stå i centrum, så att många känner att de har fått vara delaktiga. Under minst tio år framåt kommer vi att förstärka vårt fokus på Gottsunda och jag har stora förväntningar och förhoppningar på att våra kvarter, både existerande och nya, kommer att utgå från det unika i Gottsundas själ och alla dess invånare.

För att alla våra initiativ, projekt och dagliga värv ska landa i stadigvarande positiva förändringar är våra medarbetare av största vikt. Vårt långsiktiga mål är att bli Sveriges bästa bostadsbolag – och det är ett tufft mål, då det finns många som har samma ambition. Under året har vi äntligen fått möjlighet att samlas fysiskt igen. Vi genomförde en bejublad företagsdag i maj och det var så fint att se våra kollegor hälsa på varandra och återupptäcka minnen, idéer och gemensamma frågor. Det händer något när vi träffas och jag har därför uppmuntrat alla på Uppsalahem till att följa med en kollega under några timmar och göra praktik eller ta initiativ till att besöka andra intressanta bolag för att lära sig mer om sina ansvarsområden. Genom att styra vår kultur mot mer innovation, samarbete och nyfikenhet, tror jag att det är fullt möjligt för oss att nå vårt mål.

Slutligen vill jag återigen bara nämna att vi under året fick en europeisk utmärkelse för vårt hållbarhetsarbete. Utmärkelsen Corporate Social Responsibility (CSR) label av SGI Europe, delas ut till företag med hög kvalitet på sitt hållbarhetsarbete. För oss är hållbarhetsarbetet en kärnfråga. Att vi får denna utmärkelse med väldigt fina bedömningar från den externa granskningen visar att tiden vi lägger på vårt hållbarhetsarbete har effekt och bidrar till att utveckla vår stad. Det lämnar mig med en varm känsla av stolthet.

Vänliga hälsningar,
Mattias Tegefjord

UPPSALAHEMS VÄRDEKEDJA

NYPRODUKTION

IDÉSTADIE
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.

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.

BYGGSKEDE
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.

ÖVERKLAGAN!

Om någon har överklagat detaljplanen vinner den laga kraft när Länsstyrelsen eller domstolen slutligen har avgjort ärendet och det beslutet i sin tur inte har överklagats. Resultatet av ett överklagande kan också bli att planen inte vinner laga kraft.

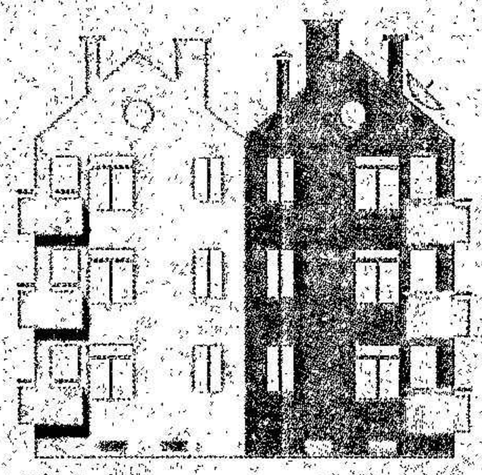
LÄGENHETEN HYRS UT

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

NY HYRESGÄST FLYTTAR IN

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

FÖRVALTNING



DRIFT OCH SKÖTSEL

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

UNDERHÅLL

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

RENOVERING TID: 1-3 ÅR

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

På Rackarberget hyr vi ut både studentrum i korridor och studentlägenheter. Här är ett av våra studentrum på 13 kvm som inretts med hjälp av lånade second hand möbler från Röda korset. Studenter kan på så sätt få en uppfattning om hur det kan vara att bo på liten yta.

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. Vår roll som en stor aktör på Uppsalas bostadsmarknad ger oss möjlighet att påverka hållbarhetsfrågor både i vår egen värdekedja, i Uppsala och i vår bransch. Därför fokuserar vi på hållbarhet i allt vi gör.

UPPSALAHEM I KORTHET

Uppsalahem är Uppsalas kommunala bostadsbolag. Uppsalahem verkar i Uppsala kommun och tillhandahåller bostäder till Uppsalas invånare. Över 30 000 Uppsalabor bor hos oss. Vi bygger och förvaltar nästan 18 000 hyresbostäder och är Uppsalas ledande bostadsbolag.

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 med klimat som sträcker sig till 2030 för att harmonisera med kommunens målsättning.

Våra fyra långsiktiga mål:

1. Uppnå kundkristallen topp 5 i AktivBos mätning i minst en kategori senast 2026-12-31
2. Öka portföljens marknadsvärde organiskt med 10% till 2026-12-31
3. Utnämnas till en av Sveriges bästa arbetsplatser enligt Great place to work senast 2026-12-31
4. Vara klimatneutrala till 2030

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 uppförandekoder och hållbarhetsarbete.

Uppsalahems uppförandekoder, affärsplan och riktlinjer för hållbarhetsarbete ligger på vårt intranät men 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 rapporterar en lägesrapport direkt till styrelsen tre gånger per år. Hållbarhetschefen ansvarar även för att övervaka klimatrelaterade risker och möjligheter samt att följa upp att bolagets hållbarhetsarbete efterlevs. 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 när sådana inträffar. Under året har inga väsentliga avvikelser inom dessa områden inträffat.

Under året har ett av två styrelseseminarier haft inriktning social hållbarhet. Seminariet genomfördes i form av studiebesök i ett av våra områden som är upptagen på NOAs lista över "särskilt utsatta områden". Under besöket informerades om det arbete som bedrivs i området på ämnet social hållbarhet.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vårt miljöarbete utgår från vår miljöriktlinje där vi sätter ambitioner och ringar in våra viktigaste frågor. Riktlinjen tydliggör hur våra miljö- och klimatmål uppnås när medarbetare, hyresgäster, leverantörer och entreprenörer samarbetar, och baseras

20230414104849

på Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling. Under 2021 uppdaterades miljöriktlinjen och sammanställningen av betydande miljöaspekter, för att tydliggöra och identifiera Uppsalahems betydande direkta och indirekta miljöpåverkan, som blivit allt viktigare de senaste åren. Bland annat har följande områden förtydligats: klimataspekten och ambitioner enligt Parisavtalet, indirekt klimatpåverkan från hyresgäster, leverantörer och entreprenörer och cirkularitet, medan resor och transporter samt biologisk mångfald och ekosystemtjänster har identifierats som betydande miljöaspekter. 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 vi har rutiner 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 antogs av ledningsgruppen under 2021 och konkretiserar målstyrningen inom området baserat på bolagets ägaridé, inriktningsmål och Agenda 2030 samt tydliggör Uppsalahems ambition inom social hållbarhet.

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.

För att nå våra mål inom social hållbarhet är arbetet samlat inom två fokusområden, fastighetsförvaltning samt ekonomiska beslut och intern styrning. Inom respektive område har bolaget definierat prioriterade områden att arbeta med.

Respektive chef ansvarar för att avdelningens arbete planeras i linje med den sociala riktlinjen och i förekommande fall att specifika åtgärder integreras vid verksamhetsplanering.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Uppsalahem har nolltolerans när det gäller kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter. Vi följer internationella standarder och vägledande principer så som FN:s konvention om barns rättigheter, FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, den europeiska konventionen angående skydd för mänskliga rättigheter och de grundläggande friheterna och 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 61.

Som bostadsbolag har vi 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 funktionsvariationer
- personer med svårighet att hitta bostad på grund av sociala förhållanden
- utsatta kvinnor
- personer som riskerar diskriminering
- medarbetare och arbetare i fastighetsbranschen

Under de kommande åren kommer Uppsalahem utveckla sättet som bolaget genomlyser och utvecklar verksamheten för att säkra att inga kränkningar av mänskliga rättigheter och barns rättigheter sker i den egna värdekedjan.

STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Regelverk som styr 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
- Uppsala kommuns policyer och riktlinjer för miljö och hållbar utveckling
- Övriga tillämpliga lagar och regler

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

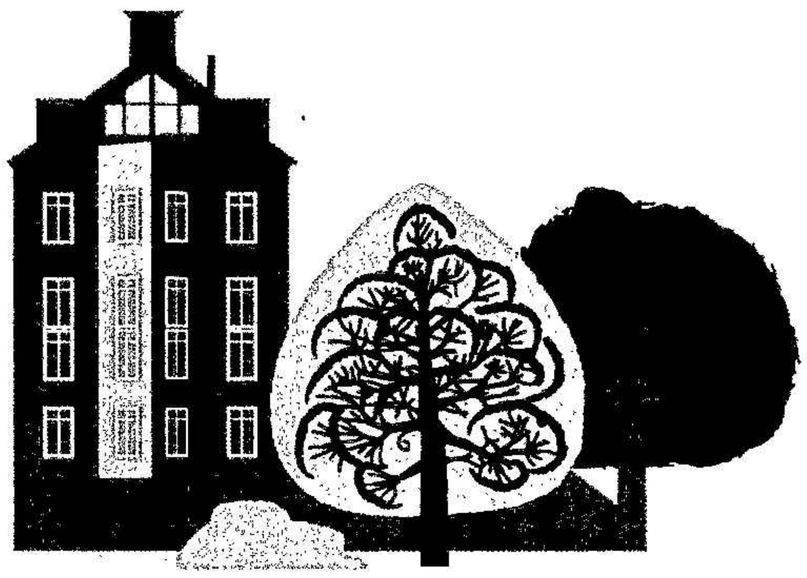
Medlemskap
- Sveriges Allmännytta
- Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ
- Generation Pep
- Eurhonet

Hållbarhetscertifieringar
- Svanen
- ISO 14001

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

Samlingssida för Uppsala kommuns styrande dokument
www.uppsala.se/kommun-och-politik/sa-arbetar-vi-med-olika-amnen/hallbarhet/styrdokument/

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.

Uppsalahems hållbarhetsredovisning är upprättad med referens till GRI Standards från 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2022. I redovisningen som sker årligen beskrivs Uppsalahems frågor som tagits fram tillsammans med företagets intressenter och utgår från Uppsalahems långsiktiga mål. Under 2021 genomförde vi en intressentdialog som även ligger till grund för 2022 års rapportering. Denna finns specificerad på s. 14-15. Justeringar har gjorts för att återspegla trender och våra intressenters återkoppling.

Hållbarhetsredovisningen omfattar Uppsalahems koncern, denna finns specificerad i not 16 s. 100, 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 vi förebygger diskriminering på företaget. Hållbarhetsredovisningen har granskats enligt FARs 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 106). Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i mars 2022. Inga väsentliga förändringar har skett avseende organisationen eller leverantörskedjan under 2022. Uppsalahems styrelse, tillsammans med vd, 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

Världens länder skrev år 2015 under FN:s Agenda 2030 med 17 övergripande globala hållbarhetsmål. Alla världens länder behöver nu arbeta med att implementera hållbarhetsmålen på såväl internationell som lokal nivå. Företag har en viktig roll i att agendan ska uppnås och Uppsalahem stödjer därför de globala målen. Under 2021 gjordes en analys av vilka mål 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 arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Hållbara städer och samhällen

Hållbar konsumtion och produktion

Bekämpa klimatförändringarna

Ekosystem och biologisk mångfald

Fredliga och inkluderande samhällen

20230414004869

ÄGARSTYRNING

Kommunfullmäktige beslutar årligen om vad bolaget ska uppnå och om den ägaridé som Uppsalahem arbetar 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 64-69.

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.

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 2022

- 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 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 ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik.
- Bolaget ska vara en resurs för hela Uppsala kommun i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande.
- Bolaget har att vårda sina tillgångar på ett långsiktigt hållbart sätt varvid bolagets resultat som huvudregel återinvesteras.
- I arbetet med hållbar stadsutveckling ska bolaget särskilt fokusera på att minska boendesegregationen och social oro.
- 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 i samverkan med andra bolag och aktörer, inom och utanför kommunkoncernen, utveckla kommunkoncernens kompetens i boendefrågor.
- 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 man i Uppsala tar en ledande roll i förvaltning och byggande av bostäder.
- 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.
- Bolaget ska vara ett utvecklingsinriktat företag där innovativa idéer och boendekoncept kan prövas. Bolaget ska särskilt fokusera på hållbara renoveringsmodeller.

FINANSIELLA ÄGARDIREKTIV	UPPNÅTT	UTFALL
Resultat före finansnetto ska uppgå till minst 390 MSEK	Nej	Resultat före finansnetto blev 378 MSEK Rensat för jämförelsestörande poster var resultatet 377 MSEK
Resultat före finansnetto/nettoomsättning ska uppgå till 25 %	Nej	Resultat före finansnetto blev 23%
Investeringsvolymen ska ligga på max 740 MSEK	Ja	Investeringsvolymen uppgick till 237 MSEK

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 för både Uppsala kommun och Uppsalahem är att ha en klimatneutral verksamhet senast år 2030.

MILJÖMÅL	UTFALL
Under 2022 sänka vår totala energianvändning med 23% jämfört med basår 2007:	Under 2022 sänka vår totala energianvändning med 2 % mot föregående år (Enligt affärsplan för år 2022-2024). Resultat: -1,04 %. Under 2022 har Uppsalahem minskat energianvändningen med 24,7 % jämfört med år 2007. Minskningen har blivit lägre än målet främst på grund av att flera energisparande underhållsprojekt inte genomförts som planerat och att det genomförts få nyproduktions- och renoveringsprojekt.
Minska klimatutsläppen med 14% per år:	Under 2020 hade Uppsalahem som mål att ställa om till fossilfri uppvärmning och fordonsflotta, vilket ledde till egna minskade utsläpp (scope 1 och 2) med över 99%. Under 2021 satte Uppsalahem ett nytt klimatmål som omfattar utsläpp vi inte själva äger men kan påverka (scope 3). Målet framåt är att minska klimatutsläppen med 14% per år. Under 2022 har de första beräkningarna av dessa utsläpp kunnat genomföras, men arbete kvarstår för att kunna säkerställa den kontinuerliga uppföljningen av bolagets klimatutsläpp i scope 1-3.
INDIKATORER	**UTFALL**
Utvärdera förnybara energikällor vid de stora investeringsprojekten:	Under 2022 har vi inte haft några nya stora investeringsprojekt där vi kunnat installera solceller. Istället har vi ägnat året åt att fortsätta utreda solcellspotentialen i beståndet och att ta fram nya projekt för 2023. Under hösten 2022 har vi haft en upphandling ute, men projektet blev inte av då det ej blev lönsamt. Att projektet blev för dyrt tror vi i stort beror på kriget i Ukraina och prisökningar i kombination med hög efterfrågan på solceller (på grund av höga elpriser). Vi siktar på att göra ett nytt försök 2023.
Andel källsorterat avfall (%):	**35%** av Uppsalahems hyresgästers avfall har källsorterats.
Sortering byggavfall (%):	**88%** av byggavfallet i stora investeringsprojekt har under året sorterats i fraktioner som ej utgörs av brännbart, blandat avfall för eftersortering eller deponi.
Vattenanvändning (l/m² och år):	2022 minskade vattenanvändningen till **1519 l/m²** och år från **1749 l/m²**, år vid basår 2007. Det är en generell sänkning i hela beståndet och en sannolik orsak är minskat arbete hemifrån efter att pandemin upphört.

INTRESSENTDIALOG

Uppsalahem har här identifierat sina viktigaste intressenter, nyckelintressenterna. Nyckelintressenterna är de intressenter som Uppsalahem i huvudsak 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 2022 bekräftade intressenterna att väsentlighetsfrågorna fortfarande var aktuella.

VIKTIGA FRÅGOR FÖR INTRESSENTERNA

16 djupintervjuer med ägare, politiker, hyresgästföreningen, finansiärer, representant för bostadssökande, facket 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.

VÅRA INTRESSENTER

ÄGARE – Uppsala kommun. Dialog genom kommungemensamma policys, ägardirektiv, ägardialog 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 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.

20230140004870

VÄSENTLIGHETSANALYS

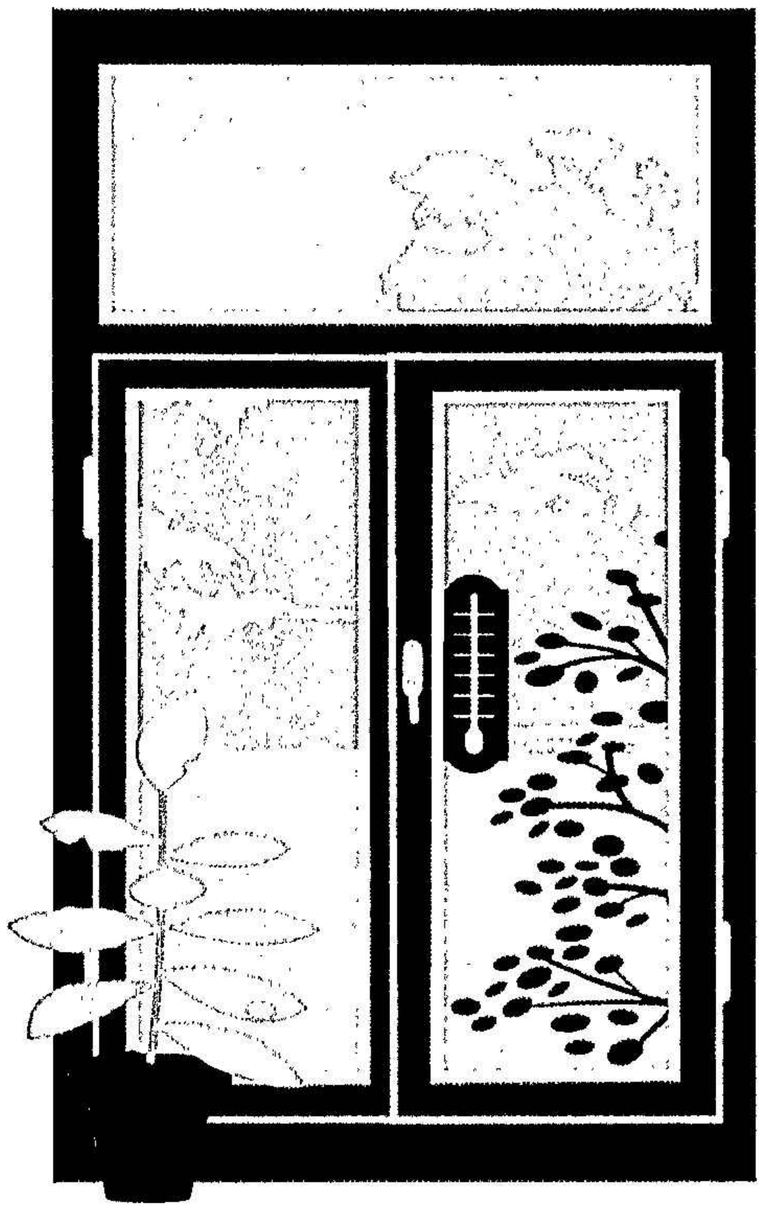
För att komma fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Uppsalahem, inom den egna verksamheten och i värdekedjan, gjordes under 2021 en väsentlighetsanalys som fortfarande ligger till grund för vår rapport.

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 2022 gjordes en kort kompletterande enkätundersökning bland ett urval av våra intressenter för att verifiera att hållbarhetsfrågorna fortfarande var aktuella.

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 som vi svarar på under tre år. Utifrån våra väsentlighetsfrågor har vi kartlagt relaterade GRI Standards för hållbarhetsrapporteringen. Tabellen nedan visar hur Uppsalahems prioriterade väsentlighetsfrågor svarar till 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 305 (2016): Utsläpp 306 (2020): Avfall
	Bygga och förvalta hållbara bostäder	302 (2016): Energi 305 (2016): Utsläpp 306 (2020): Avfall 416 (2016): Kunders hälsa och säkerhet
	Möjliggöra en hållbar livsstil	305 (2016): Utsläpp 306 (2020): Avfall
Attraktiv & inkluderande arbetsplats	Arbeta för jämställdhet och inkludering	405 (2016): Mångfald och jämställdhet
	Erbjuda goda arbetsvillkor	401 (2016): Anställning 403 (2018): Arbetsmiljö och säkerhet 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 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.

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.

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. • 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.	• Mål att all nyproduktion ska miljöcertifieras eller följa nivån för certifiering. Mindre avsteg kan göras vid särskilda skäl. • Miljökrav i upphandling. • Kontinuerlig lagbevakning. • Fokus på effektiv resursanvändning i förvaltningen gällande både material och energi. • Egen produktion av förnybar energi • ISO14001-certifierat miljöledningssystem.
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. • Torka och vattenbrist under sommarmånaderna kan leda till färskvattenbrist.	• Delaktiga i kommunens arbete och följer Länsstyrelsen i Uppsala läns arbete med klimatanpassning. • Intern handlingsplan för klimatanpassning. • Identifiering och åtgärder för områden/hus som är extra utsatta för risk för översvämning. • Utvärdering av klimatrisk vid investeringanalys
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. • 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.	• Utbildning av personal och chefer i vår uppförandekod, inköp enligt LOU, hantering av mutor och anti-korruption. • Stickprovskontroller och översyn över attesträtt och avtalsägare. • Uppförandekod ingår som kontraktshandling i upphandling och hänvisar till IMM:s Näringslivskod och ÖMK.
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. • 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.	• Kravställning i upphandling gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö. • Årliga leverantörsrevisioner av leverantörer med störst inköpvolym och påverkan på hållbarhetsaspekter. • Följer Uppsala kommuns riktlinje och policy för upphandling.
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. • Oriktiga hyresförhållanden riskerar att leda till både osäkra boendeförhållanden för den som bor otillåtet och ökad förekomst av störningar och otrygghet för grannar.	• Löpande mätning av hyresgästernas upplevda trygghet och kundnöjdhet för att identifiera var insatser behövs. • Proaktiv samverkan med att öka tryggheten i kommunen. • Aktivt arbete med att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.
PERSONAL • Försämrad psykosocial arbetsmiljö på grund av ökad social oro i Uppsala eller att medarbetare utsätts för diskriminering, kränkande behandling eller hot och våld. • 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.	• Utbildningar inom hot och våld genomförs kontinuerligt. • Arbetsmiljöplan upprättas i alla byggprojekt. • Kvartalsvisa möten med skyddskommitté gällande internt arbetsmiljöarbete. • Utbildningar för personal som arbetar med arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara. • Hälsokontroller för personal. • Kompetensförsörjningsplan och ledarskapsutvecklingsprogram. • Aktivt arbete med arbetsmarknadsinsatser och samarbete med utbildningsorgan i regionen.

20230414044872

Under 2022 bodde ca 241 406 innevånare i Uppsala. Det finns 118 637 lägenheter i Uppsala. Av dessa är:

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. 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

Det föds många nya barn i Uppsala samtidigt som vi lever längre. Dessutom är Uppsala en attraktiv kommun och många människor flyttar hit från övriga Sverige och världen. De kommande 30 åren beräknas vi bli närmare 90 000 fler invånare i Uppsala, något som skapar stora utmaningar när det gäller att växa hållbart och geografiskt smart. För att det ska finnas en beredskap för dessa utmaningar håller kommunen på att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan med sikte på år 2050.

Sedan starten 1946 har Uppsalahem byggt över 25 000 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 kommande dubbelspår 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 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. Denna högt uppsatta målnivå har uppfyllts under tidigare år, men år 2021 lyckades man inte fullt ut. Då färdigställdes 1 324 lägenheter. 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. 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 utrikes födda 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 utan är ett resultat av problemen i matchningen mellan utbud och efterfrågan.

Under 2021 fortsatte bostadspriser öka över hela landet och villapriserna ökade på många håll uppåt 15–20 procent. Detta var delvis en effekt av pandemin och att många letade ny bostad men också för att en stor kull 90-talister bildade familj och sökte hus. Utvecklingen drevs även delvis på av det då låga ränteläget. Men under 2022 har världsläget förändrats bland annat på grund av kriget i Ukraina vilket har medfört höjda materialpriser samt stigande inflation och räntor. Det påverkar bostadsmarknaden som nu går in i en mer osäker fas med sjunkande marknadsvärden.

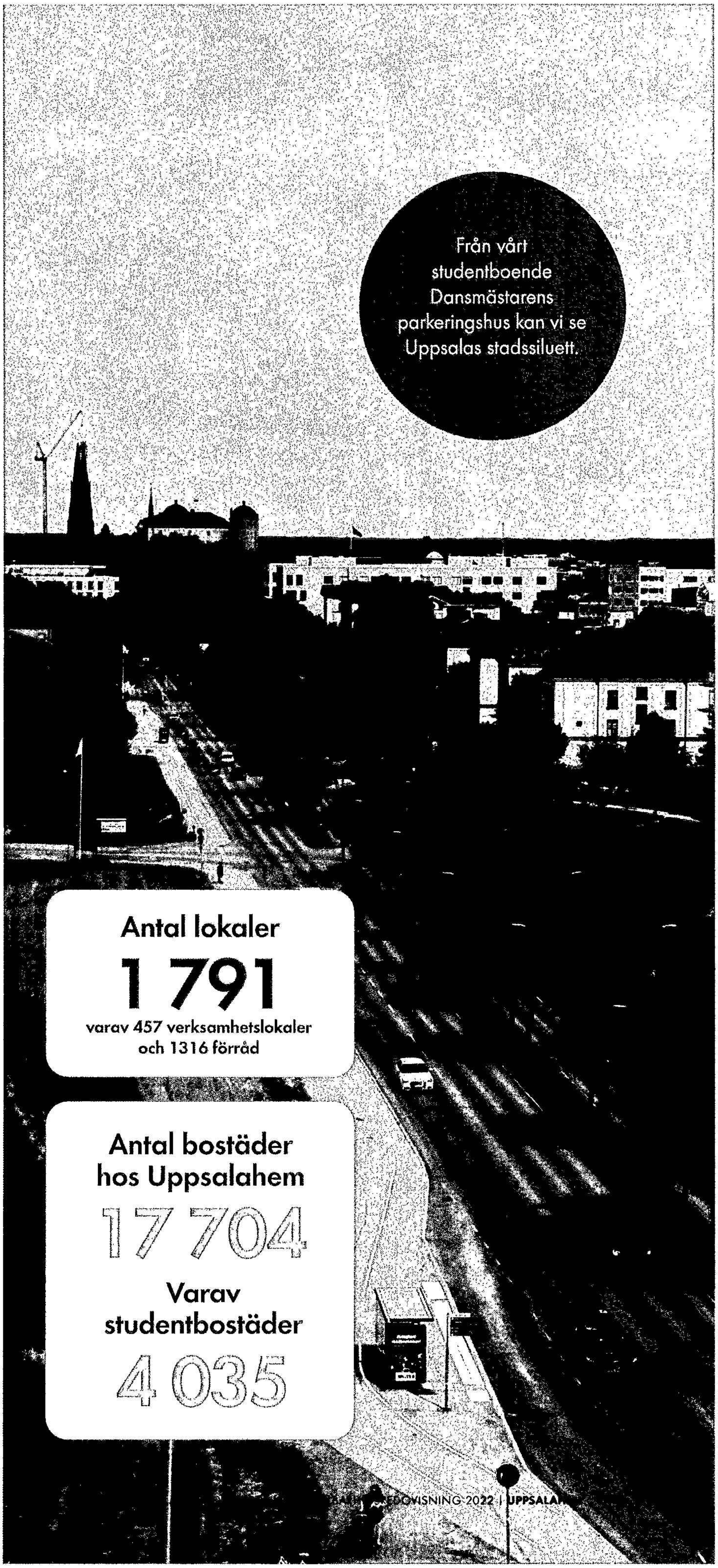
För Uppsalahem innebär detta att vi följer utvecklingen och behåller beredskapen att öka takten i nybyggnation framöver. Men det innebär också att vi ser ett behov att bredda vårt erbjudande och

Uppsalahem äger 40% av Uppsalas hyresrätter

testa nya boendekoncept som möter en diversifierad efterfrågan i en snabbt förändrerlig 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. Borttagandet av de tidigare investeringsstöden ledde till svårigheter att möjliggöra nyproduktion i vissa lägen och projekt där det finns en begränsad betalningsvilja.

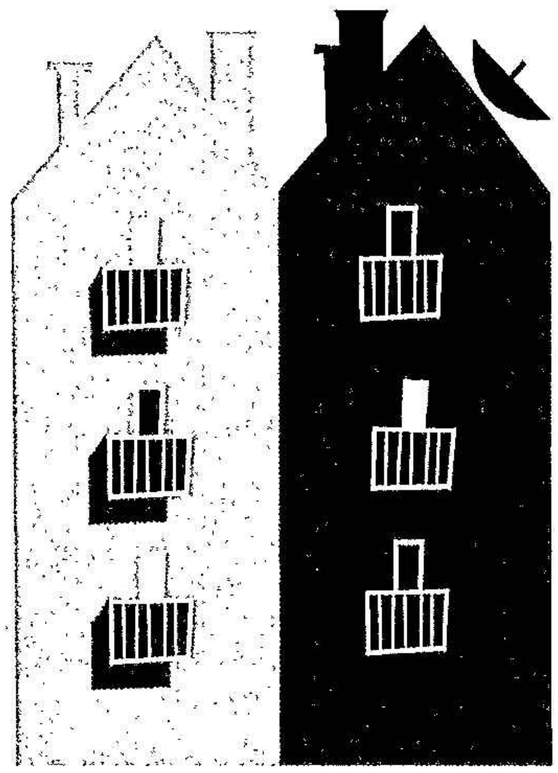
– Vi jobbar på bred front för att möta utmaningarna på bostadsmarknaden. Samtidigt som det generellt finns en god tillgång på bostäder i Uppsala finns det även stora grupper som inte kan hitta en bostad som passar deras behov eller betalningsförmåga. Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett uppdrag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



20230414004873

ÅRET SOM GÅTT

Trots de fortsatta speciella förutsättningar 2022 bjudit på har det varit ett händelserikt år för Uppsalahem. Vi har varit med om både positiva och negativa händelser som påverkat vår verksamhet. Här delas några av de viktigaste.



JANUARI

BRAND
En vindsbrand uppstår i en fastighet på Dirigentvägen i Gottsunda där nio lägenheter drabbas. Vi arbetar under året för att återställa lägenheterna. Förhoppningsvis kan hyresgästerna flytta tillbaka under första halvan av 2023.

FEBRUARI

EUROPEISK UTMÄRKELSE I CSR
Uppsalahem mottar den europeiska utmärkelsen Corporate Social Responsibility (CSR) label av SGI Europé, som delas ut till företag med hög kvalitet på sitt hållbarhetsarbete.

MARS

FLER BIKUPOR I VÅRA OMRÅDEN
En bikupa ställs ut i vårt studentbostadsområde Blodstenen i Eriksberg. I samband med det anläggs en ängsmark och plantering i pallkragar för att gynna biologisk mångfald. I pallkragarna odlas det smultron och diverse örtkryddor som våra bostadshyresgäster får ta del av.

MÖTESFRIA MÅNDAGAR
Vi inför mötesfria måndagar för att ge mer luft till det egna arbetet.

SÄKERHETSANSVARIG
Vi anställer en säkerhetsansvarig på Uppsalahem som ska arbeta för att interna rutiner sitter på plats samtidigt som nya samarbeten främjas.

FÖRVÄRV AV LÄGENHETER I GOTTSUNDA
Vi förvärvar drygt 300 lägenheter på Valthornsvägen av Uppsala Kommuns Fastighets AB.

GÅR I MÅL MED SVERRE
De sista hyresgästerna flyttar in i vårt ombyggda nyproduktionsprojekt Sverre vid Vaksala torg. Här har 32 gamla lägenheter blivit till 79 nya moderna lägenheter.

UTBILDNINGSPORTAL
Vi lanserar en intern utbildningsportal som ska underlätta för alla medarbetare att få tillgång till de interna utbildningar de behöver för sin yrkesroll.

APRIL

COVID-19
Från den 1 april klassas inte längre covid-19 som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom. Från och med nu behöver alla medarbetare som tidigare haft möjlighet att arbeta på distans vara på plats minst 60% av arbetstiden.

MAJ

TILLSAMMANSDAG
Vi har vår första gemensamma företagsdag sedan pandemin bröt ut. Över 240 medarbetare från hela företaget träffas för att lyssna på föreläsare, göra tillsammansövningar och lära känna nya kollegor under en hel arbetsdag.

SWISHA DIN HYRA
Vi öppnar för swishbetalningar av fakturor och hyresavier på Uppsalahem.se och i boendeappen.

MEDBORGARLÖFTE I SALA BACKE
För att öka tryggheten och minska antalet brott tecknar Uppsala kommun, Uppsalahem och Polismyndigheten ett medborgarlöfte för stadsdelen Salabacke och Brantingstorg. Medborgarlöftet varar från maj till oktober och möjliggör samverkan och säkerhetsfrämjande åtgärder. Det är första gången ett medborgarlöfte tecknas för en kortare tid.

KONSTPROJEKT PÅ JENNY LIND
För att gynna grannsämjan och lyfta området på Jenny Linds väg har vi ett socialt event där hyresgäster får skapa mosaik på fyra stycken betongsuggor. Det resulterar i färgsprakande konstverk som nu står i området.

JUNI

INVIGNING AV TVÅ MÖTESPLATSER
I juni startar sommarens aktiviteter vid Mötesplats Gottsunda och Mötesplats Bäcklösa. Mötesplatsen i Bäcklösa - som är ny för året - erbjuder aktiviteter för yngre barn och deras föräldrar och är mycket uppskattad.

IDENTIFIERING MED BANK-ID
För att kunderna ska känna sig tryggare kan vi nu be dem att identifiera sig med Bank-ID när de kontaktar oss i vissa ärenden. Det gör att vi är säkra på att personen som kontaktar oss är den de utger sig för att vara.

AUGUSTI

DETALJPLANEN FÖR KVARTERET VAPENHUSET VINNER LAGA KRAFT
Efter ett överklagande på detaljplanen för kvarteret Vapenhuset har nu planen vunnit laga kraft i mark- och miljödomstolen. Detaljplanen möjliggör totalt ca 800 nya lägenheter, ca 520 för Uppsalahems del varav ca 240 förväntas vara studentlägenheter.

SMARTA BRANDVARNARE
Vi testar smarta brandvarnare i 33 lägenheter. Med de smarta brandvarnarna skickas larm direkt till de mottagare vi väljer att koppla på, till exempel larmcentral och räddningstjänst. De boende kan även välja om de vill ha larm från sina och grannars brandvarnare i en app.

NYTT IT-STÖD FÖR MÅLSTYRNING
Vi inför ett internt ledningssystem för målstyrning inom Uppsalahem vilket gör det enklare för medarbetare att följa upp sina uppsatta arbetsmål.

NÖJDA KUNDER PÅ SVERRE
I den kundundersökning vi skickar ut får vi toppbetyg av våra kunder i kvarteret Sverre. 100% tycker att Uppsalahem är mån om sina hyresgäster. 100% trivs med Uppsalahem och 95,5% skulle rekommendera någon att flytta till området och att ha Uppsalahem som hyresvärd. Det sammanvägda betyget på Sverre ger ett NKI på totalt 76.

SEPTEMBER

BRANDVARNARPROJEKT
Vi återupptar vårt arbete med att byta brandvarnare i alla våra bostäder för att få säkrare hem. Arbetet påbörjades 2019 men avbröts på grund av covid.

10 000 HYRESGÄSTER I VÅR MOBILAPP
10 000 hyresgäster har loggat in i Uppsalahems mobilapp för att utföra ärenden kopplat till det egna boendet.

HEMMA HOS ALLMÄNNYTTAN
Sveriges Allmännyttas konferens Hemma hos Allmännyttan hålls i Uppsala. Uppsalahem är medarrangörer och temat är social hållbarhet med inriktning på bostadssociala frågor.

OKTOBER

MINIMERINGSMÄSTARE
Uppsalas minimeringsmästare går i mål efter ett år. Resultatet visar att de tio hushåll som deltog i tävlingen för Uppsala minskade sitt avfall (förpackningar, tidningar, matavfall och restavfall) med 43 % under ett år.

OMRÅDESVÄRDAR
Rollen områdesvärdar införs för att skapa trygghet och öka Uppsalahems närvaro i våra områden utanför kontorstid. Med start i Gottsunda finns nu områdesvärdarna på plats på kvällar och helger för att bidra med service och hålla kontakt med hyresgäster.

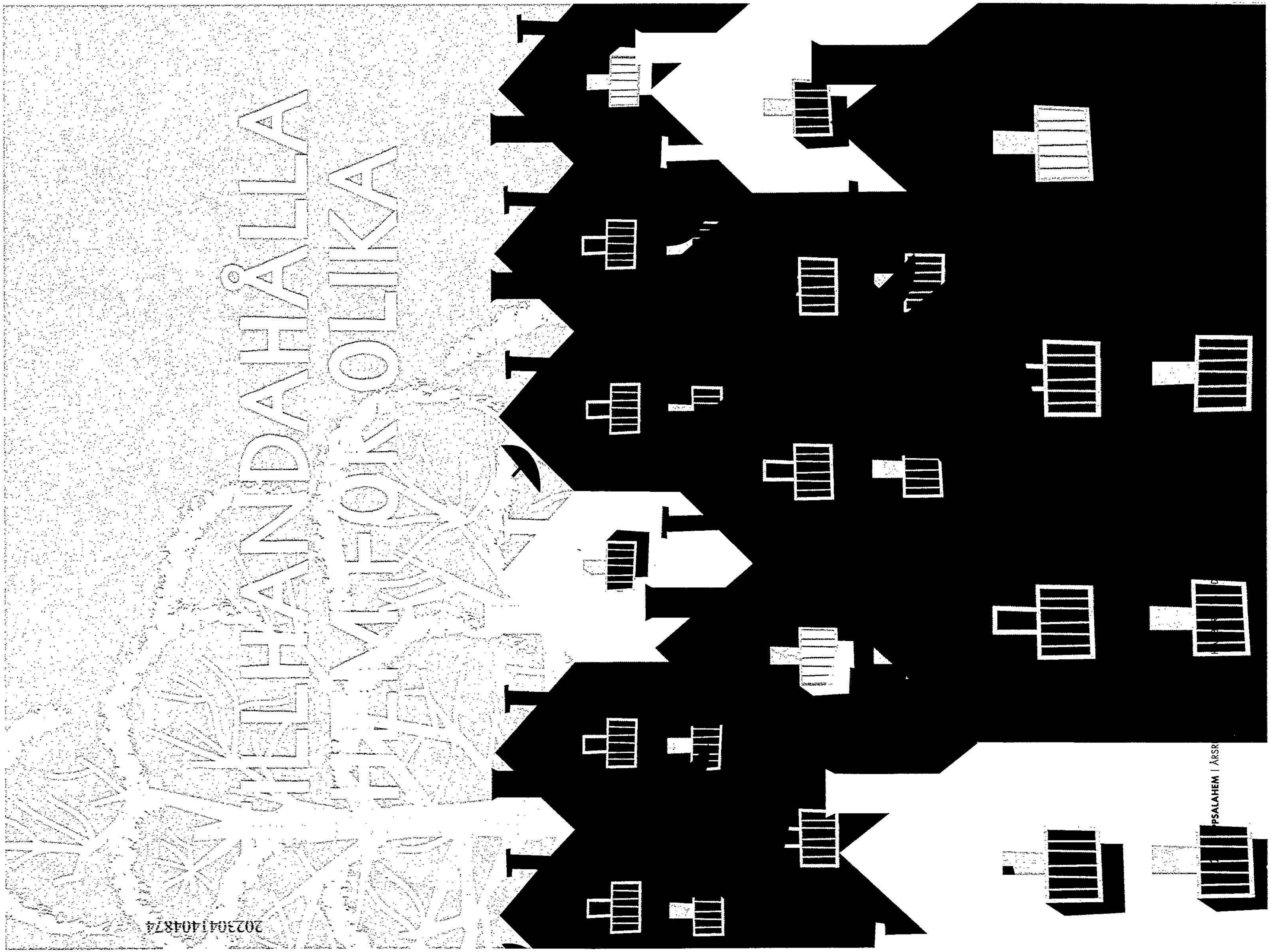
VI FIRAR UPPSALAHEM 75 ÅR
Under 2021 gjorde covid-19-pandemin att vi inte kunde träffas för att fira Uppsalahems 75-årsjubileum. Därför anordnar vi, ett år senare, en mycket uppskattad jubileumsfest för alla medarbetare på Uppsalahem på Norrlands nation.

NOVEMBER

ÅTERSTÄLLANDE AV UTEPLATSER
I samband med dränering- och kulvertarbete återställer vi uteplatser i vissa områden till originalstorlek vilket resulterar i kritik från hyresgäster och uppmärksamhet i media.

DECEMBER

PRIS FÖR VÅRT INNOVATIONSARBETE
Vi vinner Ignites innovationspris för vårt arbete med startups tack vare att vi under året har dragit igång flera uppmärksammande innovativa pilotprojekt.


PSALAHEM | ÅRSR
20230414041874

ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA SKEDEN I LIVET

Vi finns för alla uppsalabor. Genom att erbjuda olika typer av bostäder skapar vi en kommun för alla - 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 sjunde Uppsalabo bor hos oss 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.

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 även 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 Bostadsförmedlingen 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 avseende på funktionsnedsättningen.

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 så som Almunge, Björklinge, Bälinge, Gunsta, Länna, Storvreta och Vänge. I staden finns vi i de flesta områden, från centrala innerstaden till naturnära Sävja, i allt från små gemytliga kvarter som Toven eller Gudrun som är en del av Uppsalas äldre kvarter, till helt nya områden så som Östra Bäcklösa där vi de senaste åren har färdigställt närmare 500 bostäder i tre etapper.

Vi har bostäder i fastigheter byggda redan på 1860-talet och fram till idag. 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 skeden av livet. I Svartbäcken har vi även ett kollektivboende som består av 24 lägenheter och gemensamhetsutrymmen.

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. Vi erbjuder bostäder som är särskilt anpassade för olika målgrupper. Eftersom olika målgrupper har olika behov och önskemål så provar vi olika alternativa boendeformer, så som olika former av delningsbostäder.

Trots att målgruppsanalyser gjorts inför varje projekt har vi utmaningen med hög omflyttning i vissa områden och låg omflyttning i andra. Där det är hög omflyttning försöker vi hitta orsakerna till detta. Ett nyckeltal som vi började följa under slutet av 2021 är ifall våra hyresgäster tycker att deras boende passar den livssituation de befinner sig i. Detta gör vi genom att ställa frågan i vår kundundersökning för att få 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 siffran går ner i vissa nyproducerade bostäder. Vi fortsätter att samla in data för att kunna dra kunskap till framtida projekt.

OMFLYTTNING

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

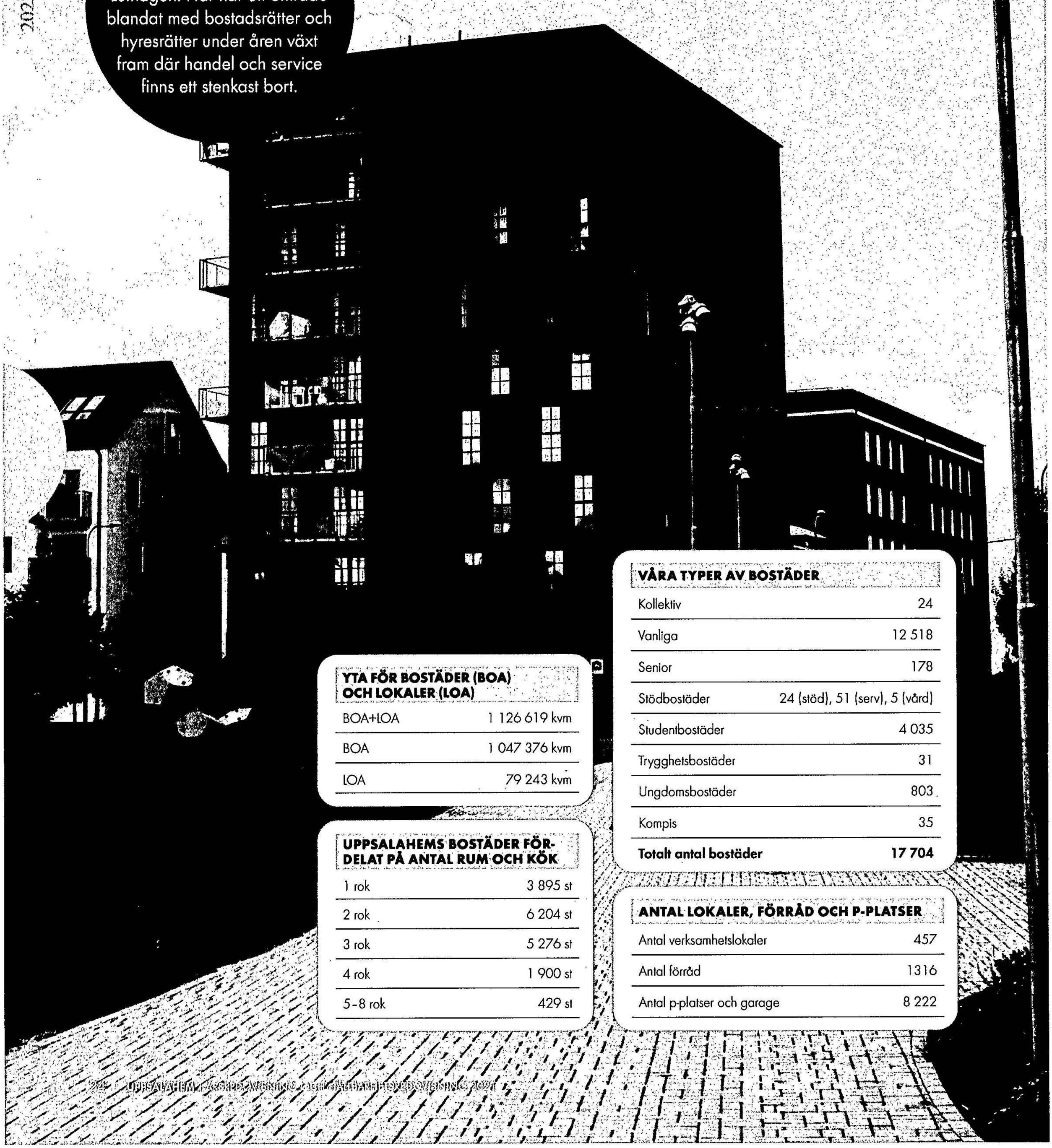
13,3%

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

0,72%

20230414004875

Gjutarängen med sina 187 lägenheter står ståtligt i området bortre Luthagen. Här har ett område blandat med bostadsrätter och hyresrätter under åren växt fram där handel och service finns ett stenkast bort.



YTA FÖR BOSTÄDER (BOA) OCH LOKALER (LOA)	
BOA+LOA	1 126 619 kvm
BOA	1 047 376 kvm
LOA	79 243 kvm

VÅRA TYPER AV BOSTÄDER	
Kollektiv	24
Vanliga	12 518
Senior	178
Stödbostäder	24 (stöd), 51 (serv), 5 (vård)
Studentbostäder	4 035
Trygghetsbostäder	31
Ungdomsbostäder	803
Kompis	35
Totalt antal bostäder	**17 704**

UPPSALAHEMS BOSTÄDER FÖRDELAT PÅ ANTAL RUM OCH KÖK	
1 rok	3 895 st
2 rok	6 204 st
3 rok	5 276 st
4 rok	1 900 st
5-8 rok	429 st

ANTAL LOKALER, FÖRRÅD OCH P-PLATSER	
Antal verksamhetslokaler	457
Antal förråd	1316
Antal p-platser och garage	8 222

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 kan påverka hyresnivån när vi bygger nya bostäder.

Upplevd prisvärdhet

I vår kundundersökning får vi ett mått på vår upplevda kvalitet genom att ta reda på hur våra kunder upplever 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 kundundersöknings-företaget AktivBo. Varje månad skickas undersökningen ut till en tolftedel av våra kunder. I slutet av året ska 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. För att följa upp hur våra hyresgäster som är nyinflyttade i nyproduktionsprojekt trivs, skickar vi alltid kundundersökningen till alla nyinflyttade för att få en nollmätning i området. Vi gör även hembesök för att fånga upp synpunkter och svara på frågor. Dessa besök brukar vara väldigt uppskattade.

2022 visade undersökningen att 77,1 % av våra hyresgäster inom hela Uppsalahem tycker att boendet är prisvärt. 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 entreprenörens 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 ståldelar som därmed blivit dyrare. Redan år 2021 ökade trävarupriserna markant. Detta bidrar till en större utmaning i att hålla nere produktionskostnaderna för att uppnå prisrimliga hyror.

Överklagandeprocesser leder till fördyring

Byggprocessen sett från antagen detaljplan består av flera delsteg, bland annat myndighetsprocesser eller processer som är föremål för överklagan. Det kan vara exempelvis överklagad upphandling eller överklagat bygglov. Totalt sett riskerar överklaganden att förlänga byggprocessen med upp till tre år. Detta försvårar kontraktsförhållanden med entreprenörer och framför allt fördyrar det byggnation av bostäder vilket i sin tur försvårar förutsättningarna för att ta fram prisrimliga bostäder i kommande projekt.

Ny upphandlingsmodell för nyproduktionsprojekt

Under året har Uppsalahem utarbetat en ny upphandlingsmodell för att möta de osäkerheter och oroligheter avseende materialpriser och materialtillgångar som vi upplever idag. Upphandlingsmodellen innebär att stort fokus läggs på samarbete och samverkan med den upphandlade entreprenören, inte minst avseende ekonomin där det råder delat risktagande under hela projektet. Till skillnad från tidigare projektupplägg samarbetar vi här mot en fast takkostnad för att säkerställa projektekonomin och därmed också hyresnivåerna i projektet. Tydliga ekonomiska incitament ska också bidra till entreprenörens ansträngning för att nå eller till och med understiga det avtalade takpriset.

Det första projektet utifrån den nya upphandlingsmodellen är i ett

20230413084876

projekteringsskede och vi ser positivt på projektets framfart så här långt.

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 i byggprocessen och att hitta nya boendekoncept som kan ge lägre kostnader för hyresgästen.

Uppsalahem arbetar även för att öka prisvärdheten för våra hyresgäster och hitta nya boendekoncept för att erbjuda boendelösningar med lägre hyra. Exempel på detta är att bolaget driver ett innovationsprojekt om prisrimliga bostäder för äldre respektive unga vuxna i delningsboenden där hyresgästerna delar på vissa gemensamma utrymmen och funktioner så som till exempel kök. Förutom att få ned boendekostnaderna och klimatpåverkan är syftet att bryta ofrivillig ensamhet och öka tryggheten för målgruppen. Under utredningsarbetet har en del utmaningar med bland annat regelverket identifierats som inte visat sig anpassat för denna, delvis nya, boendeform. Det gäller till exempel hyreslagstiftningen enligt vilket delade ytor egentligen inte får ingå i ett enskilt hyreskontrakt. Arbetet går nu vidare för att ytterligare klargöra förutsättningarna inför ett eventuellt beslut om genomförande. Ett annat exempel är kompiskontrakt, där två personer som är under 27 år delar på ett kontrakt och hyran för en lägenhet. I och med att ansökan kräver att man är under 27 för att få tillgång till de här lägenheterna så är det färre personer som är aktuella för kontrakten vilket underlättar för unga att komma in på bostadsmarknaden. Kompiskontrakt innebär även en trygghet i att kunna bo kvar i lägenheten även om kompisen man delar kontrakt med flyttar.

Ramavtal och industriellt tillverkade hus

I detaljplaneskedet bevakar vi möjligheten att skapa förutsättningar för industriellt tillverkade hus genom att eftersträva hög flexibilitet i detaljplanbestämmelserna. Industriellt byggande kan ge lägre produktionskostnader och därmed lägre hyror. I stadsdelen Bäcklösa har vi byggt både industriellt tillverkade och platsbyggda hus och kan se att slutpriset för projektet sänks med ungefär tio procent.

Uppsalahem avropar flerbostadshus genom ramavtal både från Sveriges Allmännytta och SKR, Sveriges Kommuner och Regioner. Det är mot bakgrund av bostadsbristen som både Sveriges Allmännytta och SKR upphandlat ramavtal för flerbostadshus. De stora upphandlingarna gör det enklare för kommuner och kommunala bolag att bygga bra bostäder till lägre kostnader.

Investeringsstöd

Vi har tidigare haft projekt som har beviljats investeringsstöd vilket har lett till att Uppsalahem kunnat erbjuda hyresrätter med en relativt lägre hyra. I och med att investeringsstöden avskaffades vid årsskiftet 2021-2022 ser vi att det i vissa lägen och i vissa projekt innebär utmaningar att bygga bostäder med lägre hyra och tillräcklig lönsamhet.

Ny hyresförhandlingsmodell

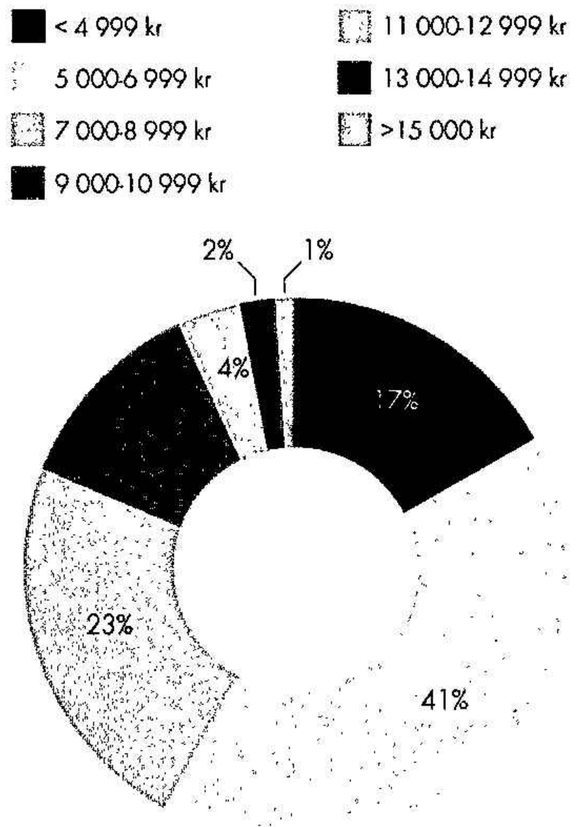
Varje år förhandlar vi om en hyreshöjning för våra bostäder med Hyresgästföreningen. Under 2022 har Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningens riksförbund ingått en trepartsöverenskommelse som innebär att den årliga förhandlingen om justering av hyrorna ska utgå från lokala och nationella samhällsekonomiska faktorer, så som till exempel avgifter för el och värme, samt påverkan av inflation och räntor. Överenskommelsen gäller från 2023 till 2025 och framöver hoppas vi att den nya modellen kan ge förutsägbarhet för både hyresgäst och hyresvärd när den används på de årliga hyrorna.

PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT 2022

Kartnummer	Projekt	Antal bostäder	Bostadstyp
1	Innerstaden, Sverre	34	Vanliga bostäder

FÖRDELNING AV MÅNADSHYROR

i vårt bestånd i procent



20230140857

VAR EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

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 åstadkomma nya bostäder på mindre orter runt Uppsala. Att bygga hyresrätter i kransorterna gynnar människor med olika bakgrund och ålder. Närhet till staden skapar goda förutsättningar för potentiella byggprojekt och vi prioriterar områden med väl utvecklad kollektivtrafik, samt möjlighet att ingå i vår befintliga förvaltning när vi planerar nya bostäder. I Björklinge och Bälinge har nya detaljplaner nyligen antagits av kommunen och i Länna, Storvreta och Marielund har arbetet ännu inte kommit så långt. I dessa områden finns idag främst äganderätter bestående av radhus och villor.

Vi utvecklar Uppsala

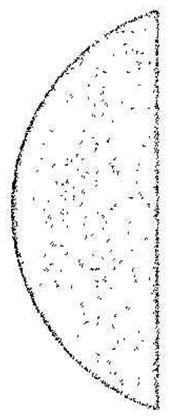
Uppsalahem ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik. Det kan innebära att ta en ledande roll och starta nyproduktion när nya bostadsområden ska utvecklas. Uppsalahem ska också vara en resurs för kommunen i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande.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

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 områdena samtidigt som man tar hänsyn till lokala behov.

I Gottsunda och Valsätra äger och förvaltar Uppsalahem drygt 2 200 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 samrådsbehandlades under sommaren 2022 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 vilka kan upplevas som otrygga.

En annan händelse som bidrar till att vi kan utveckla Gottsunda är det förvärv vi gjort av 300 bostäder intill Gottsunda centrum. Uppsala kommun och Uppsala Kommuns Fastighets AB (UKFAB) har arbetat med att utveckla Gottsunda centrum. Under 2022 såldes Gottsunda centrum till en privat fastighetsägare eftersom kommunfullmäktige beslutat att kommunen inte längre ska äga den typen av fastigheter. I samband med försäljningen såldes även de ca 300 bostäder som låg på samma fastighet som centrumet, till Uppsalahem. Uppsalahem är en stor aktör i Gottsunda och kan med detta köp ta en än mer aktiv roll i utvecklingen av området och effektivt förvalta bostäderna.



Bidra till integration

Uppsalahem bygger nytt i flera olika stadsdelar. Under 2022 har hyresgäster flyttat in i ombyggda respektive nyproducerade lägenheter vid Vaksala torg, ett område där bostadsrätterna dominerar. I varje projekt ser vi till helheten i områdets utveckling när vi planerar bostäder. I flera av de stadsdelar där Uppsalahem byggt lägenheter har det tidigare inte funnits hyresrätter, såsom vid Mimmi Ekholms plats i bortre Luthagen, i Sunnersta och i Bäcklösa.
För att ytterligare främja blandningen av upplåtelseformer händer det också att vi säljer mark och lägenheter i områden där det idag finns en stor andel hyresrätter.

Tillsammans med andra aktörer arbetar vi med att skapa positiva mötesplatser inom och i anslutning till våra områden. Vi anordnar aktiviteter för barn och erbjuder sommarjobb till ungdomar för att öka tryggheten och bidra till en meningsfull fritid för barn och unga.

20230414084878

INOM UPPSALAHEMS BESTÅND AV LOKALER INRYMS EN STOR VARIATION AV VERKSAMHETER

Lokaltyp	Antal	KVM
Utbildningsverksamheter	26	11 913
Butiker	64	11 064
Hälsa/Vårdlokaler	26	7 222
Gruppboenden	15	5 612
Hyresgästföreningslokaler	76	5 239
Kontor	86	5 179
Kultur, fritids- och hobbylokaler	86	3 565
Restauranger	20	3 484
Lager och förrådslokaler	47	1 465
Samlingslokaler	10	876
Verkstad	1	152
Totalt	475	55 771

Möjliggöra etablering av verksamheter i bostadsområden

I samband med framtagandet av nya detaljplaner ställer kommunen ofta krav på att verksamhetslokaler ska finnas med. 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 lägen och för rätt typ av verksamheter. Utvecklingen av kommunen sker i dialog med invånare och boende genom exempelvis medborgardialoger, samråd i samband med nya kommunala planer och genom bomöten i Uppsalahems bostadsområden.

Skapa trivsamma bostadsområden/gårdar

En välkomnande och trevlig utemiljö kring våra bostäder 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 som beskriver hur områdenas gemensamma miljöer ska tas om hand. Under 2022 har skötselplanen uppdaterats för att på ett tydligare sätt hantera frågor som rör biologisk mångfald och kunna ge förslag på passande växter genom en uppskattad växtlista.

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 i området, ofta genom vår kundundersökning och genom Hyresgästföreningarnas bomöten där en eller flera representanter från Uppsalahem deltar. 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 tryggheten eller att en gräsplan eller lekplats ska anläggas någonstans i bostadsområdet. I vår boendeapp kan hyresgäster enkelt göra felanmälningar och vi får även in förbättringsförslag genom vår kundtjänst.

På flera bostadsområden inom Uppsalahem har man fokuserat på att öka trivseln och öka den biologiska mångfalden genom att i pallkragar och flyttbara farthinder odla örter och smultron som hyresgästerna får ta del av samt genom att uppföra insektshotell, bikupor och ängsmarker.

Samarbeten för hållbara utemiljöer

I arbetet med hållbara utemiljöer har Uppsalahem samarbetat med studenter från landskapsingenjörs- och landskapsarkitektprogrammet på Sveriges lantbruksuniversitet (SLU). Tillsammans med vår arbetsledare på Östra distriktet fick studenterna besöka fem av våra bostadsgårdar i Kvarngärdet, Salabacke, Gröna gatan och kvarteren Einar och Källsprånget. Där fick de utforska utemiljöns status, ta emot återkoppling och önskemål från våra hyresgäster samt ge exempel på vad vi behöver förändra på gården för att leva upp till våra nya riktlinjer för hållbar utemiljöförvaltning. Detta var ett uppskattat och givande samarbete där vi fick många bra förslag på hur vi kan förbättra våra utemiljöer samtidigt som studenterna fick en inblick i Uppsalahems utemiljöförvaltning.

Ett annat exempel på gott samarbete är med en av våra hyresgäster som är nyutexaminerad arkitekt. Han såg förbättringspotential på gemensamhetsytorna på gården där han bor och kontaktade oss. Baserat på hans idéer skapade förvaltaren och hyresgästen tillsammans en unik uteplats som kommer ge mervärde till alla som bor i området under många år.

Från p-plats till samlingsplats

Från p-plats till samlingsplats
Under 2022 har Uppsalahem deltagit i utvecklingsprojektet "Från p-plats till samlingsplats" som syftar till att omvandla outnyttjade platser i utemiljön för att skapa estetiska, sociala och ekologiska värden. I Uppsala har en yta i Gottsunda valts ut och dialog har förts med både barn och vuxna närboende kring hur ytan skulle kunna förbättras. Projektet leds av IVL Svenska miljöinstitutet och har beviljats medel från Vinnova. Även arkitektbyrån Theory Into Practice samt de allmännyttiga bostadsbolagen Örebrobostäder och Familjebostäder är projektpartners.

Varje dag året runt sköter våra duktiga medarbetare om våra gårdar och bostadsområden.

UTOMHUSMILJÖ

OMRÅDE	NÖJDA KUNDER I % 2022	2021
Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor	80,7	81,8
Snöröjning och sandning vintertid	80,2	84,6
Tillsyn/städning av källare/motsvarande	69,6	68,7
Belysning på gård och nära huset	85,7	86,7
Tillgång på bänkar och bord	75,1	76,0
Trafikmiljö i närområdet	78,8	77,1
Utformning av gård och närmiljö	84,7	84,6
Val av blommor, buskar och träd	76,9	77,1
Städning av gård och närmiljö	83,3	84,8

Uppsalahems kunder är överlag nöjda med utemiljön. Ett systematiskt arbete med kontinuerlig uppföljning hjälper oss att hålla hög skötselkvalitet. En generell punkt för förbättring har varit att våra hyresgäster önskar mer tillgång till bänkar och bord.

20230414084879

Jämställdhets- och barnperspektiv i förvaltning och stadsutveckling

I Uppsalahems Riktlinje för social hållbarhet, som tydliggör inriktning på Uppsalahems arbete med social hållbarhet, ingår jämställdhetsperspektivet och barnperspektivet. Enligt riktlinjen ska Uppsalahem arbeta för inkluderande och jämställda bostadsområden, föra en dialog med jämställt deltagande avseende utformning och förvaltning av bostadsområden samt att inkludera barnperspektivet i deltagande och dialog.

Idag inkluderas barnperspektivet och jämställdhetsperspektivet genom våra kundundersökningar i form av att hyresgästerna får ge förbättringsförslag där de tycker något saknas. Vill till exempel flera hyresgäster i ett kvarter ha en lekplats utför förvaltningen önskemålen där det finns fysiska och ekonomiska förutsättningar för det. Tyvärr finns det inte alltid möjlighet att tillskapa det som saknas. Ett sådant exempel är vårt nyproducerade område Bäcklösa där utomhusytorna inte är fullt anpassade för barn. Vi tittar på möjligheterna till fysiska förbättringar i området och samarbetar med andra samhällsaktörer som arbetar aktivt med att tillgodose barns behov i området - till exempel genom läxläsning och olika fritidsaktiviteter.

Under året har vi arbetet med att ta fram en vägledning för Uppsalahems bostadsgårdar där bland annat områden som trygghet och hälsa, sociala funktioner och integration samt barnperspektivet lyfts. Bostadsgårdarna ska uppfylla behov av likvärdiga möjligheter för utevistelse för alla och tillräckliga friytor för varierad lek för barn och unga ska finnas. Även under planprocessen beaktas barnperspektivet och där behov finns genomförs utredningar i form av barnkonsekvensanalyser.

I och med FN:s barnkonvention kommer barnperspektivet och barns delaktighet i tidiga skeden att stärkas.

Arbetet med att stärka integrationen av barnperspektivet och barns rättigheter inom Uppsalahem kommer fortsätta nästa år med en analys av övriga delar av verksamheten i ljuset av barnkonventionen.

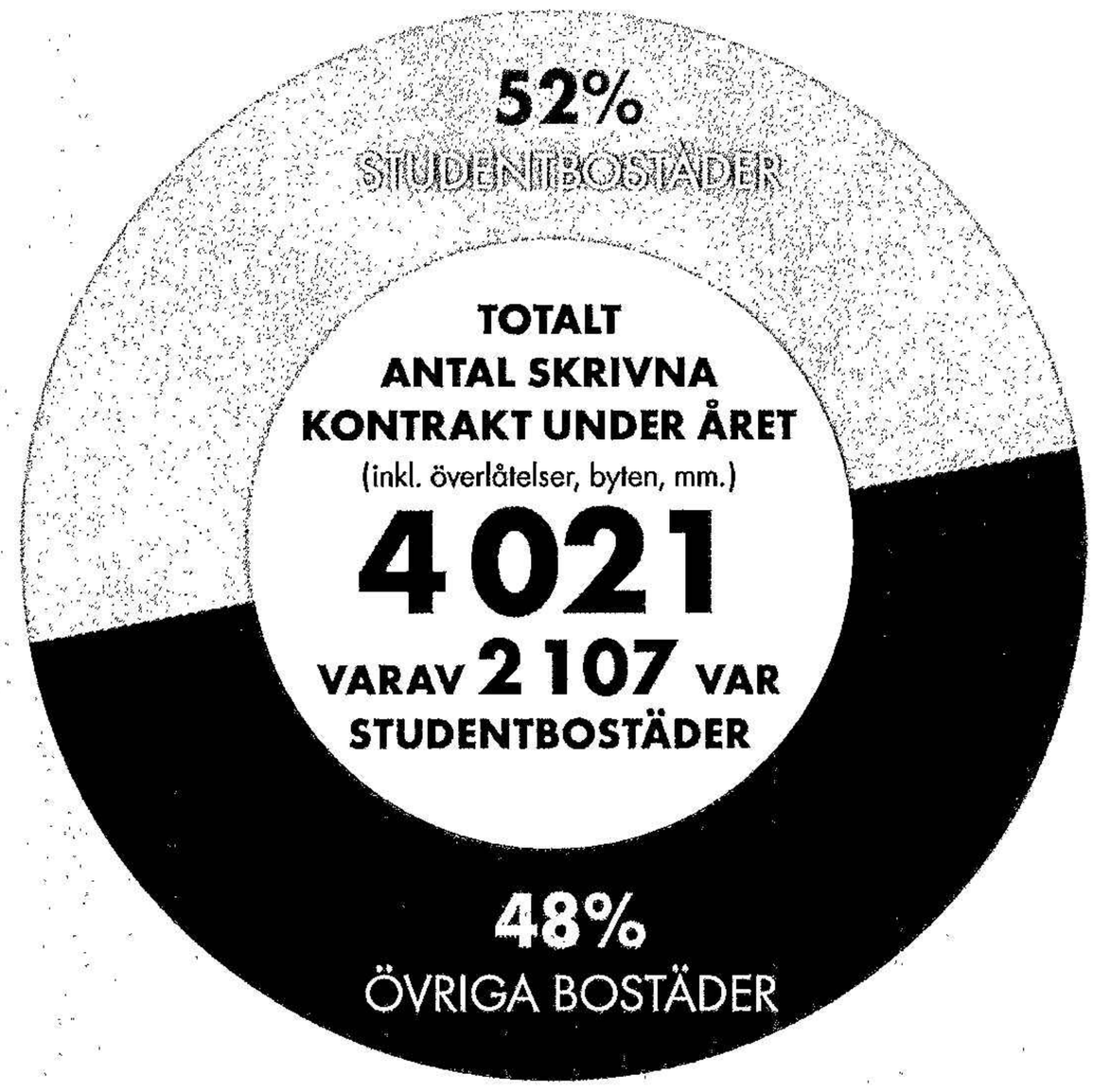
MÖTESPLATS GOTTSUNDA OCH MÖTESPLATS BÄCKLÖSA

Mötesplats Gottsunda startade 2018 som en social investering som Uppsalahem genomförde tillsammans med Uppsala kommun. Vi jobbar tillsammans med en mängd olika aktörer kring mötesplatserna, bara i år har vi samarbetat med 17 aktörer så som Uppsala basket, Biotopia, Gottsunda bibliotek, Fritidsbanken, och 4H gården.

Mötesplatsen riktar sig främst till barn i åldrarna fem till tolv, men alla är välkomna. Under sommaren 2022 hade vi i snitt 20-80 barn varje dag med en jämn fördelning av killar och tjejer. För att skapa positiva nätverk i området ser vi även vikten av att ha med föräldrar på aktiviteterna. Fler föräldrar har också efter uppmaningar från oss valt att delta. Under våren 2022 beviljades Uppsalahem finansiering från Uppsala kommun för att kunna skapa en mötesplats även i området Bäcklösa. I Bäcklösa hålls aktiviteterna huvudsakligen inomhus 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.

SOMMARSKOLOR

Även under sommaren 2022 genomfördes Uppsalahems populära sommaraktiviteter i samarbete med flera lokala föreningar. Aktiviteterna i sommarskolan är utvalda för att det ska finnas något för alla och årets aktiviteter bestod av dansskola, friidrottsskola, 4H-läger och basketskola. Totalt deltog 213 barn från hela Uppsala och sommarskolorna var populära hos både tjejer och killar där vi kunde se att 104 tjejer och 80 killar deltagit. Även under vinterhalvåret erbjuder Uppsalahem aktiviteter för barn och unga. Bland annat är Uppsalahem en av huvudsponsorerna för BandyKul som lockar ett stort antal barn att lära sig skridskoåkning och att spela bandy.



3 305
FÖRMEDLADE BOSTÄDER
(inklusive student-bostäder) via Uppsala Bostadsförmedling 2022

TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM

Att bygga och förvalta bostadsområden där människor bor och lever sina liv är ett stort ansvar. Hur vi utformar och tar hand om våra bostäder, lokaler och gårdar påverkar både hur väl ett område fungerar idag och i framtiden men även staden i helhet.

Ta aktivt ansvar för bostadssociala frågor
Det är respektive förvaltningsteam som ansvarar för att hantera enklare bostadssociala ärenden medan mer svårlösta ärenden och utredning av otillåten andrahandsuthyrning hanteras av våra boendekonsulenter, hyresjurister och handläggare. Boendekonsulenterna och övriga medarbetare som arbetar med bostadssociala frågor är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete och de jobbar dagligen med att aktivt hantera allvarliga störningar, motverka otillåtna andrahandsupplåtelser och samverka med andra aktörer. Erfarenhetsutbyte inom det här området är viktigt och under 2022 var Uppsalahem värdföretag för Sveriges Allmännyttas välbesökta konferens "Hemma hos Allmännyttan" med fokus på de bostadssociala frågorna.

Otillåten andrahandsuthyrning
För Uppsalahem 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. I en kommun där det under många år funnits en hård konkurrens om bostäderna, har risken för olovlig andrahandsuthyrning ökat. För att förhindra och minska olovlig andrahandsuthyrning följer Uppsalahem kontinuerligt och systematiskt upp att rätt person bor i respektive lägenhet.

För att bevilja andrahandsuthyrning kräver Uppsalahem att förstahandshyresgästen tar ut en rimlig hyra. Trots det förekommer det att hyresgäster som hyr ut lovligt i andra hand tar ut oskäliga andrahandshyror utan vår vetskap. 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.

Utöver kontroll av olovlig andrahandsuthyrning genomför vi även studiekontroller för de hyresgäster som bor i en studentbostad. För att hyra en studentbostad behöver hyresgästen uppvisa att den aktivt studerar och tar poäng vid högskola eller universitet. Uppsalahem gör studiekontroller för att säkerställa att bostäderna nyttjas av studenter. Under 2022 har Uppsalahem arbetat med att digitalisera processen för studiekontroller. En ny e-tjänst kommer göra det möjligt för studenter att snabbt och enkelt skicka in sina studieintyg digitalt.

Välfärdsbrott kostar samhället mycket pengar. Uppsala kommun och de bolag som ingår i kommunkoncernen har

20230414004880

BOSTÄDER TILL UPPSALA KOMMUN

ANTAL LÄGENHETER LÄMNADE TILL UPPSALA KOMMUN FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL

84

(79 st 2021). Uppsalahem har erbjudit kommunen 162 lägenheter. Kommunen har inte haft ett lika stort behov som vi har haft beredskap för och 84 kontrakt har skrivits.

ANTAL LÄGENHETER SOM UPPSALA KOMMUN HYR FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL (TOTALT)

483

(645 st 2021). 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 Uppsalahem.

ANTAL ÅTERTAGNA OLOVLIGA ANDRAHANDS-KONTRAKT: **106** (51 st, 2021)

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.

därför ett pågående arbete mot sådana brott, där Uppsalahem representeras av säkerhetsansvarig och en boendekonsulent. Under 2022 har träffar hållits för att ta fram en handlingsplan mot välfärdsbrott. Handlingsplanen ska vara klar under 2023. Under träffarna ingår det även att identifiera och lösa problem, samt se hur vi tillsammans kan hitta vägar att stoppa organiserad brottslighet.

Vi samarbetatar 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. 2019 inledde Uppsala kommun tillsammans med Polisen en strategisk satsning 2019–2024 mot den grova, organiserade brottsligheten i Gottsunda och Valsätra. Boendekonsulenterna har sedan 2021 deltagit i samarbetet "Fokus Gottsunda" där deras roll har varit att samverka kring otillåten andrahandsuthyrning med övriga hyresvärdar som är aktiva i Gottsunda.

Bostadssociala kontrakt

Att möjliggöra för fler att bo är en viktig del i att skapa en inkluderande kommun. 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 här bostäderna ut i alla våra områden, samtidigt som vi tar hänsyn till den rådande situationen i varje område. Uppsalahems erfarenhet är att bostadssociala hyreskontrakt har lika stor andel skötsamma hyresgäster som i övriga beståndet. Under 2022 har den administrativa hanteringen av de bostadssociala kontrakten flyttats till en dedikerad handläggare.

Totalt uppgår Uppsalahems kvot från kommunen under 2022 till 162 lägenheter av nyuthyrningen till bostadssociala kontrakt (motsvarande tio procent). Under 2022 har vi förmedlat 84 lägenheter inom denna kvot.

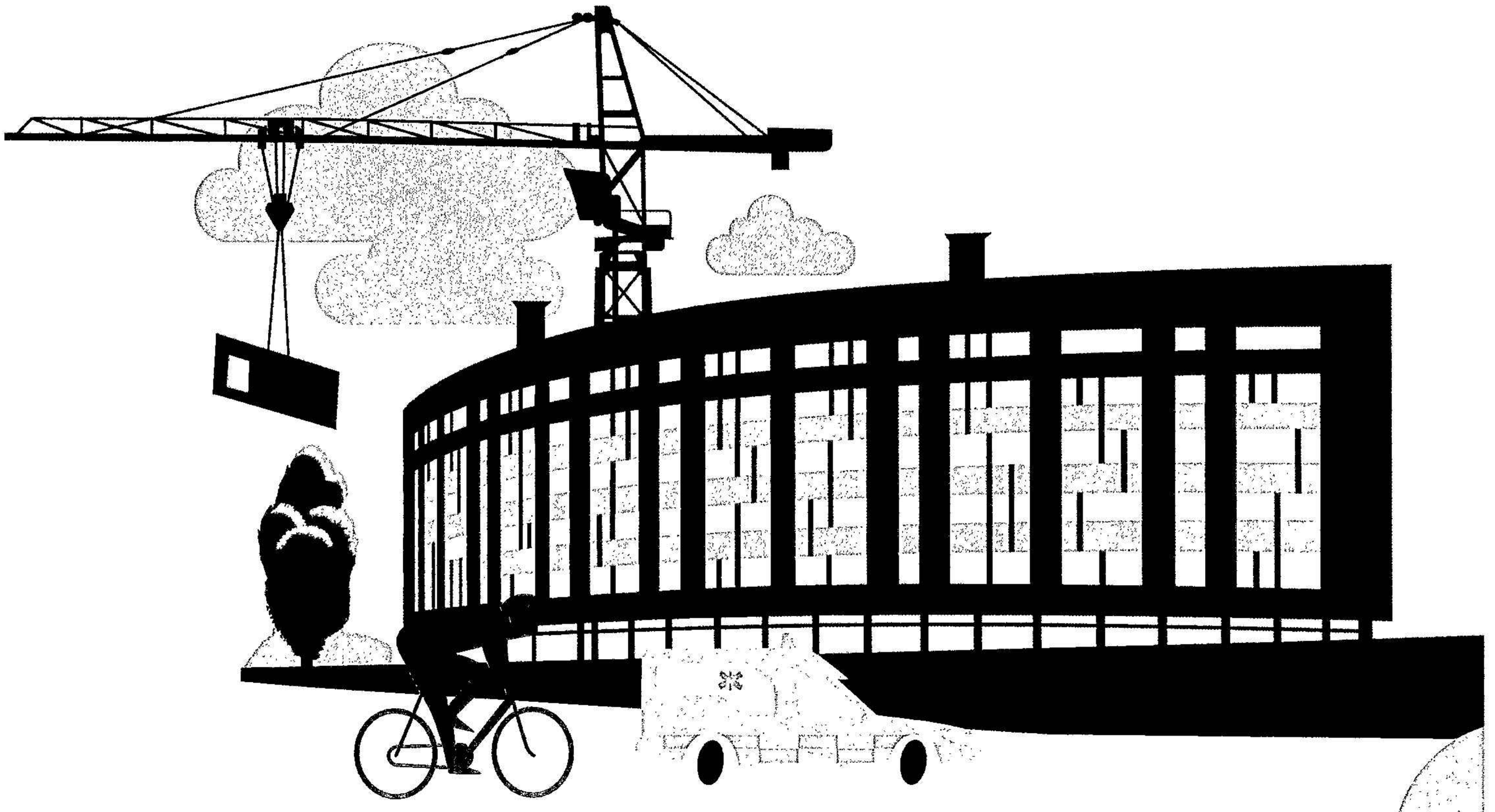
Uppsalahem har en bra spridning på fastigheter i hela Uppsala men har flest bostäder i Sala backe, Gottsunda, Eriksberg och Luthagen. I dessa stadsdelar finns det därför fler lägenheter med bostadssociala kontrakt även om andelen per stadsdel är relativt jämnt fördelad i olika områden. I vissa områden kan inte lika många bostäder erbjudas till kommunen eftersom de har en betydligt lägre omflyttning än genomsnittet. Det innebär att dessa områden har en lägre andel bostadssociala kontrakt.

Skulder och störningar

Under 2022 har vi fortsatt ett lågt antal betalningsföreläggande vilket innebär betalningsföreläggande på 0,23% av alla våra hyresaviseringar. Detta är en indikation på att de flesta av våra hyresgäster har möjlighet att betala sin hyra i tid.

För att förhindra skulduppbyggnad hos våra hyresgäster kommunicerar vi tätt och återkommande med dem som inte betalas sin hyra. Detta bidrar till att minska antalet betalningsföreläggande.

Vi har under 2022 kunnat se ett avbrott från den kraftiga ökning av antalet störningar som varit ett faktum under både 2020 och 2021. Den stora anledningen till minskningen av störningar tror vi beror på att restriktionerna för pandemin släpptes och att våra hyresgäster kunde börja leva sina liv som vanligt även utanför sina hem.



Merparten av störningarna rörde vanliga ärenden såsom hög ljudnivå hos grannen, rökning på balkong och fest.

Sensorteknik i trappuppgångar

Under hösten startade vi ett pilotprojekt som syftar till att stärka trygghetsarbetet i våra trapphus och allmänna utrymmen. Vi inledde tester med en sensorteknik som känner av ljud och avvikande lukter såsom rök. Vid avvikande ljud och lukt utmärks dessa i datainsamlingen för det enskilda trapphuset och vi kan få en överblick över vad som sker i trapphusen och under vilka tider. Vi kan då kartlägga avvikelserna eller direkt koppla dem till ett vaktbolag som agerar på händelsen. Med hjälp av sensortekniken kan vi få en helhetsbild över vad som sker i våra trapphus när vi inte är där. Tekniken samlar inga känsliga personuppgifter och bryter därför inte mot dataskyddsförordningen (GDPR) eller våra hyresgästers personliga integritet.

Efter att ha utvärderat pilotprojektet har vi beslutat att fortsätta med trygghetssensorer. Med hjälp av sensorerna får vi mätbara resultat samtidigt som vi kan effektivisera trygghetsarbetet. Vi ser exempel på ökad trygghet och nöjda kunder i områden där vi testat trygghetssensorer.

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 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 arbetar vi ständigt med att förbättra skalskyddet genom att till exempel stegvis installera Aptus passersystem i alla våra fastigheter. De gånger vi får rapporter om inbrottsförsök ser vi över skalskyddet genom att byta dörrar, lås eller installera brytskydd samt vid behov begränsa tillträde till vissa gemensamma ytor vissa tider på dygnet för att försvåra olovligt intrång från obehöriga. Säkerhetsansvarig arbetar i nära samarbete med förvaltningen för att tillsammans studerar problembilden på plats och vidta åtgärder.

I vissa fall räcker inte dessa åtgärder för att våra hyresgäster ska känna sig trygga. Uppsalahem kan då vidta åtgärder så som att väktare ronderar områden.

Vi arbetar även kontinuerligt med att förbättra belysningen i våra områden för att undvika mörka platser och passager. Detta gör vi genom att byta ut eller renovera den äldre belysningen och införa LED-belysning med bättre ljuskvalitet. Alla dessa insatser har även en förebyggande verkan gällande tillbud och skadegörelse

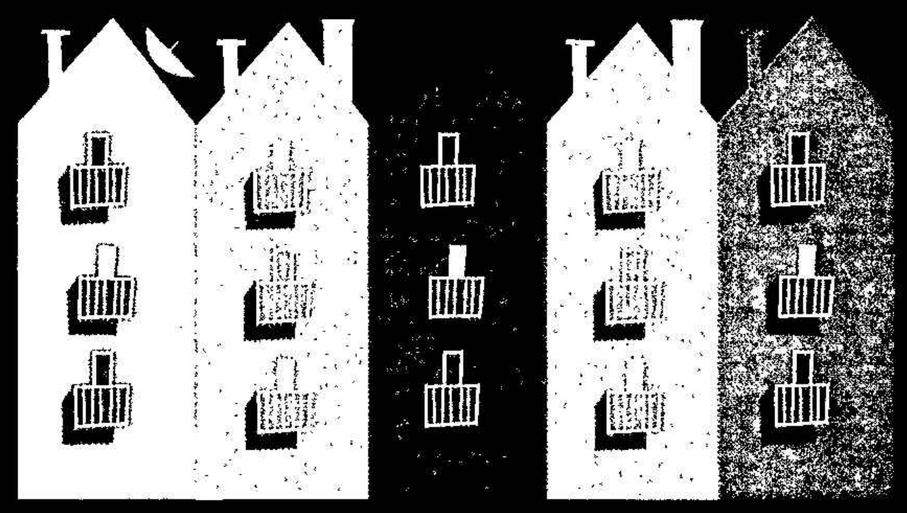
Områdesvärdar

För att få in mer närvaro av personal på kvällar och helger har vi anställt fyra områdesvärdar. Områdesvärden är en ny roll på Uppsalahem och de kommer att jobba kvällar både på vardagar och helger - i första hand Gottsunda och Bäcklösa. Områdesvärdarna kommer arbeta med sådant som vi inte alltid kan göra dagtid. Det kan vara att kolla hur belysningen fungerar i våra områden eller att knacka dörr för att prata med hyresgäster. De kan även titta till specifika platser där det varit stökigt så som cykelförråd, förråd, garage och trapphus för att se så det inte pågår oönskad aktivitet och ”häng” där. Vi kommer anställa totalt sex områdesvärdar för att täcka in hela södras distrikt. Efter

TRYGGHETSINDEX NÖJDKUNDUNDERSÖKNING

OMRÅDE	NÖJDA KUNDER I % 2021	2022
Belysning på gård och nära huset	86,7%	85,7%
Förrådens säkerhet mot inbrott	65,4%	65,4%
Kontakt med grannarna	81,8%	83,0%
Personlig trygghet i källare/motsvarande	75,2%	76,0%
Personlig trygghet i området kvällar/nätter	79,0%	81,5%
Säkerhet mot inbrott i lägenheten	77,0%	79,2%
Störs inte av grannars sätt att leva	74,4%	77,4%
Trygghet i trapphus	87,4%	88,2%
Trygghet	**78,4%**	**79,6%**

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



OMRÅDESVÄRDAR

Rollen områdesvärdar införs för att skapa trygghet och öka Uppsalahems närvaro i våra områden utanför kontorstid. Med start i Gottsunda finns nu områdesvärdarna på plats på kvällar och helger för att bidra med service och hålla kontakt med hyresgäster.

det görs en utvärdera om vi ska utöka rollen till fler områden. Förhoppningen är att våra områden kommer att upplevas som tryggare med vår närvaro och att vi ska kunna fånga upp fler synpunkter från 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 Polisen. Trygghetsvandringarna resulterar i åtgärdslistor som vi använder för att förbättra skötseln av den yttre miljön i området. Till exempel kan vi behöva beskära ett buskage lite mer än innan för att en gångväg ska kännas trygg och trevlig att gå på. Vi uppmuntrar även att våra hyresgäster startar lokala grannsamverkansföreningar då vi ser det som en mycket positiv del i vårt trygghetsarbete.

EST- Effektiv samordning för trygghet

Uppsala kommun har initierat ett gemensamt 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.

Medborgarlöfte i Sala backe och på Brantingstorg

Utifrån den veckolägesbild som genomförs inom metoden EST såg Uppsala kommun, Polisen och Uppsalahem att tryggheten i stadsdelen Sala backe behövde stärkas. Därför tecknade Uppsala kommun, Polisen och Uppsalahem ett medborgarlöfte mellan parterna som löpte under perioden 16 maj till den 16 oktober 2022.

Under perioden för medborgarlöftet har vi på Uppsalahem bland annat haft väktarrondering under sommarperioden, varit delaktiga i trygghetsvandringar, monterat brytskydd på flera dörrar, anställt sommarjobbare och kommunicerat med de boende med mera. En viktig del inom samarbetet med medborgarlöftet var att Polisen utökade sin närvaro i stadsdelen. I vår kundundersökning kunde vi efter medborgarlöftets slut se att det sammanvägda trygghetsindexet för Uppsalahems bostäder i Salabacke ökade från 76,18 procent i december 2021 till 77,21 procent i november 2022.

Utsatta områden

2017 listades Gottsunda som ett ”särskilt utsatt område” av polisen. Uppsala kommun har ett uttalat mål att stadsdelen ska tas bort från denna lista och har därför formulerat en handlingsplan för Gottsunda/Valsätra som Uppsalahem aktivt bidrar till. En av de insatser som Uppsalahem genomför är Mötesplats Gottsunda som syftar till öka tryggheten och bidra till en meningsfull fritid för barn och unga i Gottsunda.

I Gottsunda/Valsätra ingår även Uppsalahem i en fastighetsägarförening som består av de fyra största hyresvärdarna i området. Det fortsatta arbetet med att knyta till sig fler samarbetspartners och utöka trygghets- och trivselaktiviteter för hyresgästerna samt att tillskapa en gemensam budget för ett utvecklat samarbete är högt prioriterat. Ett motsvarande arbete har också genomförts i Gränby och Kvarngärdet där Uppsalahem ingår i en grupp som undersöker platssamverkan inom det geografiska området.

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. 2022 var resultatet gällande trygghetsindex för hela Uppsalahem 79,6 procent, vilket är en ökning jämfört med 78,4 procent år 2021, vilket ligger bland de 25 % 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 de områden som berörs. Under året såg vi att den upplevda tryggheten minskade i några av våra områden. Tack vare kundundersökningen, som vi skickar ut en gång i månaden, kunde vi snabbt agera och sätta in rätt åtgärder vilket gjorde att trygghetsupplevelsen steg.

Inkomstkrav för nyproduktion och utvalda utvecklingskvarter

Under 2018 tog vi bort inkomstkravet för uthyrningen av våra lägenheter. Vi har sett att detta inte har lett till ökade svårigheter för våra hyresgäster att betala sin hyra. Däremot kan vi se att där kötiden har varit kortare än i övriga beståndet och/eller läget ansetts vara mindre attraktivt, har vi fler hyresgäster som uppbär försörjningsstöd. I samma områden har vi samtidigt också högre trångboddhet, högre slitage på lägenheterna, fler störningar, nedskräpning och en större känsla av otrygghet. Detta har främst blivit påtagligt i några av våra senaste nyproduktionsprojekt, t ex Bäcklösa, men förekommer även i vissa andra områden. Under slutet av 2021 tog därför styrelsen beslut om att åter införa inkomstkrav för nyproduktion och vissa utvalda utvecklingskvarter i det befintliga beståndet. Förhoppningen är att beslutet kommer motverka uppkomsten av utanförskapsområden, öka stabilitet och trygghet och bidra till att hålla kommunens kostnader för försörjningsstöd nere.

Det vi kunnat se hittills är att förändringen inneburit att flera som sökt bostäder i främst Bäcklösa har fått avslag då de inte uppfyller inkomstkraven om taxerad inkomst motsvarande normalbeloppet kvar att leva på efter att hyran betalats. Vidare kommer en första utvärdering av de nya reglerna gällande inkomstkrav att genomföras under våren 2023, då ett år har gått sedan implementeringen av de nya riktlinjerna.

20230414004832

KLIMAT- OCH MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN

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 har därför stor potential att påverka. För Uppsalahem är energi en viktig miljöfråga och vi arbetar med att minska vår energianvändning både genom energibesparingar och satsningar på förnybar energi. 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.

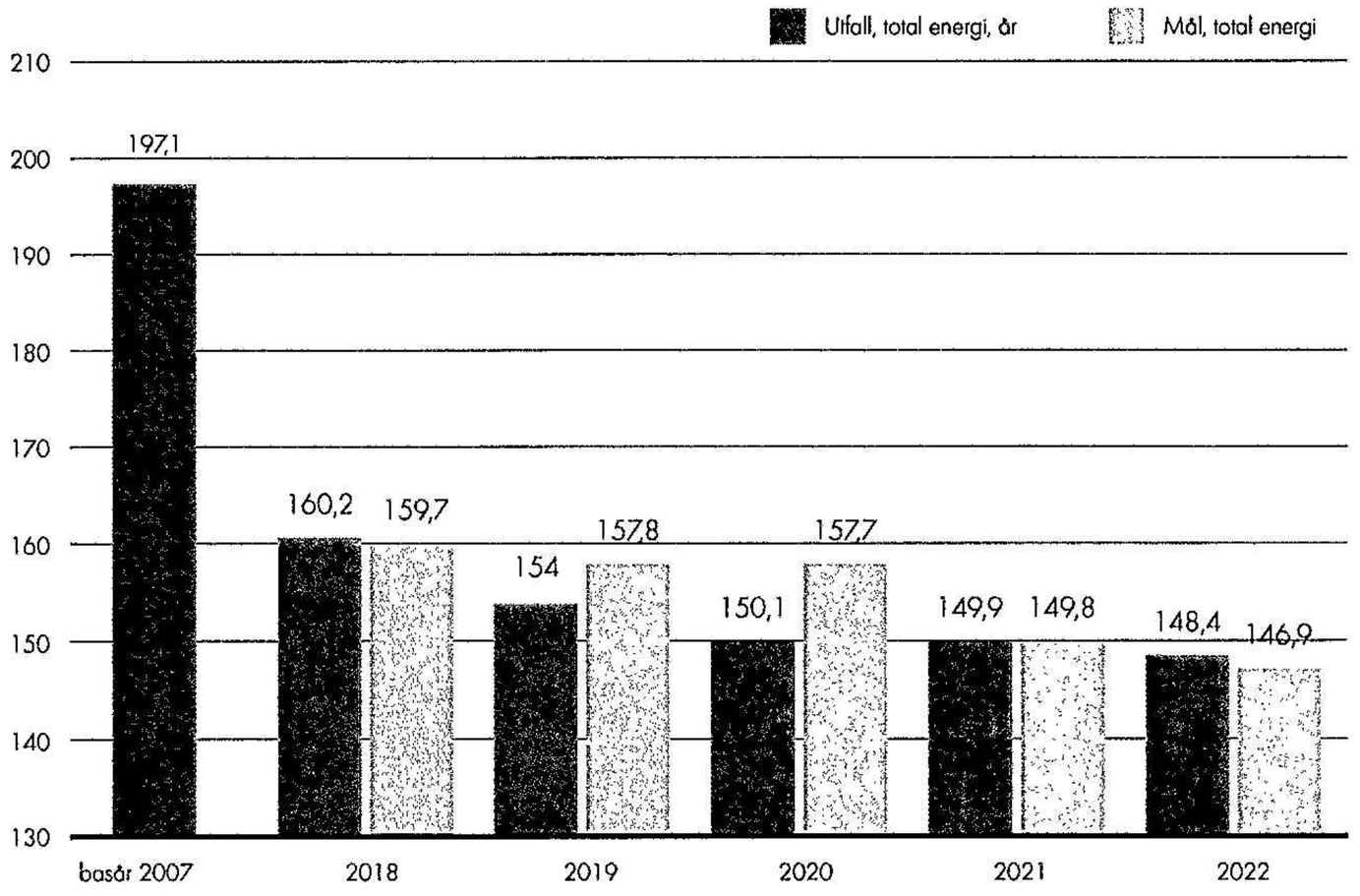
Uppsalahems energistrategi ligger till grund för allt vårt arbete med energifrågor. Den täcker frågor som inköp, energibesparande åtgärder, energieffektivt byggande, förebyggande och avhjälpande åtgärder samt hur vi jobbar med införande av ny och förnybar energiteknik.

Utöver energistrategin arbetar vi utifrån Uppsalahems miljöriktlinje och fastställda energimål i affärsplanen. Energibesparingsmålet för 2022 var att uppnå en tvåprocentig minskning av energianvändningen. Som medlem i Uppsala klimatprotokoll har Uppsalahem även antagit målet att ha klimatneutral fjärrvärme, bra miljöval-el, inga egna fossileldade värmepannor, att genomföra projekt över systemgränser och spara 20 procent energi mellan 2020-2030. Av de målen återstår energieffektiviseringsmålet, resten är uppnådda under 2022. 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. Från och med januari 2020 köper Uppsalahem klimatneutral fjärrvärme till hela fastighetsbeståndet, vilket innebär att vi kraftigt minskat våra klimatutsläpp från uppvärmningen av våra fastigheter. För vår elförsörjning har vi under 2022 köpt in el från förnyelsebara källor till hela beståndet. För att tillföra 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.

I alla större investeringsprojekt utvärderas möjligheten att optimera energianvändningen, vilket inkluderar att se över möjligheten att tillföra lokalt förnybar energiproduktion och energilagring. Vi har även tagit fram en

KLIMATKORRIGERAD ENERGIANVÄNDNING PER KVM/ÅR I KWH



20230414048883

UPPSALAHEM MINSKADE SIN ENERGIANVÄNDNING (VÄRME OCH EL) MED 1 582 MWH FRÅN FÖREGÅENDE ÅR.

ENERGIFÖRBRUKNING OCH KÄLLOR (GRI 302-1)

	Absolut energianvändning (MWh)	Förnybar andel
	2022	2022
Bensin*	25	0
Diesel*	164	0
a. Total användning av icke-förnybara bränslen	**189**	**0**
HVO100 (Biodiesel)*	106	100%
Naturgas*	51	100%
biogas*	441	100%
pellets**	1170	100%
bioolja**	217	100%
b. Total användning av förnybara bränslen	**1 985**	**100%**
Värme (fjärrvärme***, pellets**, närvärme*** och bioolja**)	139 975	98%
Kyla	0	-
El**	22 211	100%
Drivmedel till fordon och maskiner *	787	75,9%
c. Total el-, bränsle-, värme- och kylförbrukning	**162 973**	**99,9%**
Total såld el**	5 504	100%
Total såld uppvärmning	0	-
Total såld kylning	0	-
d. Total såld energi	**5 504**	**100%**
e. Total energiförbrukning (c-d)	**157 469**	**-**

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

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. Under åren 2020-2022 har vi installerat 13 stycken anläggningar på sammanlagt 500 kW, vilket gör att vi nu har en total installerad effekt på 650 kW med en elproduktion motsvarande behovet för 91 stycken villor värmda med fjärrvärme. Vi har utöver det sju stycken anläggningar (300 kW) i upphandlingsskede med byggstart under 2023 och ytterligare 15 stycken anläggningar under projektering.

Under året har vi deltagit i ett forskningsprojekt med Lunds Tekniska Högskola för att lära oss mer om lösningar för invändig isolering. Vi har även samarbetat med Uppsala universitet i mätprojekt om högupplöst elförbrukning för att kunna titta på möjligheter till energidelning och andra spännande forskningsprojekt.

Energibesparingar

Under 2022 har Uppsalahem genomfört ett flertal projekt i det befintliga bostadsbeståndet för att minska energianvändning, förbättra inomhusklimatet och minska miljöpåverkan. Under 2022 har vi till exempel på August Södermans väg drivit ett energieffektiviseringsprojekt som beräknas ha en årlig besparing på ca 1050 MWh/år. I nyproduktionsprojekten ser vi möjligheterna i att samverka om energilösningar med verksamheter för att skapa mer effektiva och hållbara energisystem i redan energieffektiva bostäder.

När vi renoverar försöker vi alltid hitta lösningar för att minska energianvändningen och prövar möjligheten att tillföra lokal produktion och lagring av el. Vi tittar även på införandet av individuell mätning av kall- och varmvattenförbrukning för hyresgäster, vilket vi har sett bidrar till minskad vattenförbrukning och energianvändning. För att behålla prisrimliga hyror får vi ibland välja bort vissa energibesparingsåtgärder som inte är helt nödvändiga.

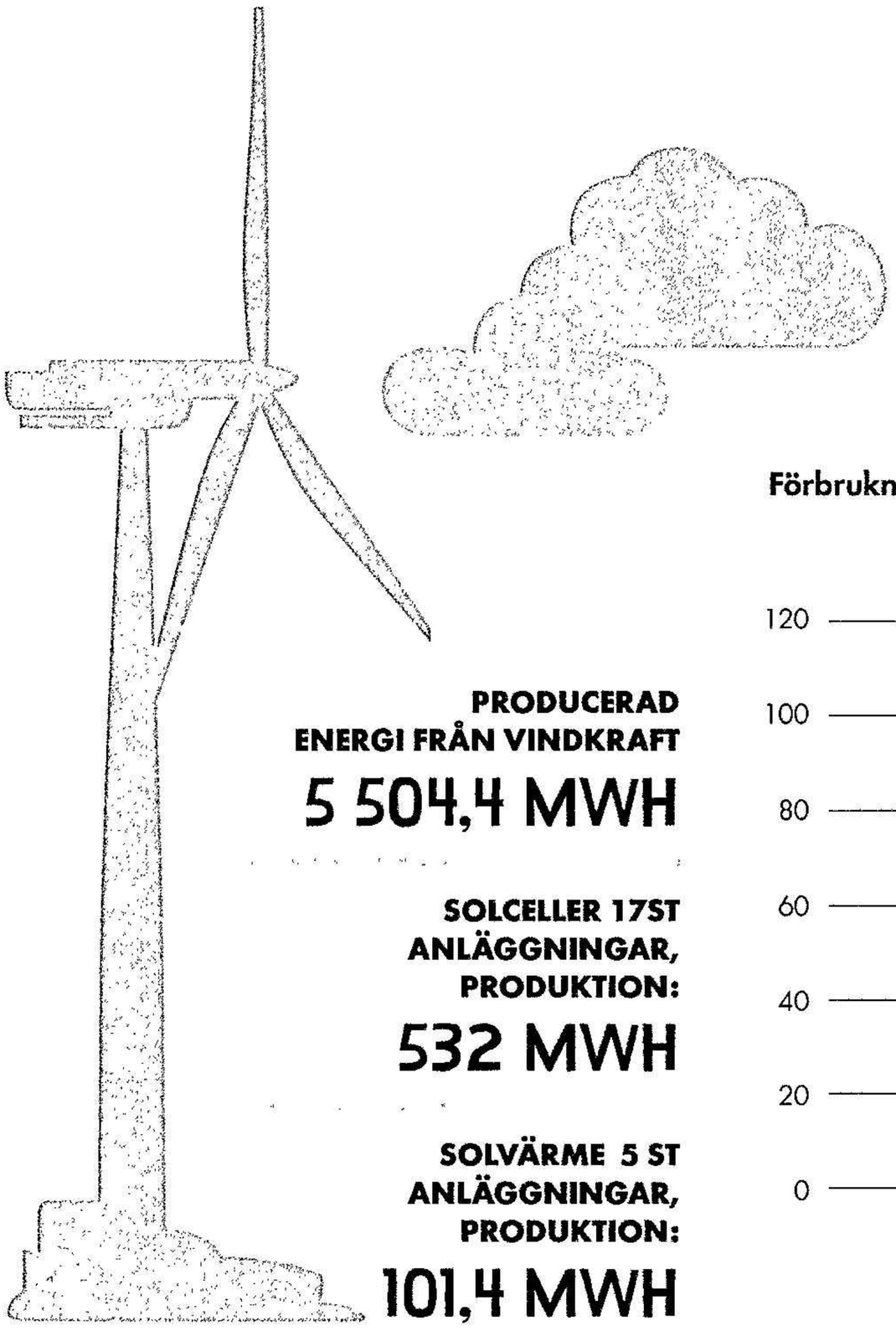
Avfall och cirkularitet i bygg- och renoveringsprocesser

Att bygga och renovera fastigheter ger upphov till stora mängder byggavfall. Idag går endast en liten del till materialåtervinning och återbruk inom byggsektorn medan den största delen går till förbränning eller deponi.

Vi för kontinuerlig 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 renoveringsprojekt och rivning kan vi planera för ökat bevarande och återbruk i projekten. Avfall ska i första hand minimeras och det avfall som uppstår ska sorteras enligt angivna krav i Uppsalahems miljöbeskrivning för att möjliggöra så mycket materialåtervinning som möjligt. Sorteringsgraden för indikatorn Byggavfall för pågående renoveringsprojekt ligger i snitt på 88%. Från och med 2021 rapporterar vi också in farligt avfall enligt den nya avfallsförordningen.

Återbruk inom det befintliga fastighetsbeståndet

Material som används i byggprocessen ger upphov till en stor påverkan på miljö och samhälle när de utvinns, produceras och transporteras. Att både minska mängden byggmaterial som används och i större



PRODUCERAD ENERGI FRÅN VINDKRAFT

5 504,4 MWH

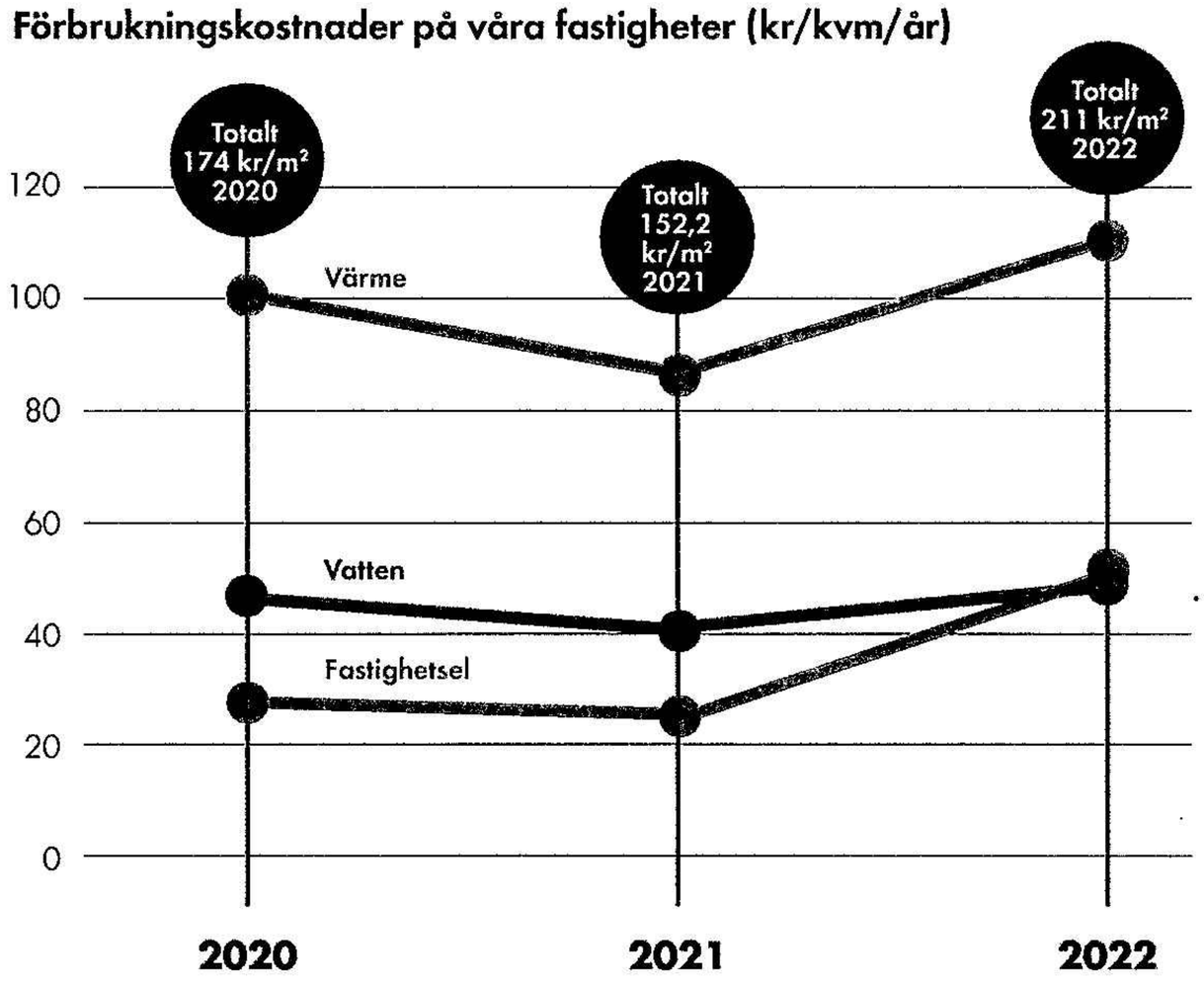
SOLCELLER 17ST ANLÄGGNINGAR, PRODUKTION:

532 MWH

SOLVÄRME 5 ST ANLÄGGNINGAR, PRODUKTION:

101,4 MWH

Förbrukningskostnader på våra fastigheter (kr/kvm/år)



utsträckning återanvända material kan ge stora utsläppsminskningar.

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".

Under året har vi haft ett stort projekt på vårt område Rackarberget där vi renoverar ca 400 studentrum och studentlägenheter. I samarbete med vår byggentreprenör och andra underentreprenörer utreder vi vad som går att återbruka. Vi tittar då bland annat på att spara till exempel diskbänkar, badrumsporslin, garderober och fönster, antingen direkt i lägenheten eller för att återanvända i andra fastigheter. Utredningen kommer vara färdig i början av nästa år och vi vet då ifall något är tekniskt möjligt att återbruka samt vad det innebär för kostnader.

Stora volymer av material och varor är sådant som Uppsalahem inte kan återbruka inom den egna organisationen. Det kan till exempel vara fönster i ett helt område som har nått sin tekniska livslängd. I dessa fall är det svårt att hitta en mottagare då det saknas en storskalig marknad för återbruk i bygg- och fastighetssektorn. Uppsalahem har deltagit i, och även delfinansierat, den förstudie som kommunen drivit för att undersöka hur en återbruksdepå för byggmaterial kan utvecklas i Uppsala. Uppsalahem kommer även vara med i det fortsatta arbetet om kommunen beslutar att ta återbruksdepån vidare.

När återbruk inte är möjligt arbetar vi för att så långt som möjligt materialåtervinna. Sorteringen kontrolleras bland annat på miljöronder 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. Rivningsavfall inkluderas inte i uppföljningen av sorteringsgraden, däremot inkluderas det i de totala avfallsmängderna i projektets slutdokumentation. Sorteringsgraden har ökat kontinuerligt under den tid vi följt den. Detta bedömer vi beror dels på den ökade kontrollen från vår sida, men också på hårdare lagkrav gällande sortering.

Miljöcertifiering av nyproduktion

Uppsalahems nyproducerade byggnader projekteras och byggs enligt miljöcertifieringssystemet Svanen. Tidigare har även Miljöbyggnad använts, och en del projekt behöver fortfarande verifieras för att få sin slutliga certifiering inom detta system.

Klimatpåverkan

från material följs upp genom klimatberäkningar i nyproduktionsprojekten.

20230314A0884

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 för att uppnå Svanen-certifiering i projektet Rackarberget X2 påbörjades under 2022. Verifieringen av miljöbyggnadscertifieringen för Gårdshuset i Sverre samt Dansmästaren pågick under året.

Säkerställa giftfria bostäder

Att säkerställa att byggmaterial är fria från farliga ämnen är viktigt ur både miljö- och hälsosynpunkt och det finns med som en del i vår miljöriktlinje. Vi följer de krav som finns för sanering av vissa farliga material, som till exempel PCB, i befintliga 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 projekten. Med hjälp av databasen kan vi välja bort byggvaror med farliga ämnen och hitta bättre alternativ, men även dokumentera vad vi bygger in genom att registrera varor i loggböcker.

Ibland saknas alternativ som klarar Uppsalahems krav på ämnesinnehåll och i dessa fall ska avvikelsen godkännas av Uppsalahem och dokumenteras i loggböckerna. Loggböckerna följs upp vid miljömöten och miljörevisioner samt löpande i projekten. Det görs även stickprov på miljöronder. 84% av de registrerade varorna i loggböckerna i projekten som pågick under 2022 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 pysslas om, 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 alla 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 faktiskt behöver göras och inte. Vi gör enbart åtgärder där vi ser att det behövs.

Ett underhållsprojekt omfattar utöver tekniska uppgraderingar även förbättringar för våra kunder och för miljön. Där det är möjligt renoverar vi befintlig inredning, men om materialen behöver bytas försöker vi byta till hållbara materialval. Vi tar också in hyresgästernas önskemål via till exempel den dagliga kontakten med våra kunder och kundundersökningar.

Årets genomsnittliga resultat för serviceindex, som mäter hur kunderna uppfattar vår service, blev 81,6% (81,4% 2021) vilket är något över jämförbara hyresvärdar. Uppsalahems produktindex, som mäter hur attraktiv vår produkt upplevs, är bland de 25 % bästa i jämförelse med andra bostadsbolag som har 11 000 lägenheter eller fler. För produktindex blev det genomsnittliga årsresultatet 78% (77% 2021). Genom att analysera de månatliga kundmätningarna ser vi vad vi behöver arbeta mer med i varje område.

Skapa en god inomhusmiljö

Eftersom ett viktigt fokusområde för oss är trivsel i bostaden 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 våra bostäder. Under 2022 gjordes en genomgång av flera av våra rutiner för att förbättra uppföljningen av utförda åtgärder och besiktningar som läggs in i vår fastighetsdatabas.

Varje år genomförs flera olika mätningar för att bland annat kontrollera luftkvaliteten i husen, såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätningar. Under 2022 har Uppsalahem arbetat aktivt med att utföra OVK besiktningar som blivit försenade under coronapandemin. Planen är att vara helt i fas innan årets slut. 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.

Uppsalahem har under 2022 startat flera projekt för att förbättra inomhusmiljön genom fastighetsautomation. Under 2022 provar Uppsalahem ett nytt koncept för fastighetsautomation på kvarteret Einar där målet är att kunna styra fastigheten effektivare och smartare för ett jämnare och bättre inomhusklimat samtidigt som energianvändningen minskar. Pilotprojektet i kvarteret Einar kommer att utvärderas för att därefter införas i fler kvarter om utfallet är tillräckligt bra.

Legionella

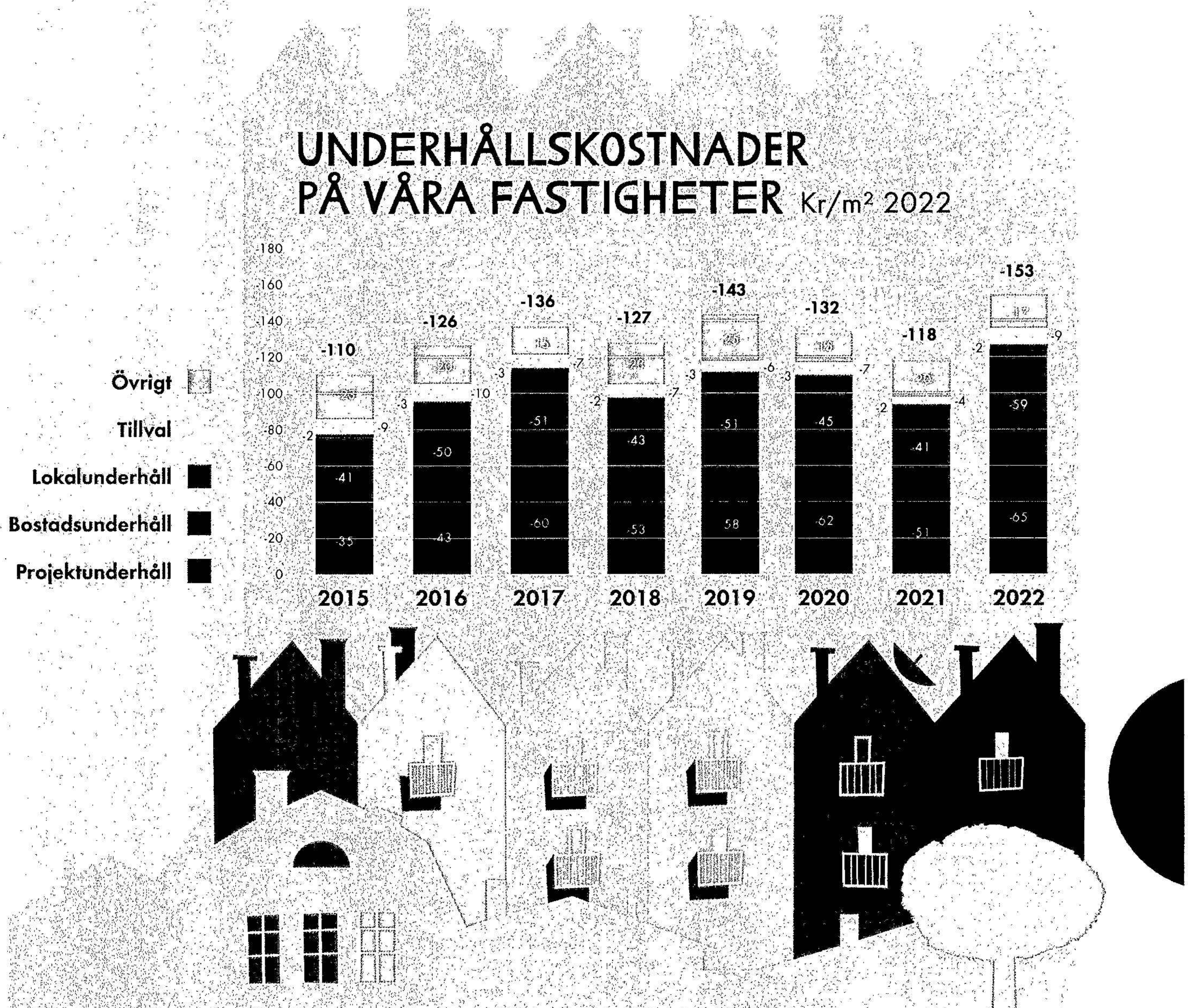
Under sensommaren upptäcktes flera fall av legionella i Uppsala. Miljöförvaltningen hos Uppsala kommun har tagit stickprover på idrottshallar där det visats att 43 procent hade legionella i vattnet. Det har också drabbat Uppsalahem där vi under året haft tre ärenden från miljöförvaltningen där lägenheter haft höga värden av legionellabakterien. På Uppsalahem har vi rutiner för hur vi ska hantera legionella om det uppkommer. I de fall vi drabbats har vi att tagit vattenprover för analys i området för att säkerställa att legionella inte finns på fler ställen i vattenledningen. Där legionella påvisats har vi höjt temperaturen till drygt 60 grader som är den temperatur som gör att bakterien inte kan överleva. Vi har också haft samarbete med experter för att hantera legionella.

RESULTAT INOMHUSMILJÖ ENLIGT KUNDUNDERSÖKNINGEN
(RESULTAT I %)

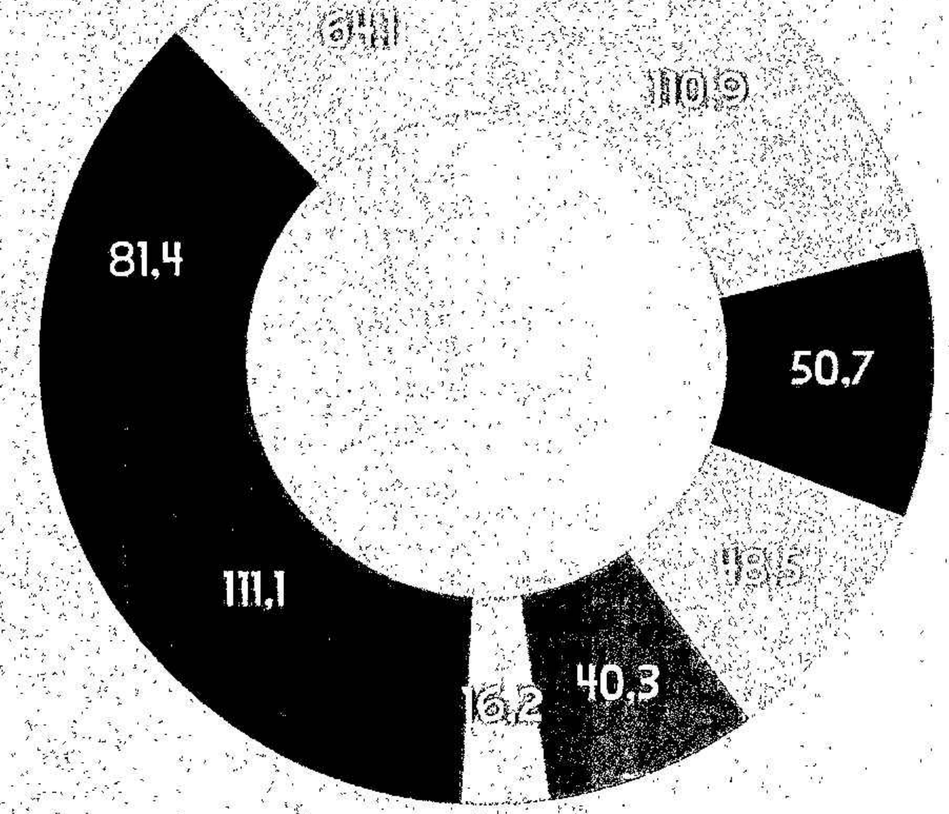
INOMHUSMILJÖ	2021	2022
Luftkvalitet/ventilation	68,4	70,8
Temperatur/värmekomfort sommartid	65,3	65,7
Temperatur/värmekomfort vintertid	47,4	53,9
Index inomhusmiljö	**60,4**	**63,5**

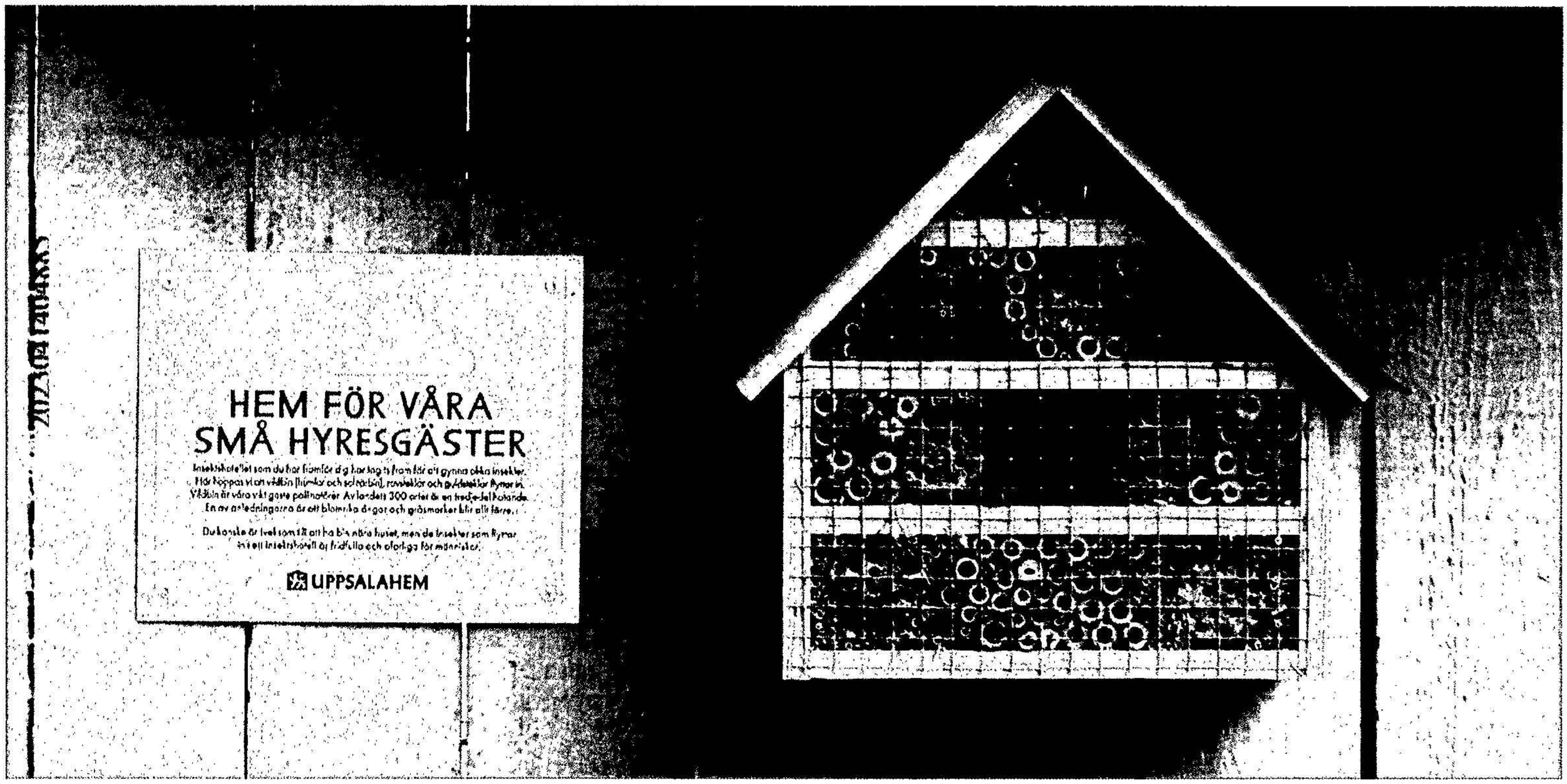
Upplevelsen av inomhusmiljön har ökat något jämfört med föregående års mätning. Ett område vi ökat på men måste fortsätta fokusera på är innetemperaturen och värmekomfort vintertid.

UNDERHÅLLSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER Kr/m² 2022



DRIFTKOSTNADER
KR/M2 2022





Smarta brandvarnare och fuktsensorer

När tekniken utvecklas kan vi dra nytta av det genom att testa nya innovativa lösningar som kommit ut på marknaden. Ett sådant exempel är de test vi under slutet av 2022 och början av 2023 gjorde med smarta brandvarnare och fuktmätare. Med de smarta brandvarnarna skickas larm direkt till de mottagare vi väljer att koppla på, till exempel larmcentral och räddningstjänst. De boende kan även välja om de via en app vill ha larm från sina och grannars brandvarnare även när de inte är hemma. Fuktsensorerna fungerar på liknande sätt och installeras under diskbänken för att känna av onormalt höga nivåer av fukt. På så sätt kan vi som fastighetsägare i tidigt skede se om vi behöver vidta åtgärder för att förebygga att vattenskador uppstår. Vi kan genom appen följa både brandvarnare och fuktsensorerna och vi kan till och med se om en brandvarnare behöver service eller om de plockas ner. Pilotprojektet med smarta brandvarnare och fuktsensorer testas nu i 33 av våra lägenheter. Efter utvärdering ska beslut fattas om vi ska införa dessa på fler ställen i vårt bestånd.

SKAPA FASTIGHETER MED HÖG RESILIENS MOT KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Handlingsplan för klimatanpassning

Klimatanpassning handlar om 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. Handlingsplanen beslutades av ledningsgruppen 2019 och uppdaterades 2021. De aktiviteter som ingår i planen inkluderas i avdelningarnas ordinarie verksamhetsplaner och uppföljning sker inom ramarna för internkontrollplanen.

Under 2022 har Uppsala kommun uppdaterat den översiktliga översvämningskarteringen och en ny skyfallskartering lanserades även av Uppsala Vatten. Den nya översvämningskartan visar att Uppsala är ett område med betydande risk för översvämning, men konsekvenserna av en översvämning från Fyrisån bedöms nu bli mindre än vad den tidigare versionen pekat på. Skyfallskarteringen visar vilka ytor som kan översvämmas vid ett givet extremt regn, och det finns flera riskområden i Uppsala. Under 2023 kommer den befintliga handlingsplanen för klimatanpassning att uppdateras, för att inkludera det nya kartunderlaget.

Under 2022 har Uppsalahem arbetat med dagvattensmagasin och fördröjningsmagasin i Sala backe och i Kåbo som ska bidra till en mer hållbar dagvattenhantering.

Vinnovaprojektet "Samverkan för en hållbar hantering av dagvatten på kvartersmark"

Uppsalahem deltar i projektet "Samverkan för hållbar hantering av dagvatten på kvartersmark", tillsammans med Research Institutes of Sweden (RISE) och tretton andra projektpartners, med ekonomiskt stöd av Vinnova. Problemen och utmaningarna med översvämningar samt spridning av föroreningar och vattenbrist förutspås öka i våra städer. Klimatförändring och urbanisering kräver att dagvatten hanteras både ovan och under mark på ett säkert och kostnadseffektivt sätt.

Under 2022 har fokus legat på aktiviteter som syftar till att utveckla konceptlösningar för hållbar dagvattenhantering på kvartersmark som passar olika typer av funktioner och behov på en bostadsgård. Som en del av det har en enkät för informationsinhämtning genomförts hos de boende i Bäcklösa kopplat till slutanvändarnas upplevelser och erfarenheter av redan byggda dagvattenanläggningar.

RISE har även under året beviljats medel från Naturvårdsverket för erfarenhetsinhämtning. I projektet undersöks Uppsalahems dagvattenåtgärder i Östa Bäcklösa, Brillinge, Dansmästaren samt Von Kraemers Allé, med syfte att identifiera och försöka beskriva framgångsfaktorer för en hållbar dagvattenhantering vid nyproduktion.

Biologisk mångfald och ekosystemtjänster

För Uppsalahem är arbetet med biologisk mångfald och ekosystemtjänster kopplat till vårt arbete med att skapa attraktiva bostäder och trivsamma bostadsgårdar samt till att bidra till klimatanpassning av den byggda miljön. Uppsalahem har tydliggjort mål för biologisk mångfald inom vår förvaltning och ett flertal projekt har genomförts med syfte att bevara och utveckla ekosystemtjänsterna på befintliga markområden.

Under 2022 har Uppsalahem färdigställt handlingsplanen för biologisk mångfald och ekosystemtjänster, som identifierar vilka möjligheter Uppsalahem har att gynna biologisk mångfald, för att ta hänsyn till och förstärka ekosystemtjänster i fysisk planering, genomförande och förvaltningsskede.

Uppsalahems nya vägledning för bostadsgårdar inkluderar social och ekologisk hållbarhet utifrån gårdsperspektiv och ska utgöra en gemensam målbild för bostadsgårdens innehåll och grundläggande gårdskvaliteter. De nya riktlinjerna för hållbara utemiljöer kommer implementeras under nästa år.

Med finansiering från Boverkets stöd för "Gröna och trygga samhällen" har Uppsalahem under 2022 investerat i goda miljöer för insekter, samt utökade samlingsplatser på våra gårdar i Gottsunda. Exempelvis har vi planterat smultron och vinrankor, rustat upp och tillskapat planteringar och sittgrupper, samt planerar för flera insektshotell.

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 så finns det många byggnader från 1950- och 1960-talet i Uppsalahems bestånd som står inför behov av större åtgärder. Totalt beräknas fastigheter med runt 6 000 lägenheter vara i behov av renovering de kommande 15 åren.

Renovering med hyresgästen i fokus

För Uppsalahem är huvudfokuset att renoveringarna ska genomföras på ett sätt som är hållbart för våra hyresgäster, miljön och företaget. Hyresgästernas synpunkter och inflytande är viktigt. Dessa får vi genom att se över de felanmälningar som vi fått in från dem som bor i husen, genom kundundersökningar, samtal, möten och samråd med hyresgäster och Hyresgästföreningen.

Varje hus är unikt och det görs alltid en förstudie med besiktning på de hus som är i behov av renovering. Utifrån hyresgästernas synpunkter och de behov som finns planeras vilka åtgärder som krävs. Vi strävar 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. Åtgärdspaketet och kostnaderna för det beslutas av Uppsalahems styrelse. Sedan presenteras åtgärderna för de som bor i huset. När åtgärdspaket är bestämt är det dags för hyresförhandling tillsammans med Hyresgästföreningen. I renoveringen kan några av åtgärderna vara standardhöjande vilket påverkar hyran. Vi vill att alla våra hyresgäster ska känna att de kan bo kvar efter en renovering om de vill. Därför fasar vi in den nya hyran stegvis under flera år för att underlätta övergången till en ny hyra.

Där det är möjligt ger vi även hyresgästerna möjlighet 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

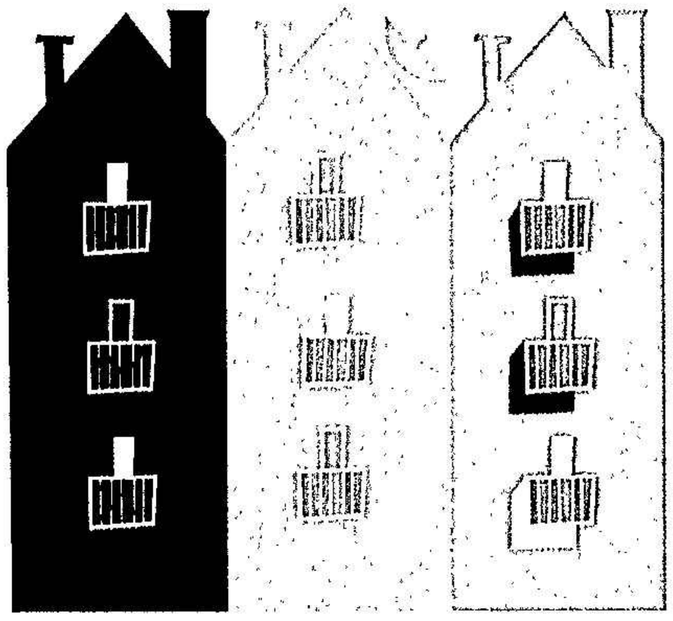
PÅGÅENDE RENOVERING

Kartnummer	Projekt	Antal bostäder
3	Eriksberg, Granitvägen	315

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA RENOVERADE LÄGENHETER

2020	2021	2022
9 st	144 st	252 st

20230414084886



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 ytskiktet.

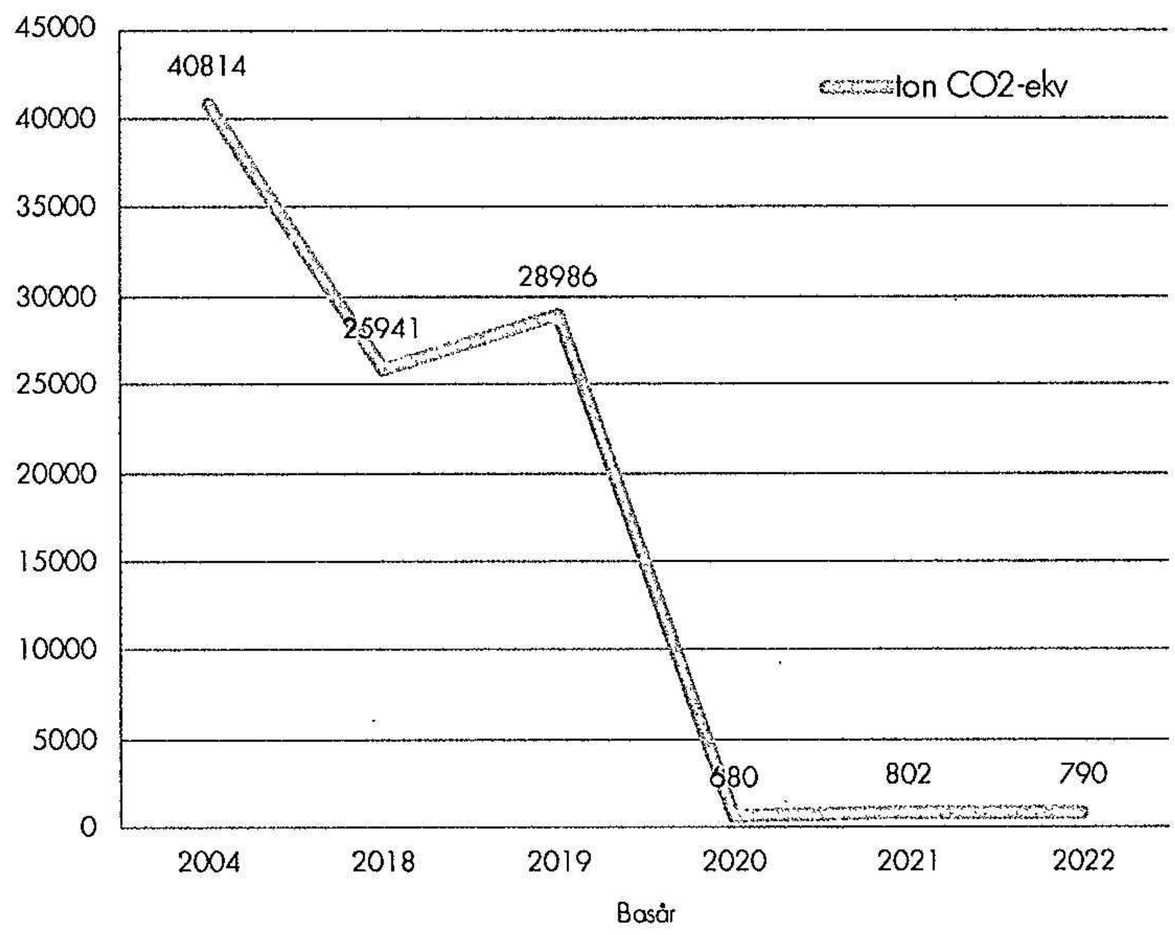
Innan vi påbörjar renoveringen behöver alla hyresgäster skriva på ett medgivande för renoveringen. Hyresgästerna får i god tid information om hur processen går till och hur det kommer att påverka deras boende. Utöver skriftlig information har vi ombyggnadssamordnare som personligen kontaktar alla berörda hyresgäster. På det sättet kan vi fånga upp frågor som kommer upp och kan se till så alla känner sig trygga med vad som kommer att hända i fastigheten.

Renovering på Granitvägen

På grund av pandemin kunde vi inte renovera hemma hos hyresgästerna på Granitvägen och arbetsplanerna ändrades. Istället fokuserade vi på gemensamma utrymmen och 85 lägenheter med uppsagda kontrakt. Bland dessa var 65 korttidskontrakt som tidsbegränsats på grund av de inplanerade renoveringarna i kvarteret. Vi har dock sett att renoveringen av dessa lägenheter upplevdes som störande för de kvarboende hyresgästerna runtomkring. Vi upplever även att den stora andelen korttidskontrakt, med mycket in- och utflyttningar, har påverkat den upplevda tryggheten negativt i området redan innan renoveringen påbörjades. Under 2022, när vi återigen kunde renovera hemma hos kvarboende hyresgäster, har vi i färdigställt 126 bostäder. Sammanlagt har vi renoverat i 10-15 dagar hemma hos hyresgästerna, men arbetet runt omkring har pågått av och till från vintern 2020.

UPPSALAHEMS CO_2-UTSLÄPP UNDER 2022 VAR TOTALT 790 TON CO_2-EKV.

TOTALT KOLDIOXIDUTSLÄPP (GRI 305-1, 305-2)



KOLDIOXIDUTSLÄPP TON CO2-EKV (GRI 305-1, 305-2)

	Basår 2004	2018	2019	2020	2021	2022
Uppvärmning egna pannor (fossil olja, bio-baserad olja och träpellets) **	2 088	45	13	5	0	0
El*	2 892	1	1	1	1	1
Drivmedel*	260	163	164	48	56	58
Fjärrvärme**	35 574	25 723	28 799	625*	745*	728
Egen bil i tjänst*	-	7	7	1	0	0
Tjänsteresor flyg*	-	2	2	0	0	3
Total	**40 814**	**25 941**	**28 986**	**680**	**802**	**790**

* Emissionsfaktor för klimatneutral fjärrvärme korrigerad från föregående år
** Leverantören tillhandahåller emissionsfaktor
*** Allmännyttans Klimatinitiativ, emissionsfaktorer framtagna av IVL

BEGRÄNSA KLIMATUTSLÄPP I VÄRDEKEDJAN

Uppsalahem strävar efter att vara Uppsalas mest hållbara bostadsbolag. Vi arbetar därför aktivt för att minska vår egen miljö- och klimatpåverkan samtidigt som vi jobbar 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.

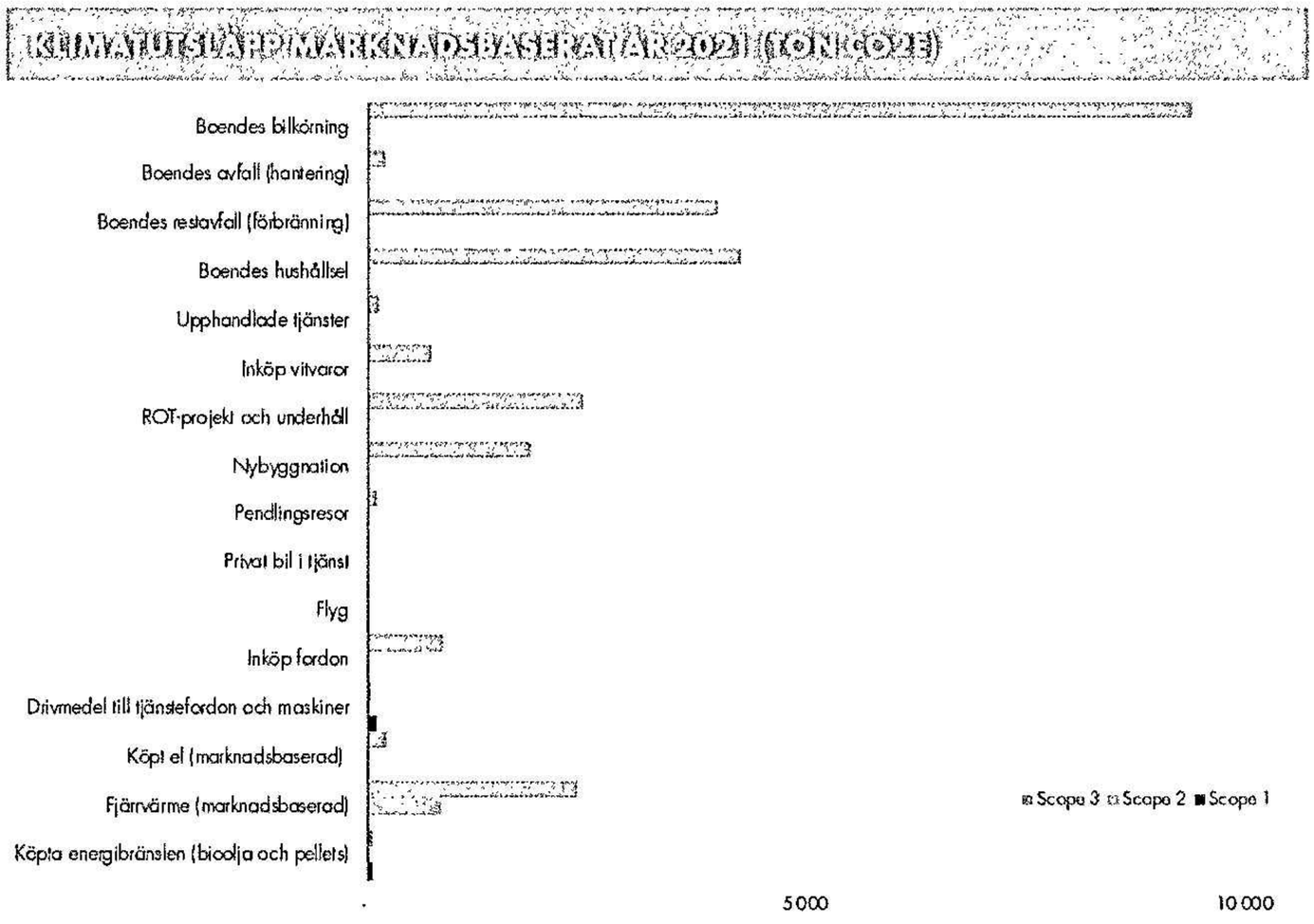
Klimatpositiva till 2050
För att nå kommunens långsiktiga mål att bli klimatpositiva till 2050 genomför Uppsalahem flera aktiviteter kopplat till att minska indirekta utsläpp både uppströms och nedströms, som till exempel byggmaterialens klimatpåverkan och utsläpp från hyresgästers resande. För att ta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

Scope 3-utsläpp
Uppsalahem var en av initiativtagarna till det stora samverkansprojektet ”Fastighetsföretags klimatpåverkan scope 3” mellan IVL, Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna och HSB Riksförbund. Syftet med projektet är att ta fram en branschpraxis som hjälper fastighetsbranschen att ta sig an den indirekta klimatpåverkan som andra aktörer orsakar men som verksamheten har möjlighet att påverka (scope 3). Inom projektet har det tagits fram en vägledning för hur scope 3-utsläppen kan följas upp samt exempel på effektiva åtgärder.

Uppsalahem har testat vägledningen och under 2022 beräknades utsläppen för 2021. Resultatet visade att de största utsläppsposterna inom scope 3 är våra hyresgästers bilkörning, förbränning av hyresgästernas restavfall, hushållsel samt utsläpp från nybyggnation och ROT/underhåll. Den ökade kunskapen om utsläppen hjälper oss att prioritera rätt i vårt arbete med klimatmålet med 14 procent minskning per år, där scope 3-utsläppen står för en stor andel. Det ger oss också möjlighet att utveckla och utöka uppföljningen. Kvalitén på indata till de olika klimatposterna har varierat, och ett viktigt arbete framåt blir att förbättra datakvalitén för de poster där den varit låg och utsläppen höga.

Under hösten publicerades vägledningen och resultatkonferenser hölls. Att bidra till en kunskapsökning och gemensamma riktlinjer för branschen möjliggör för fler att ta sig an scope 3-utsläppen.

Begränsa klimatpåverkan från entreprenör
Uppsalahems hållbarhetsarbete omfattar även entreprenörer och leverantörer. I Uppsalahems miljöbeskrivning samlas en omfattande miljökravställning som anpassas för respektive projekt, som beskrivs under avsnittet om upphandling. Under 2022 har Uppsalahem utvecklat sin klimatkravställning genom att införa gränsvärden i nyproduktion. För att minska materialens klimatpåverkan i alla nyproduktionsprojekt ska entreprenören göra en tidig klimatberäkning och sedan föreslå åtgärder, med tillhörande kostnader och eventuell påverkan på tidplan. Att bygga i trä och att minska betonganvändningen kan ge reducerad klimatpåverkan och är aspekter som ses över. I slutet av nyproduktionsprojekten ska en klimatdeklaration upprättas.



SCOPE 3

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

En stor del av våra fordon byttes ut under 2021 vilket ledde till en ovanligt stor post där just detta år.

Nybyggnation kan variera kraftigt mellan år, beroende dels på klimatpåverkan från materialen, men också antal lägenheter som färdigställts det året.

Förbränning av boendes restavfall innebär viss dubbelräkning, då det ingår i fjärrvärmen i scope 2. Men projektet har valt att särredovisa denna post då det är en viktig klimatfråga för bostadsbolag att arbeta med.

20230414104887

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, tex 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

Under 2022 har vi gjort en första kartläggning av våra scope 3-utsläpp där vi kan se att våra hyresgästers bilkörning, förbränning av restavfall samt hushållsel är viktiga områden.

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, genom att minimera behovet av resor genom tex hemleveranser eller bra cykelparkeringar, fordonspooler eller laddstolpar för egna elbilar.

2021 införde vi vår första fordonspool i området Bäcklösa. I år togs ett beslut om att införa ytterligare en fordonspool, denna gång vid vårt södra distriktskontor, genom att dela våra tjänstefordon med våra hyresgäster. För att minska behovet av transporter har vi under 2022 även genomfört två pilotprojekt där vi testat paketleverans till våra bostadsområden tillsammans med Postnord och Iboxen. I början av 2023 ska piloterna utvärderas och vi ska ta fram en plan för att införa paketleverans i större skala.

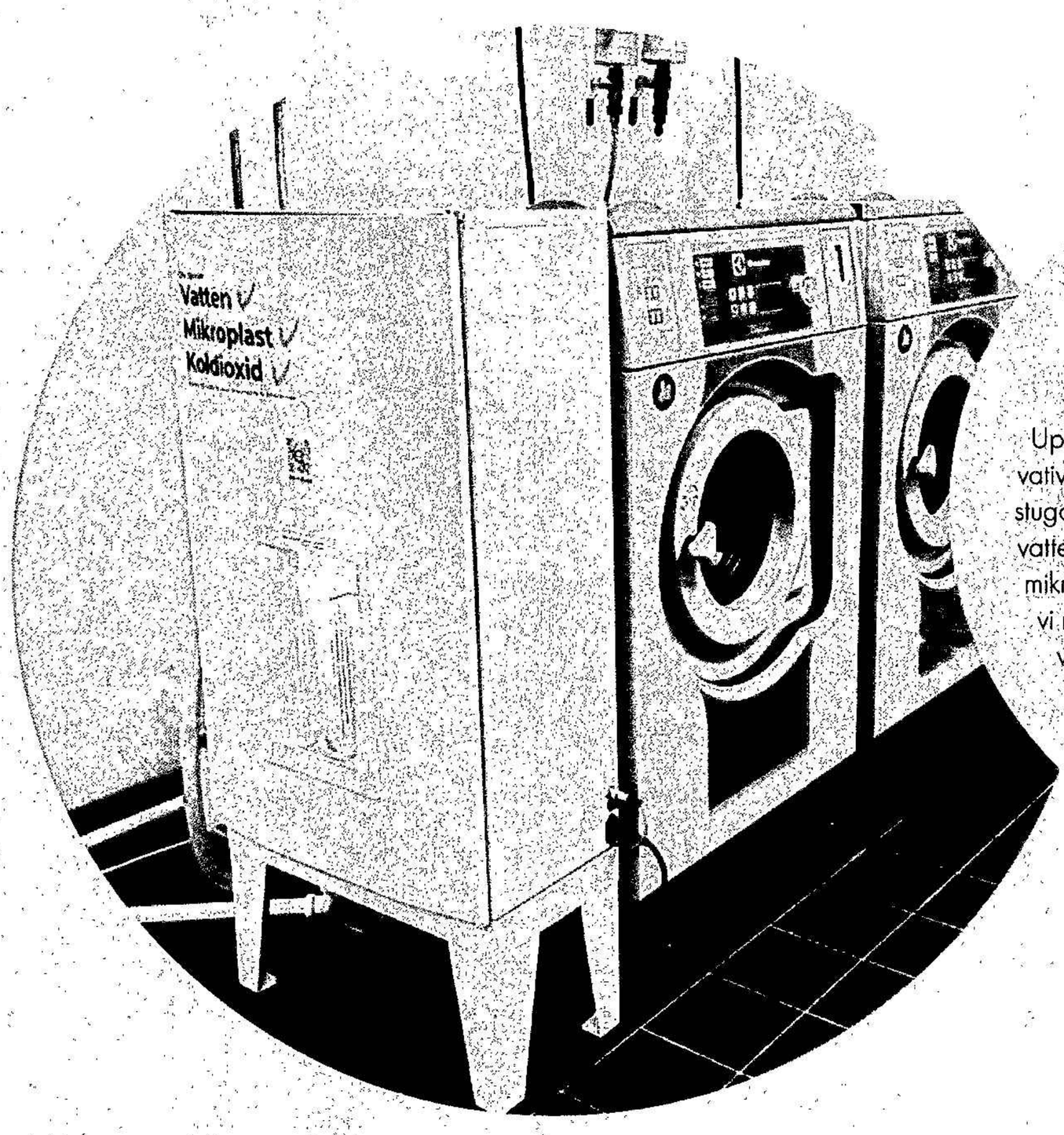
Hösten 2022 beviljades vi medel från Viable Cities inom projektet MoBo III, som är ett demonstrationsprojekt med tvärdisciplinär samverkan mellan kommun, akademi och näringsliv. MoBo står för Mobilitet och Boende. Målet är skalbara lösningar för snabbare omställning till hållbart resande. Projektparters är Uppsalahem, Theory Into Practice, Trivector, KTH, Point, Sundbybergs stad, Fastighets AB Förvaltaren, Kalmarhem och Örebrobostäder. Projektet kommer pågå till och med hösten 2024. För Uppsalahem inleds arbetet med att göra en omvärldsbevakning och att ta fram en mobilitetsstrategi, för att därefter genomföra effektiva åtgärder i linje med strategin.

Avfallshantering

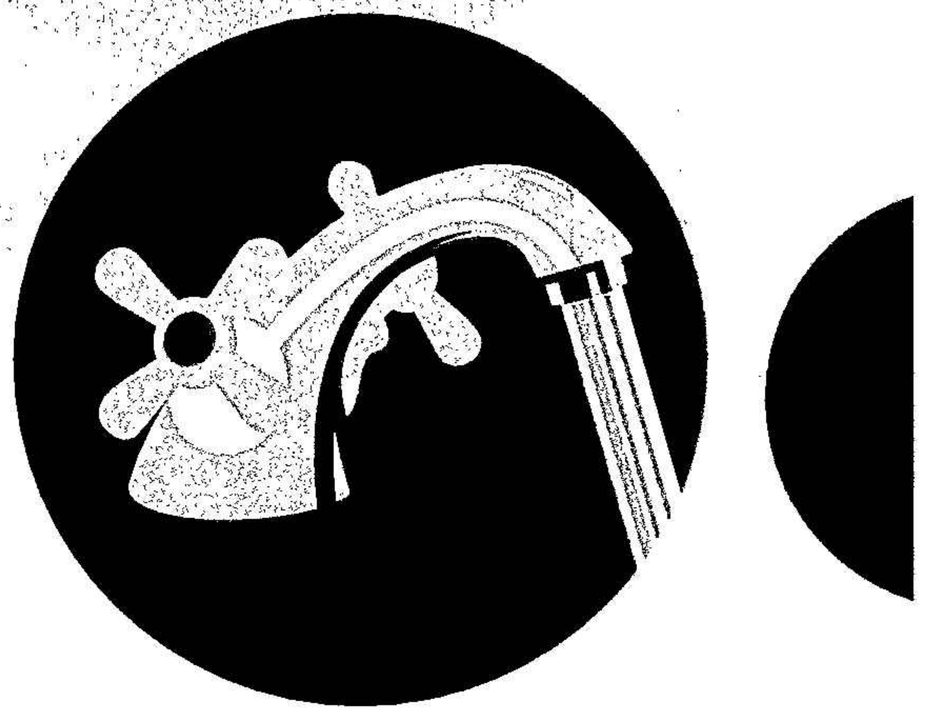
Uppsalahem har en avfallsstrategi som beskriver hur vi arbetar för att säkerställa en god hantering av avfall från hyresgäster och bidra till ökad återanvändning. Vi arbetar för att våra hyresgäster ska både minska sitt avfall och för att det avfall som uppstår ska sorteras så väl som möjligt. Läs mer om våra miljömål för avfall på sidan 13.

MINIMERINGS-MÄSTARNA

Under 2021 och 2022 har Uppsalahem tillsammans med Uppsala Vatten och Avfall organiserat Minimeringsmästarna, som är en tävling där olika hushåll under ett års tid får goda tips och råd för att minska sina avfallsmängder. I Uppsala deltog tio hushåll i tävlingen, där majoriteten var hyresgäster hos Uppsalahem. Tillsammans minskade deltagarna i Uppsala sina totala avfallsmängder med 43 procent. Projektet gav oss en förståelse för vilka åtgärder Uppsalahem kan genomföra för att underlätta för en hållbar livsstil i våra bostadsområden, samtidigt som vi ökade hyresgästernas medvetenhet kring avfallets roll i klimatfrågan.



Uppsalahem har under 2022 genomfört ett innovativt pilotprojekt med vattensparutrustning i tvättstugor. Projektet syftar till att testa om vi kan minska vattenanvändningen och samtidigt rena vattnet från mikroplaster. Efter genomfört pilotprojekt räknar vi med att kunna spara upp till 150 000 liter vatten och över fyra kilo mikroplaster per år för varje installerad enhet. Under 2023 kommer vi skala upp projektet till fler tvättstugor.



Majoriteten av vårt fastighetsbestånd har 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. I vissa områden har vi problem med felsorterat hushållsavfall och ökade kostnader för grovsopor. I vårt nyproducerade område Bäcklösa har vi haft problem med feldimensionerade miljöstugor som inte har klarat av volymerna av hushållsavfall. Vi har provat olika lösningar i form av förbättrad skyltning och informationsinsatser men har dragit lärdom att det inte räckt då vi behöver ha rätt fysiska förutsättningar på plats. Vi har därför ansökt om bygglov för en till miljöstuga där som planeras vara färdig till början av nästa år. Vi har även haft problem med stora mängder felsorterat avfall i underjordsbehållare i flera områden och testar nu olika lösningar för att se om vi kan öka sorteringsgraden där.

Sorteringsgraden för hyresgästernas avfalls följs årligen. Data erhålls idag från Uppsalahems avfallsentreprenörer Ragnsells som visar de totala avfallsmängderna för förpackningar. Däremot saknas den totala mängden för matavfall och restavfall, och i dagsläget används schablonvärden i stället för specifika data. Arbete pågår med att ta fram avfallskostnaderna och sorteringsgrad för varje område för att möjliggöra en bättre uppföljning. Vi har fortsatt vårt samarbete med Uppsala Vatten och Avfall AB kring vår gemensamma handlingsplan för minskade avfallsmängder och förbättrad avfallshantering.

Sensorer för förbättrad avfallshantering

För att utforska hur kombinationen med sensorer och AI (artificiell intelligens) kan förbättra avfallshanteringen har vi under hösten 2022 monterat 200 sensorer på sopkärlen i ett antal miljöstugor i Stenhagen. Med tekniken kan vi se fyllnadsnivån i kärlen i realtid och därmed bedöma om de behöver tömmas eller inte. Den insamlade informationen kommer ge kunskap om hur de olika miljörummen är anpassade efter de avfallsflöden som finns idag. Genom att studera hur väl utsorteringen av matavfall och förpackningar fungerar kan Uppsalahem i dialog med Uppsala Vatten och Ragnsells hitta bra lösningar för olika miljörum. Målet är att reducera kostnader, minska restavfallsmängden och öka serviceindex i frågor relaterat till avfallshantering.

Miljövärdar tillsammans med Talangakademin

För att kunna öka antalet personer som kan få en praktikplats och komma närmare arbetsmarknaden startade Uppsalahem ett samarbete tillsammans med Uppsala kommun och Talangakademin. Talangakademin är en stiftelse som ger möjlighet till arbetspraktik för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Under våren 2022 praktiserade två kvinnor under tio veckor som miljövärdar i Uppsalahems områden. I rollen som miljövärd ingick dörrknackning och att informera våra hyresgäster för att öka sorteringsgraden av hushållssopor samt renhållning i miljöstugan och i området. Effekten av dörrknackningen blev mindre än väntad och ett antal arbetsmoment justeras för att få bättre effekt i nästa omgång.

20230414094888

ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS

ARBETA FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH INKLUDERING

Året har bestått av att förbättra med nya system 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 inre 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. I år har vi även haft workshops med alla nyanställda medarbetare i bolaget för att skapa god förståelse för Uppsalahems värderingar.

Inkluderande kommunikation utifrån våra värderingar är viktigt. Därför uppmanas cheferna att regelbundet arbeta med hjälp av övningsverktyg. Övningarna handlar om allt från att lära känna sina kollegor, vilka normer och fördomar som finns i samhället och inom den egna arbetsgruppen, till hur vi agerar i jobbiga arbetssituationer. Det är viktigt att lyfta problem till ytan och skapa tänkvärda diskussioner genom dessa övningar.

Vi har regelbundna digitala företagssändningar där vi delger våra anställda 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 visar upp vardagen för någon yrkesgrupp eller berättar om något särskilt som händer i verksamheten för att på så sätt skapa en bättre gemensam intern bild och en djupare förståelse för varandra och för olika delar av Uppsalahem.

En väl genomförd introduktion är en process som integrerar nyanställda i företaget och dess kultur. Under året lanserades Uppsalahems utbildningsplattform med kortare digitala utbildningar om olika delar av verksamheten och företagets värdegrund. Utbildningsplattformen är till stor hjälp vid onboardingprocesser och säkerställer att introduktionen för nyanställda blir lika för alla och att de får samma information oavsett vilken arbetsgrupp eller del av verksamheten de tillhör.

Likabehandlingsplan

Under 2022 har vi uppdaterat Uppsalahems likabehandlingsplan. 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 rätt till lika lön för lika arbete. Uppsalahem följer Uppsala kommuns riktlinjer för kränkande särbehandling så att samma riktlinjer gäller i koncernen.

Uppnå en jämställd arbetsplats som speglar Uppsala

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

Under 2021 och 2022 kompletterade vi medarbetarundersökningen genom att även genomföra en kultur- och engagemangsenkät. Den enkäten innehåller bland annat en rad frågor om jämställdhet, likabehandling, kränkningar och arbetsmiljö. Även i den ordinarie medarbetarundersökningen ställs frågor om likabehandling och hur jämställd medarbetarna uppfattar att Uppsalahem är som arbetsplats. Bland tjänstepersonerna är det en relativt jämn könsfördelning, där kvinnor är något mer representerade. 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.

– En innovativ, jämställd och inkluderande kultur är viktig för oss på Uppsalahem för vår fortsatta framgång nu och i framtiden. Vi tror att det är viktigt att påverka barn tidigt att våga göra otraditionella yrkesval, därför är kontakten med skolor och att erbjuda prao och sommarjobb något av det vi arbetar med, säger Carina Elofsson Mumford, HR-chef på Uppsalahem.

Ha en jämställd lönesättning

Att kvinnor och män ska ha samma möjlighet till utveckling och inflytande i sitt yrke är en självklarhet för Uppsalahem.

20230414094889

LÖN 2022		MEDELLÖN
Fastighetsarbetare	Män	29 480
	Kvinnor	26 284
Tjänstepersoner	Män	45 367
	Kvinnor	40 658
SUMMA TOTALT	Män	35 087
	Kvinnor	36 812

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 i totalen har högre medellön än män beror på att fler kvinnor än män är tjänstepersoner.

JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

159 KVINNOR
173 MÄN

332 TOTALT ANTAL MEDARBETARE

För att säkerställa att ojämställdhet inte uppstår genomför vi en årlig lönekartläggning. För att stärka detta har vi gjort om vår lönestrategi och skapat en lönemodell för att få en struktur där lönen värderas efter kompetens, prestation och beteende. Lönemodellen bygger på att alla tjänster är värderade enligt lönestatistik och vi har därefter kopplat ett lönespann till tjänsterna. Lönespannen har vi kommit fram till med hjälp av bransch - och marknadslönedata som vi inhämtar. Dessa faktorer ligger sedan till grund för lönekartläggningen. Tillsammans med fackförbundet 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. Ledningsgruppen beslutar hur Uppsalahems löneläge ska se ut och en handlingsplan för att justera lönen för de berörda medarbetarna tas fram.

Jämställdhet och mångfald i rekryteringsprocessen

En del av arbetet för jämställdhet och mångfald sker i Uppsalahems rekryteringsprocess. Under året har vi utvecklat vår rekryteringsprocess för att göra den mer fri från fördomar. 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 där de gör mindre påverkan.

I snart två år har vi använt oss 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 så blir det ett bättre beslutsunderlag med mer strukturerad data.

På vår karriärsida lägger vi stort fokus på att visa upp att vi 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, och bygga relationer som är viktiga för vårt arbete med att skapa trygga och attraktiva bostadsområden för alla.

- Rekryteringen är ett av våra viktigaste verktyg för att få in en bra variation av erfarenhet, mångfald och rätt kompetens i bolaget. Arbetsplatsen gynnas av att medarbetarna har olika bakgrund med skilda erfarenheter och synsätt. Vi har en bit kvar till vårt mål om att representera mångfalden hos Uppsalas invånare, men arbetar gemensamt för att nå dit säger Carina Elofsson Mumford, HR-chef på Uppsalahem.

TJÄNSTEPERSONER
183 ST
Kvinnor: 66% Män: 34%

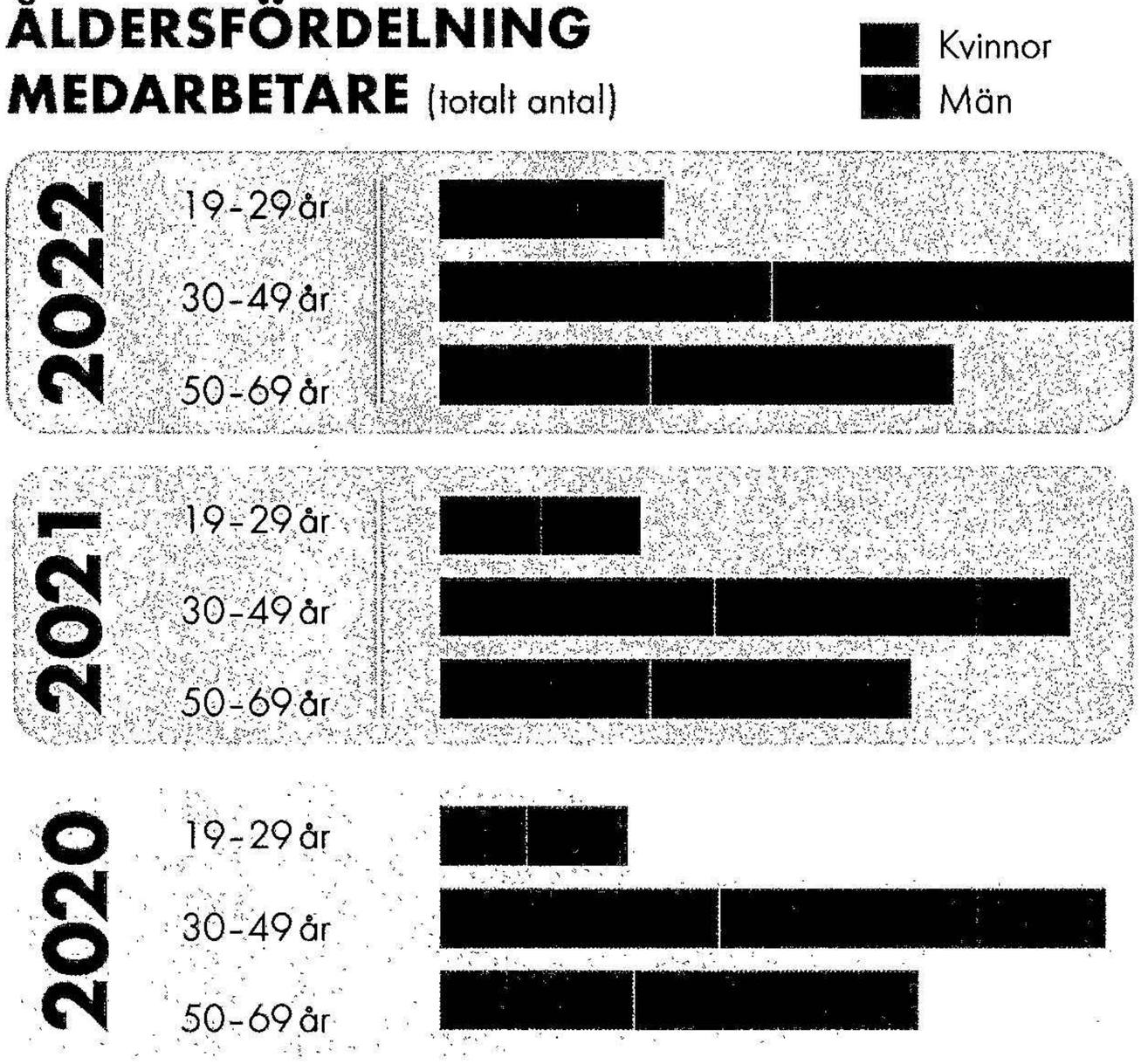
FASTIGHETSARBETARE
149 ST
Kvinnor: 26% Män: 74%

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 målsamtal. Under året har vi haft två utredningar gällande kränkande särbehandling och en gällande trakasserier. Båda dessa utredningar har hanterats skyndsamt med hjälp av externa utredare.

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

ÅLDERSFÖRDELNING MEDARBETARE (totalt antal)



TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (GRI 2-7)

	2020	2021	2022
Kvinnor	128	134	159
Män	179	167	173
Totalt	**307**	**301**	**332**

TILLSVIDAREANSTÄLLA PER ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN (GRI 2-7)

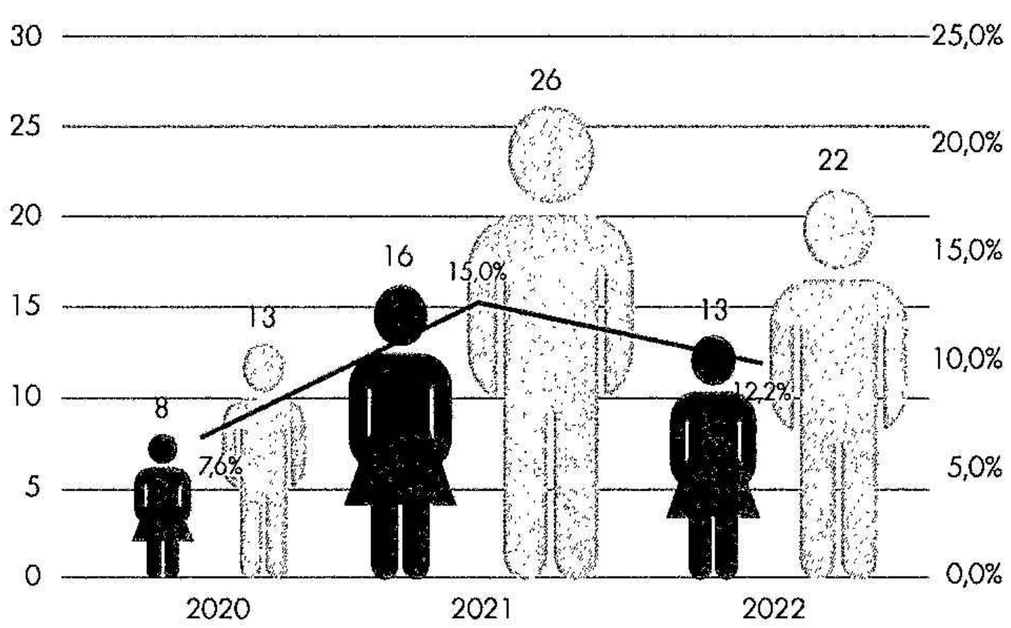
	Heltid			Varav deltid- eller timanställda			Totalt per år		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Kvinnor	110	113	127	6	6	8	116	119	135
Män	163	153	157	3	4	4	159	157	161
Totalt	**273**	**266**	**284**	**9**	**10**	**12**	**282**	**276**	**296**

ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTAL OCH KÖN (GRI 2-7)

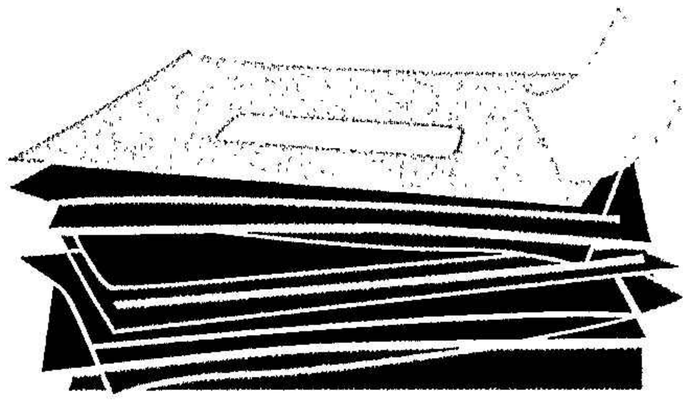
	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda			Totalt per år		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Kvinnor	116	119	135	12	15	24	128	134	159
Män	166	157	161	13	10	12	179	167	173
Totalt	**282**	**276**	**296**	**25**	**25**	**36**	**307**	**301**	**332**

NYANSTÄLLDA (GRI 401-1)

PERSONALOMSÄTTNING (GRI 401-1)

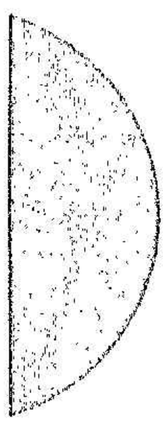


20230413103809



ERBJUDA GODA ARBETSVILLKOR

Uppsalahem målsättning är att våra medarbetare ska trivas på jobbet samtidigt som man bidrar till ett levande Uppsala.



Ha ett gott ledarskap med sunda värderingar

Ett bra ledarskap är en nyckelfaktor för att alla medarbetare ska få rätt förutsättningar att utvecklas och växa i sin roll. Genom närvarande chefer som utmanar och utvecklar sina medarbetare skapar vi en harmonisk verksamhet med hög prestation och stimulans i arbetet. För att bibehålla det goda ledarskapet är det viktigt att kontinuerligt utveckla våra ledare och det ledarskapsutvecklingsprogram som påbörjades 2020 har fortsatt under 2022. Samtliga chefer ska delta i denna satsning, och för att ytterligare förstärka kulturen kring bra ledarskap har även nyckelpersoner utan personalansvar valts ut för att delta. Deltagarna har i ett första steg i programmet genomfört utbildningen "Utvecklande Ledarskap" (UL), där ledarna via en 360 graders analys utvärderats i sitt ledarskap av sina medarbetare, chef och kollegor. För att därefter jobba med sitt resultat för att utvecklas som ledare. Programmet är uppskattat och det pågår ett arbete för att skapa en fortsättningsmodul där våra chefer får ytterligare ett tillfälle att utveckla sitt ledarskap.

Cheferna på Uppsalahem träffas en gång varje månad för ett halvdagsmöte samt två heldagar varje år. Vid dessa tillfällen utbildas och utvecklas cheferna samtidigt som de får tid till reflektion.

Medarbetarundersökning

Sedan 2021 har vi valt att genomföra en årlig medarbetarundersökning i stället för som tidigare, vart annat år. Medarbetarundersökningen genomförs i samarbete med Great Place To Work (GPTW) och ger oss en bild av hur samtliga medarbetare ser på sin anställning och på Uppsalahem som arbetsgivare. De 61 frågorna ställs utefter fem olika dimensioner: trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. Vid undersökningen 2022 fick medarbetarna även besvara 17 frågor kring hur man uppfattar sin närmaste chef. I 2021 års medarbetarundersökning placerade vi oss strax över Sverigesnittet. Målsättningen för 2022 års underökning var att höja Trust index till 63% positiva svar, från 60% som var resultatet 2021. Vi gläds nu åt att vi höjde oss i Trust index till hela 65% i år.

Målsamtalsmall

Målsamtalet 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 ifrån bolagets affärsplan, avdelningens verksamhetsplan och bolagets ambition om att bli det bästa bostadsbolaget i Sverige. Vid samtalet utvärderas hur väl man uppnått föregående års mål 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 hur man uppfattar sin chefs ledarskap. Målsamtallsmallen är sedan 2022 digital och den fylls i varje år vilket gör det enkelt att följa upp. Målsamtalet ligger sedan till grund för de lönesamtal som följer.

Kompetensutveckling

Genom kunniga medarbetare kan vi bidra till ett hållbart samhälle. Kompetensutveckling sker kontinuerligt inom företaget för att Uppsalahems medarbetare ska ha den kompetens som krävs. På de årliga målsamtalen är det varje chefs ansvar att identifiera vilken kompetensutveckling deras medarbetare behöver för att kunna bidra till verksamhetsplanen, personliga mål och kraven i befattningen.

En bra introduktion samt kontinuerlig utbildning är viktiga komponenter för att skapa bra förutsättningar för Uppsalahems medarbetare. Under 2022 lanserade vi en utbildningsplattform som en del i onboardingprocessen för nyanställda samt för att ha ett verktyg där vi kan samla alla viktiga grundläggande utbildningar för våra medarbetare. Genom utbildningsplattformen får alla samma möjlighet till kompetensutveckling 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 utbildningsplattformen kan vi både göra generella utbildningar för till exempel nyanställda, men även skapa specifika utbildningar för enskilda

STUDENTMEDARBETARE

På flera håll i verksamheten har vi anställt studentmedarbetare, som arbetar upp till 15 timmar per vecka vid sidan om sina studier. Under 2022 har vi haft 25 studentmedarbetare hos oss. Programmet ger studenterna en relevant praktisk erfarenhet samtidigt som Uppsalahem får ta del av deras kunskaper och det senaste inom akademin.

TEKNIKSPRÅNGET

En nyhet för i år är att vi har två ungdomar som genomför en fyra månaders praktik inom ramen för Teknikspränget. Teknikspränget ger ett antal ungdomar med gymnasieexamen fyra månaders betald praktik där de får chansen 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.

PRAKTIK & 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 studenter från såväl grundskolor som yrkeshögskolor möjligheten att praktisera hos oss och erbjuder även möjlighet att skriva examensarbeten hos oss.

LOCKA UNGA TILL FASTIGHETSBRANSCHEN

För att uppmärksamma fastighetsbranschen som ett möjligt framtida karriärval samarbetar Uppsalahem med bland annat Ung Företagsamhet och deltar i ledningsgruppen för Yrkesakademin på YH-utbildningen för drift- och fastighetstekniker. I år har vi även provat nya vägar för att skapa ett intresse för Uppsalahem bland studenter. Bland annat hade vi haft ett mycket uppskattat event i form av en lunchföreläsning för byggnadsingenjörer från Uppsalauniversitet där flera av våra ingenjörer samt representanter från HR deltog.

SOMMARJOBB

Under sommarmånaderna utökas Uppsalahems personalstyrka med ett stort antal sommarjobbare. Sommaren 2022 tog vi emot 160 sommarjobbare. Av dessa rekryterade Uppsalahem cirka en tredjedel, medan de resterande huvudsakligen kom från kommunen. En del av våra sommarjobbare har arbetat på Mötesplats Gottsunda och Mötesplats Bäcklösa där vi genomför aktiviteter för barn och unga medan de flesta har hjälpt till med fastighets- och utomhusskötseln i våra bostadsområden. Av de sommarjobbare vi rekryterade själva var det 35 som arbetat hos oss tidigare. Att man vill komma tillbaka till oss som arbetsgivare ser vi som ett gott betyg. Flera av våra studentmedarbetare återfinns även som sommarjobbare.

yrkeskategorier. Utbildningsplattformen ersätter framför allt kortare utbildningar medan de av mer omfattande karaktär sker på traditionellt sätt.

Vid nyrekrytering får varje nyanställd en introduktionsdag där de får möjlighet att träffa vår vd och ett antal utvalda chefer. Alla nya medarbetare får delta i en miljöutbildning samt utbildning inom lagen om offentlig upphandling. Den befattningsspecifika introduktionen till arbetsuppgifterna ansvarar varje chef för.

Under året 2022 lanserade Uppsalahem även ett HR-system. I HR-systemet ser medarbetarna sin personaldata och kan själva uppdatera delar. Det ger dem även insyn i den egna kompetensutvecklingen. Dessutom håller systemet koll på när det är dags att förnya lagstadgade utbildningar och certifikat.

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 inför eller inspirera andra där vi ligger långt fram.

Kompetenssäkring inför framtiden

Då det finns flera fastighets- och byggbolag i Uppsala och då vi ligger relativt nära Stockholm är konkurrensen om kompetens i vår bransch stor.

I likhet med förra året har vi i år haft en del intern rörlighet i bolaget där medarbetare utvecklats och tagit på sig nya roller och nytt ansvar. Detta ser vi mycket positivt på. Det är bra att det finns ett stort internt engagemang och trivsel som gör att medarbetare vill stanna kvar. För att öka möjligheten för våra medarbetare att upptäcka och söka våra lediga tjänster annonseras de på vårt intranät samtidigt som de annonseras externt.

Trenden med ett minskat söktryck till utbildningar inom till exempel fastighetsförvaltning och fastighetsteknik kvarstår. Det är därför viktigt att vi kan motivera våra medarbetare att stanna kvar. Det gör vi bland annat genom kompetensutveckling och interna utbildningar. Dessutom är vi fortsatt engagerade i flera fastighetsrelaterade yrkesutbildningar genom att ta emot LIA-praktikanter.

Arbetsmiljö och säkerhet

På Uppsalahem vill vi att alla medarbetare ska trivas på jobbet och ha balans mellan arbete och fritid. Sjukfrånvaro leder både till negativ påverkan på den drabbade och direkta samt indirekta kostnader för arbetsgivare i form av sjuklön och utebliven arbetskraft. Vår verksamhet får aldrig ske på bekostnad av människors hälsa eller

20230414048091

välmående. Medarbetare med chefsansvar får kontinuerlig fortbildning inom hälsa och säkerhet för att säkerställa att alla är uppdaterade gällande frågor som rör arbetsmiljön.

Uppsalahem uppmuntrar till och satsar på att erbjuda möjlighet till olika friskvårdsaktiviteter. Vi använder förmånsplattformen Epassi för att underlätta och ge valfrihet av aktiviteter som medarbetare kan nyttja sitt friskvårdsbidrag till. Vår målsättning är att det ska leda till att fler nyttjar friskvårdsbidraget och får en förbättrad hälsa.

För att främja friskvården på arbetsplatsen har vi ett initiativ med en grupp hälsoinspiratörer. Våra inspiratörer är medarbetare från olika avdelningar som har genomgått en tre dagars utbildning i Falck/ Previas regi. Inspiratörerna har stor frihet att peppa medarbetarna till hälsofrämjande aktiviteter. Under 2022 har vi till exempel genomfört blodomloppet och haft prova-på-paddel för nybörjare, paddelturneringar, yogakurser, samt föreläsningar om ergonomi. Nytt för i år är att vi har anmält fyra lag till Stafettvasan 2023.

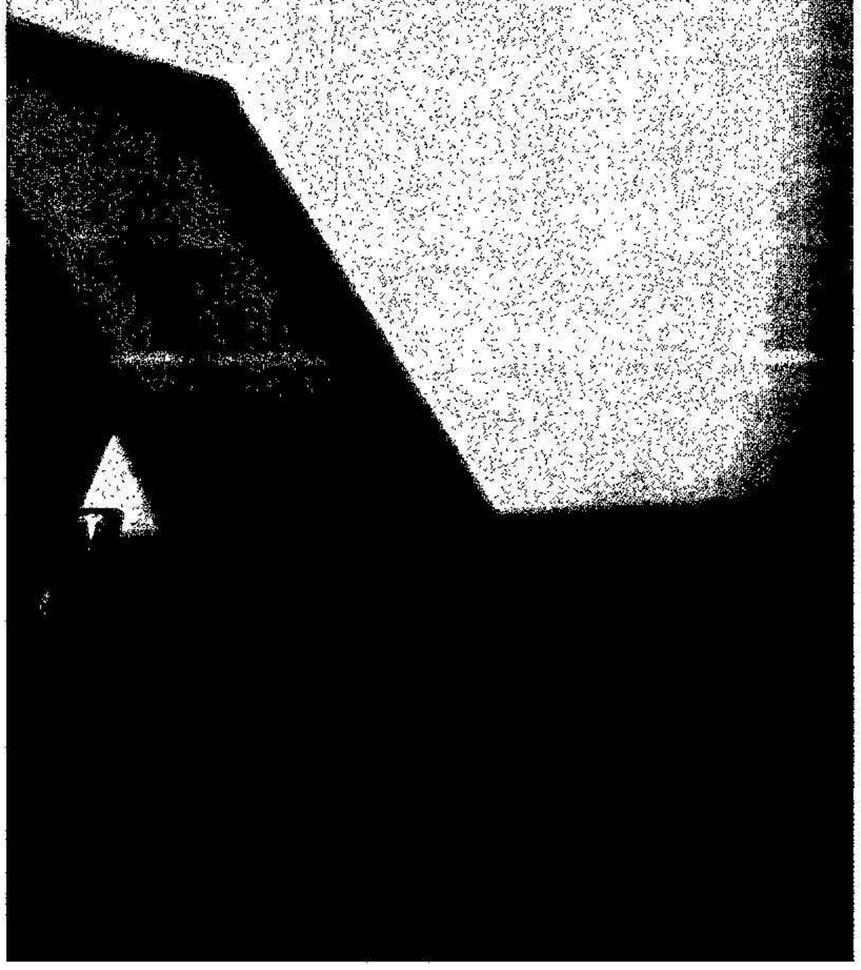
Uppsalahem erbjuder medarbetare möjlighet till friskvårdstid för motionsträning på arbetstid. Heltidsanställda medarbetare har möjlighet till en timmes friskvård i veckan och deltidsanställda har möjlighet till friskvårdstid anpassad efter sysselsättningsgrad. Då vi vill uppmuntra och underlätta för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

Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning

I dialog med skyddsombud identifierar Uppsalahem vilka risker som finns i arbetsmiljön samt genomför skyddsronder för att säkerställa en trygg och säker arbetsplats. Arbetsmiljö är en fast punkt på agendan på våra arbetsplatsträffar för att arbeta förebyggande. I delar av verksamheten använder vi oss av gröna korset, där vi dagligen ställer frågan i arbetsgrupperna om det hänt något tillbud

TYP OCH ANTAL ARBETS-PLATSSKADOR

På Uppsalahem har vi under året inte haft några arbetsrelaterade skador eller olyckor med större konsekvenser. Totalt sett har under året rapporterat in och registrerats 28 olyckor/skador av enklare karaktär och 57 tillbud. Sannolikt finns det ett mörkertal då rapporteringsbenägenheten inte är 100-procentig.



ARBETSSKADOR, TILLBUD OCH OLYCKOR (GRI 403-9)

	2020	2021	2022
Tillbud	27	24	57
Olyckor	23	-	-
Arbetsskador*	4	-	-
Arbetssjukdom ****	-	-	12
Skada/olycksfall**	-	41	28
Färdolycksfall	4	3	2
Covid-19-tillbud***	-	14	5

* Arbetsskador kan vara orsakade av en olycka och kan därmed stå med både i siffran för arbetsskador och olyckor.
** Rapporteras från 2021 ihop på grund av nytt inrapporteringssystem.
*** Rapporteras från 2021 för att inte belasta den vanliga tillbudsstatistiken.
**** Rapporteras från 2022

eller någon olycka. Svaret dokumenteras genom en markering för den dagen i det gröna korset, vilket ger alla i arbetsgruppen en överskådlig bild.

Uppsalahem genomför utbildningar för medarbetare som har arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara, till exempel vid hantering av kemikalier, säkert takarbete och heta arbeten. Alla medarbetare som har kontakt med hyresgäster utbildas kontinuerligt i bemötande och hur vi ska agera om det uppstår en hotfull situation.

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. Där följer vi upp statistik för bland annat sjukfrånvaro, tillbud och diskuterar övriga aktuella arbetsmiljöfrågor.

För att rapportera in incidenter, tillbud och olycksfall använder vi KIA, som är ett system som tillhandahålls via AFA Försäkring. Det är varje chefs ansvar att följa upp, analysera och planera för eventuella åtgärder utifrån de tillbud och olyckor som rapporterats in. Centralt följer vi upp alla inkomna ärenden med statistik för att se trender och tendenser både över 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 KIA vilket chefer och skyddsombud ofta informerar om. Medarbetare har även tillgång till att rapportera missgynnsamma situationer och arbetsförhållanden till respektive chefer eller HR-avdelningen, samt anonymt genom kommunens visselblåsarfunktion.

Främjande av medarbetares hälsa

Uppsalahem har Falck/Previa som företagshälsovård. Sjuk- eller VAB-anmälan görs snabbt och enkelt i deras system som är tillgängligt dygnet runt, alla dagar om året, online eller via telefon. I samband med insjuknandet får medarbetaren prata med en erfaren sjuksköterska som ger medicinska råd. Därefter kontaktas hen regelbundet med fortsatt rådgivning och uppföljning.

Genom företagshälsovården Previa har chefer möjlighet att kartlägga medarbetarens arbetsmässiga förmågor och förutsättningar för rehabilitering för att klara av återgång till arbete efter sjukskrivning eller vid nedsatt arbetsförmåga.

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. Tillbuds- och arbetsskaderapportering, sjukfrånvaro, skyddsrondering, hälsokontroller och medarbetarundersökning är verktyg som används för riskbedömning och åtgärdsplaner. I internkontrollplanen som upprättas årligen hanteras eventuella risker relaterade till arbetsmiljö.

ANTI-VARSPILLA

ÄFFÄRER

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 vi stor ekonomisk påverkan på vår omgivning. 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 investera i nya fastigheter och att underhålla de befintliga fastigheterna. I dagsläget räcker bolagets intäkter från den löpande verksamheten till att finansiera ca 600 miljoner kronor i investeringar. Intäkterna ska alltid räcka till att finansiera underhåll av befintliga fastigheter. Med en ambition att årligen investera cirka en miljard kronor innebär det att vi behöver låna ca 400 miljoner kronor per år. En ökad belåning innebär ökade räntekostnader för bolaget, och dessa kan under de kommande åren komma att stiga ytterligare med anledning av de förväntade fortsatta räntehöjningarna på marknaden.

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. 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 2022 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 krav på effektiviseringar. Effektiviseringar görs på alla nivåer i bolaget, bland annat inom energi, administration och underhåll. Dock är det viktigt att ekonomiska medel kan frigöras för renoveringar och underhåll för att inte skjuta ett växande underhållsbehov på framtiden.

Finansiella risker

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sida 83, 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 fastighetsförsäkring, försäkring av vindkraftverk, företagsförsäkring, motorförsäkring, saneringsavtal samt vd- och styrelseförsäkring. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och alla medarbetare är försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer. För att ytterligare stärka medarbetares försäkringsskydd under det ökade distansarbetandet som tillkommit under pandemin har en tilläggsförsäkring tecknats för att tydligare omfatta även arbete på annan plats. Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring (+/- en procentenhet)	Resultateffekt (mkr)
Hyresnivå bostäder	15
Hyresnivå lokaler	0,9
Vakansgrad	16
Driftkostnader	7
Underhållskostnader	1,7
Räntenivå	22,6

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.

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 lagen fungerar och i regler 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 antagen rutin är uppfyllda. Eftersom inköpsenheten från och med 2021 tagit över ansvaret för samtliga upphandlingar i företaget, ser enheten till att det alltid ställs generella och specifika hållbarhetskrav i respektive upphandling.

För att säkerställa att hållbarhetskraven i våra upphandlingar följs har vi som ambition att genomföra fyra leverantörsrevisioner årligen. Två ägnas åt entreprenörer inom fastighetsutveckling och två leverantörer väljs ut utifrån inköpsvärde samt bedömd påverkan på hållbarhetsaspekter. Revisionerna genomförs av hållbarhetsavdelningen tillsammans med avtalsägaren och inköpsenheten enligt en antagen rutin. Inom arbetet med hållbarhetsrevisioner av leverantörer inkluderas uppföljning av kravställning inom miljö, anti-korruptionsarbete, goda arbetsvillkor, jämställdhet, mänskliga rättigheter och att motverka barnarbete. Under 2022 genomfördes tre leverantörsrevisioner. Att det blev en mindre revision än planerat berodde på att det fanns för få projekt att revidera inom den planerade uppföljningen av mindre renoveringar. Vid avvikelser utvecklas en förbättringsplan tillsammans med leverantören eller så tas beslut om att avsluta avtalet.

Respekt för miljö
Uppsalahem arbetar systematiskt med miljökravställning på leverantörer och entreprenörer. Kraven utgår från våra betydande miljöaspekter, 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. I upphandling av entreprenader används Uppsalahems miljöbeskrivningar som projektanpassas. Uppsalahem samverkar med både Sveriges Allmännytta och Uppsala kommun 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.

Vid vissa upphandlingar, som till exempel lokalvård, fastighetsskötsel och avfallshantering, har vi ett krav om att leverantören ska upplåta praktikplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden eller erbjuda sommarjobb. På så sätt skapar vi tillfällen för individer att få erfarenhet och kunskap som underlättar vid framtida jobbsökande. Under 2022 har vi i samband med uppföljningsmöte haft dialog med en av de aktuella leverantörerna kring deras arbetsmarknadsinsatser och möjligheter att samverka i den frågan.

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 flera 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, och 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 eventuella underleverantörer.

2021 påbörjade Uppsalahem en dialog om att gå med i Rättvist Byggande, vilket är en satsning för att systematiskt motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Allt med syfte att skapa en sund konkurrens på lika villkor. För tillfället har vi inte några relevanta byggprojekt men Uppsalahem planerar att gå med som medlem i Rättvist Byggande vid nästa projektstart.

2023041404804

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. Under 2021 justerades kravställningen inom jämställdhet i våra upphandlingar för att bli tydligare och uppnå större effekt på marknaden.

Gällande mänskliga rättigheter i upphandlingar arbetar vi enligt samma rutiner som Uppsala kommun. Leverantören ska även kontrollera att kraven efterlevs i hela leverantörskedjan, och i de fall avvikelser upptäcks ska åtgärder vidtas. Inga fall av kränkningar mot mänskliga rättigheter har kommit till vår kännedom under 2022.

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 från och med våren 2021 i de upphandlingar som Uppsalahem genomför. Under 2021 har vi även skrivit in mänskliga rättigheter och barnarbete 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.

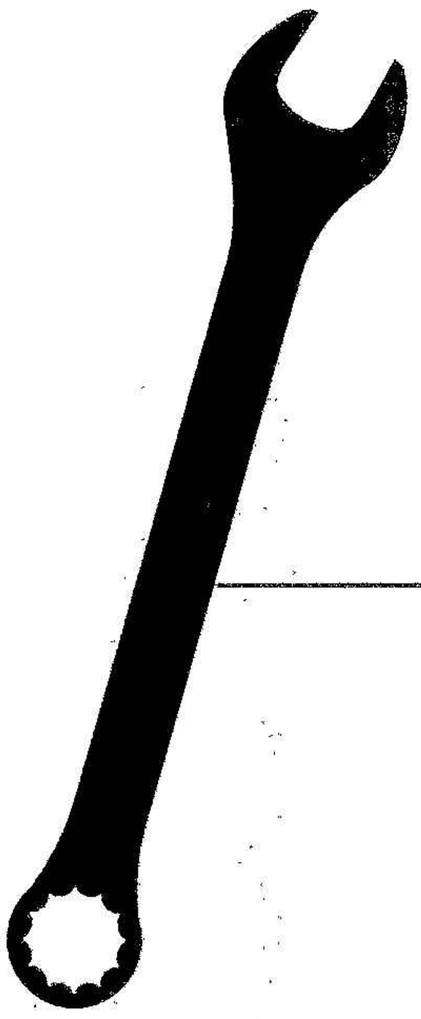
Motverka mutor, korruption och jäv (i leverantörskedjan)

Vid varje upphandling som Uppsalahem genomför ingår uppförandekoden för leverantörer i underlaget, vilken innebär nolltolerans mot mutor och korruption. Uppförandekoden kräver att de företag som ingår avtal med Uppsalahem förbinder sig att sända in sina egna styrdokument gällande mutor och antikorruption vid anbudslämning. Den hänvisar även till Institutet mot mutors Näringslivskod och Överenskommelse för att motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn. Brott mot koden är likställt med avtalsbrott och ger Uppsalahem rätt att med omedelbar verkan säga upp avtalet. Uppsalahem förbehåller sig även rätten att själva eller via tredje part, genomföra inspektioner på plats för att säkerställa att uppförandekoden efterlevs.

Våra leverantörer

Uppsalahem anlitar många olika leverantörer för anskaffning av varor, tjänster och entreprenader. Under 2022 köpte vi in tjänster, varor och entreprenader från cirka 800 olika samarbetspartners för totalt ca 910 miljoner kronor. Av dessa leverantörer står tio för cirka 545 miljoner kronor 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.

Ramavtalen som tecknas löper oftast i 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.



VÅRA STÖRSTA LEVERANTÖRER I INKÖPSVÄRDE MÄTT

Våra största leverantörer under 2022 i inköpsvärdeordning.

Vattenfall Kundservice AB
Uppsala Vatten och Avfall AB
NCC Sverige AB
Byggconstruct AB
Husbyggnadsvaror HBV Förening
K360 Nordic AB
E.ON Försäljning Sverige AB
Fastighets & Saneringstjänst AB
Ragn-Sells AB
Upplands Företagsservice 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, policyer och kontrollprogram främst för att förebygga att det inträffar men även för att tydligt hantera en sådan situation om det trots allt 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 2022 har det inte inkommit några rapporter om oegentligheter och vi har därför inte behövt vidta några specifika åtgärder.

Uppsalahem omfattas av Uppsala kommuns policy mot mutor samt har en egen riktlinje. Uppsalahems interna uppförandekod gällande mutor och gåvor beskriver företagets etiská 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, inköpsanvisningar och rutin för bisysslor, som finns tillgängliga för alla medarbetare.

Transparent upphandling

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

Uppsalahem anser att det är viktigt med transparens i våra upphandlingar för att nå rätt leverantörer och med detta få bäst resultat från marknaden. Uppsalahem 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 2022.

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 vår kundtjänst som fungerar som ett första filter för att ta emot ärenden som skickas vidare till berörd avdelning i organisationen. Vår kunddialog styrs av Uppsalahems serviceriktlinje som strävar efter att ge kunden ett enhetligt och kvalitativt bemötande, och klagomål om problem för hyresgäster åtgärdas enligt gällande rutiner i ledningssystemet.

Medarbetare inom företaget kan vända sig antingen till sina respektive chefer, HR-avdelningen eller fackliga arbetstagarrepresentanter. Uppsalahem har sedan tidigare en visselblåsarfunktion där vi använder oss av kommunens anmälningsrutin 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 denna anmälningskanal finns tillgänglig på vårt intranät samt externa webbplats.

20230414004895

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.

ÄGAR- OCH KONCERNSTRUKTUR

Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahemkoncernen består vid slutet av året av moderbolaget Uppsalahem AB och tre helägda dotterbolag: Kretia 2 Fastighets AB, Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB och Uppsalahem Elmer AB. Under året har Uppsalahem Eksätragården AB och Uppsalahem Gottsunda AB, som övertagits tidigare under året, 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 ordförandeposten har ordförande inte en ledande befattning i verksamheten.

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 2022 hade styrelsen åtta protokollförda möten, sju ordinarie och ett extrainsatt.

Inför varje ordinarie styrelsemöte träffas styrelsens arbetsutskott för att förbereda de ärenden som ska tas upp på mötet. Arbetsutskottet består av styrelsens presidium, en ledamot och en arbetstagarrepresentant.

Styrelsens medlemmar presenteras på s. 68.

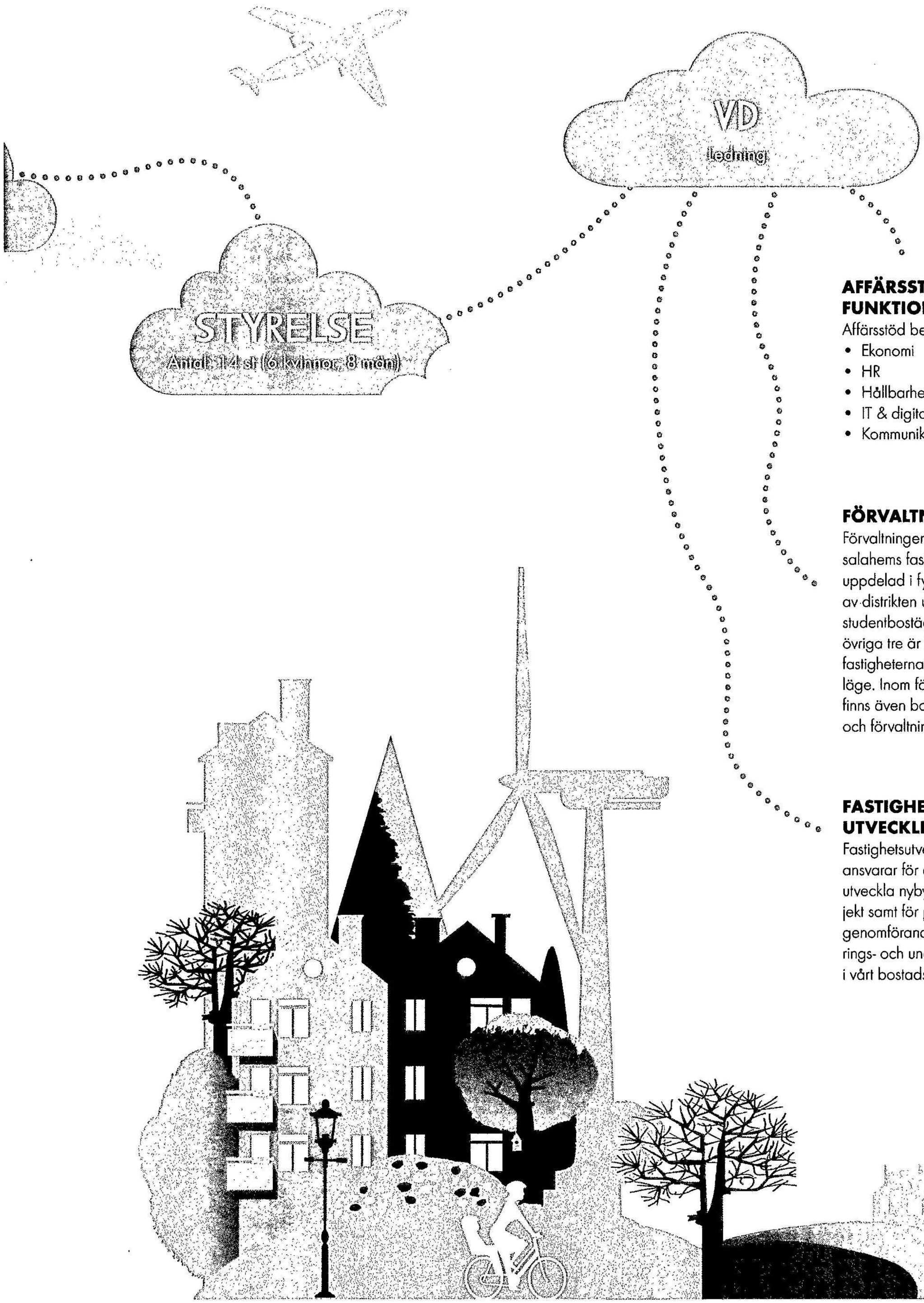
ÅRSSTÄMMA

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

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 & digitalisering och kommunikation.

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på s. 69.



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 och förvaltningsutveckling.

FASTIGHETS-UTVECKLING

Fastighetsutveckling ansvarar för att initiera och utveckla nybyggnadsprojekt samt för planering och genomförande av renoverings- och underhållsprojekt i vårt bostadsbestånd.

20230414084896

STYRNING OCH KONTROLL

STYRNINGS-PROCESS

Uppsalahem följer ägarens direktiv samt de bolagsordningar 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 inriktningsmål för kommunens samtliga verksamheter. Uppsalahem påverkas i varierande grad av de olika målen. Genom att arbeta mot inriktningsmålen säkras bolagets grundleverans. I affärsplanen beskrivs för varje inriktningsmål de strategier och uppdrag enligt kommunens styrdokument 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 enligt en av styrelsen beslutad mötesplan. En fördjupad lägesrapport om miljöarbetet och om 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 en snabbare styrning av verksamheten om inte vidtagna aktiviteter eller åtgärder visar sig bidra till önskad effekt.

TVÅ ÅRLIGA REVISIONER

Uppsalahem genomgår varje år två 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

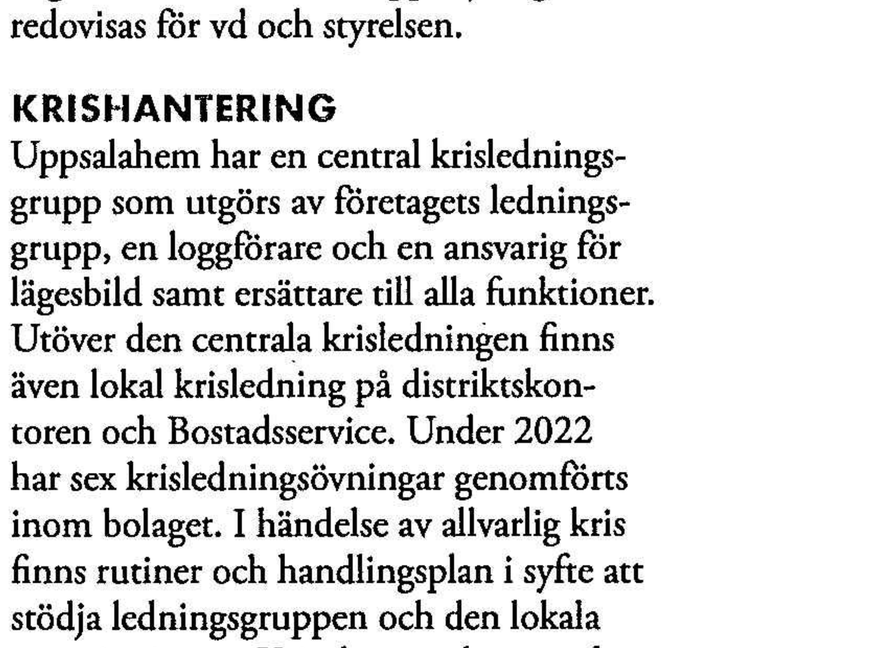
Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna och energianvändning samt klimatutsläpp redovisas via kommunens hållbarhetsportal.

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. Utöver den centrala krisledningen finns även lokal krisledning på distriktskontoren och Bostadsservice. Under 2022 har sex krisledningsövningar genomförts inom bolaget. I händelse av allvarlig kris finns rutiner och handlingsplan i syfte att stödja ledningsgruppen och den lokala organisationen. Krisplanerna har uppdaterats löpande. 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 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 sex angelägna frågor och kritiska problem lyfts till styrelsen under 2022. Av de sex ärendena har fyra tagits upp i vd-rapporten, ett har tagits upp som separat ärende på föredragningslistan och ett ärende belystes i form av skriftligt svar på fråga. Ärendena har varit av karaktären händelser i omvärlden som påverkar bolaget, ett krisärende, samt 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. Under 2022 har tre ärenden inkommit via visselblåsarfunktionen. Ärendena har efter utredning kunnat avskrivas, men hade det visat sig finnas fog för anmälan skulle styrelsen ha informerats.

20230414004897

STYRELSEN

Här presenteras 2022 års styrelse. Styrelsen som skriver under årsredovisningen hittas på sidan 104.

1. **Elnaz Alizadeh** (S) f. 1980
   Ordförande, fr o m sep 2016
2. **Paul Eskilsson** (MP) f. 1977
   1:e vice ordförande, fr o m jan 2015
3. **Cecilia Forss** (M) f. 1948
   2:e vice ordförande., fr o m jan 2015
4. **Per Markus Risman** (V) f. 1995
   3:e vice ordförande, fr o m jan 2019
5. **Cia Gad Böckman** (S) f. 1945
   Ledamot, fr o m juni 2019
6. **Kenny Jonsson** (C) f. 1940
   Ledamot, fr o m mars 2021
7. **Harald Klomp** (KD) f. 1976
   Ledamot, fr o m maj 2021
8. **Christer Solander** (S) f. 1951
   Ledamot, fr o m jan 2019
9. **Anders Westerlind** (L) f. 1966
   Ledamot, fr o m jan 2019
10. **Karin Bennemo** (V) f. 1957
    Suppleant, fr o m apr 2021
11. **Christina Jutterström** (S) f. 1940
    Suppleant, fr o m dec 2020
12. **Staffan Linder** (M) f. 1953
    Suppleant, fr o m sep 2019
13. **Maris Rasul** (M) f. 1978
    Supplenat, fr o m jan 2019
14. **Jonas Sjögren** (S) f. 1961
    Suppleant, fr o m mars 2021

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

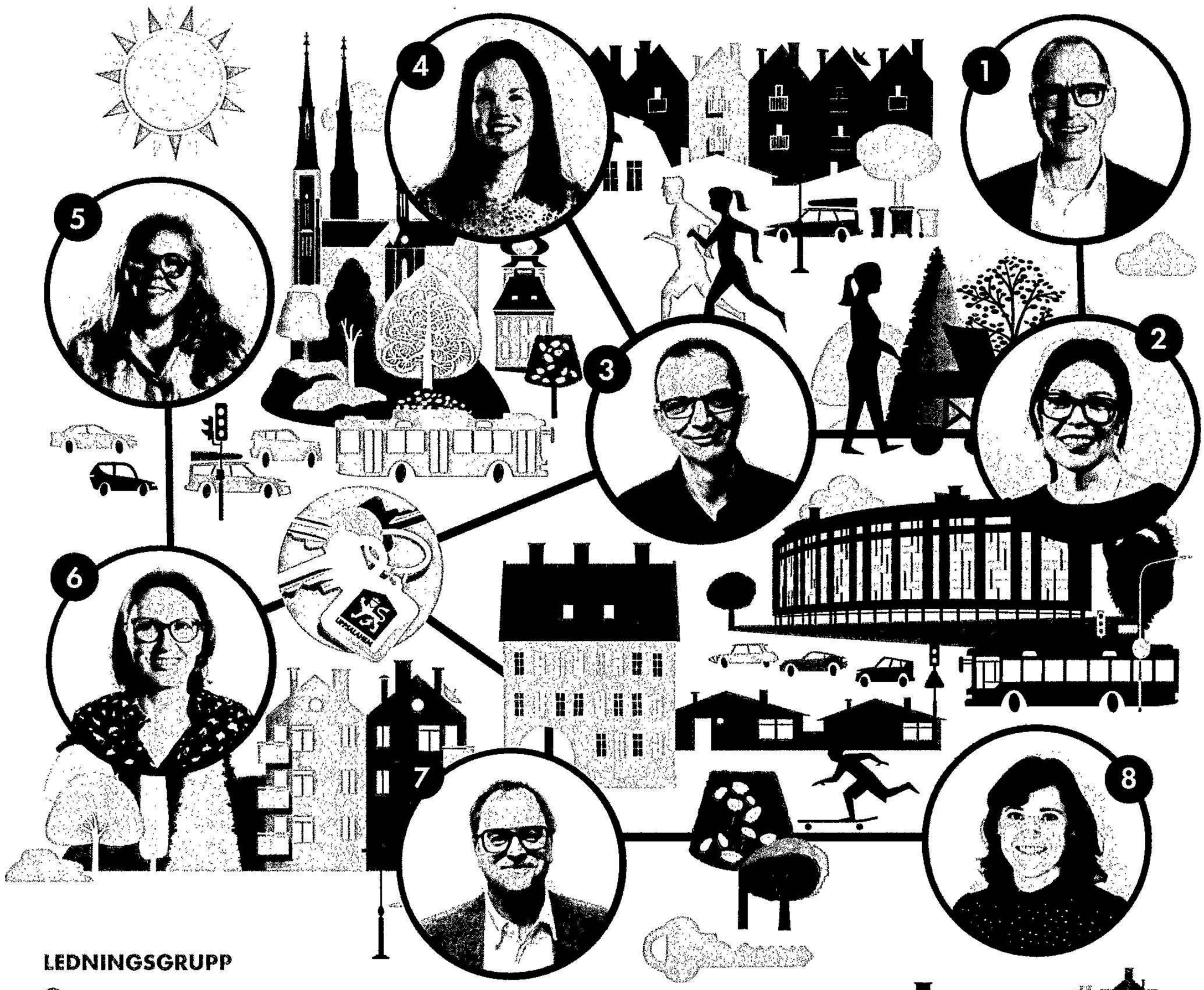
STYRELSENS ÅLDERSFÖRDELNING

18-29 år: 1
30-49 år: 4
50- år: 9

STYRELSENS KÖNSFÖRDELNING

2022: 6 kvinnor, 8 män
2021: 6 kvinnor, 8 män
2020: 6 kvinnor, 8 män

LEDNINGSGRUPP



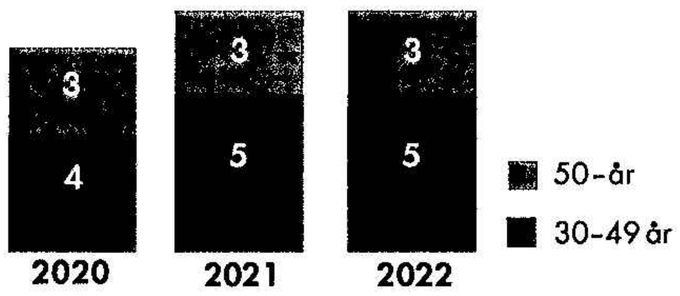
LEDNINGSGRUPP

1. **Mattias Tegefjord**
   Vd, f. 1974
2. **Carina Elofsson Mumford**
   HR-chef, f. 1969
3. **Martin Halldén**
   Ekonomichef, f. 1970
4. **Anna Freiholtz**
   Hållbarhetschef, f. 1983
5. **Linda Ryttlefors**
   Kommunikationschef, f. 1977
6. **Sara Westberg**
   Fastighetsutvecklingschef, f. 1976
7. **Benny Enholm**
   Förvaltningschef, f. 1965
8. **Åsa Engström**
   IT- och digitaliseringschef, f. 1982

KÖNSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP

2022: 5 kvinnor, 3 män
2021: 5 kvinnor, 3 män
2020: 4 kvinnor, 3 män

ÅLDERSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP



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

ARBETSTAGAR-REPRESENTANTER

RIKARD OHLSTRÖM
(LEDAMOT)
FR O M MARS 2020

KIM NILSSON
(LEDAMOT)
FR O M MARS 2017

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

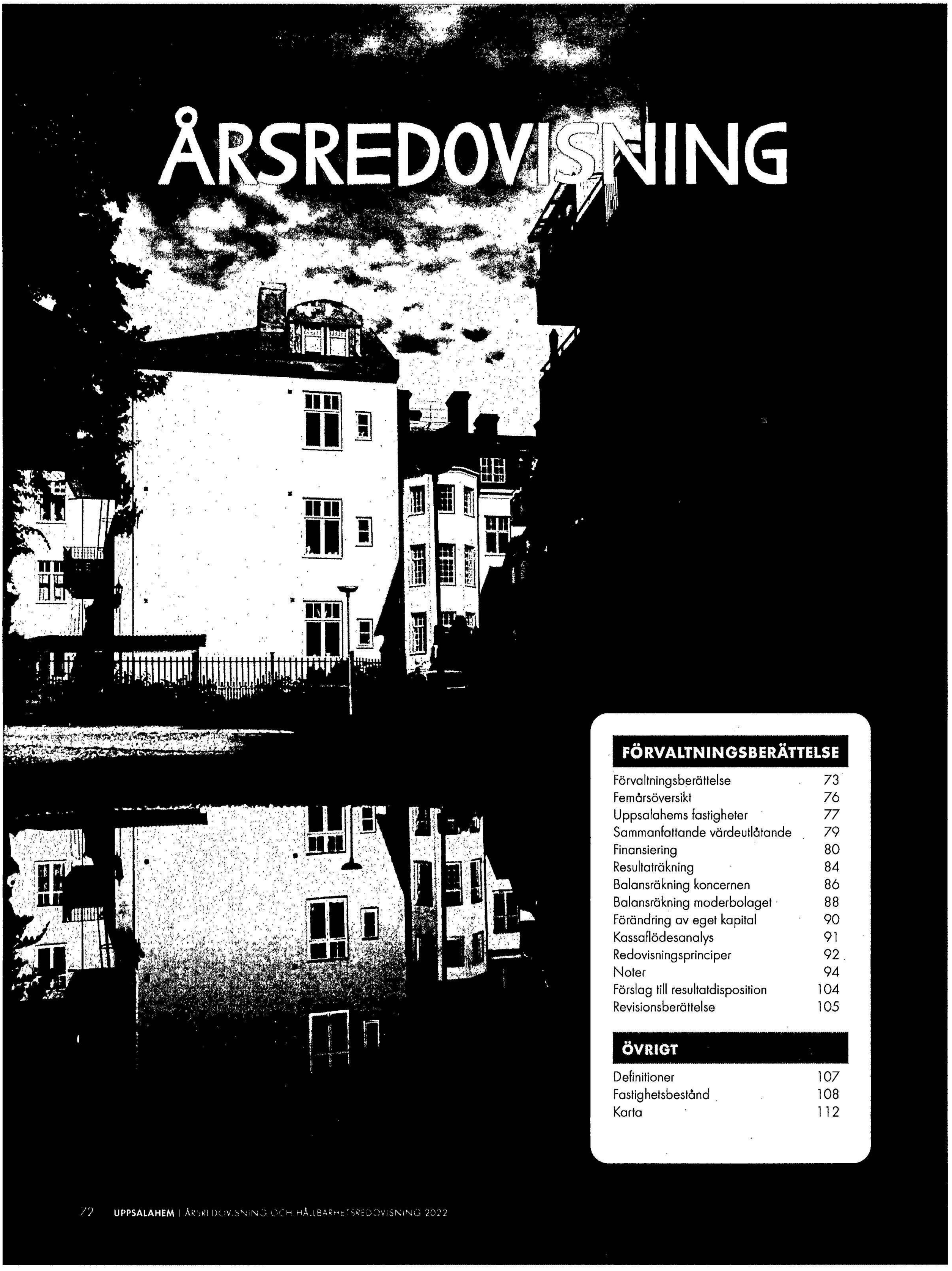
GRI-INDEX (CORE)

Uppsalahems hållbarhetsredovisning beskriver hur vi arbetar med våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Uppsalahem har rapporterat med referens till GRI Standards för perioden 1 januari 2022 till 31 december 2022. 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	64-65	
	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, 106	
	Aktiviteter and anställda		
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser	6-10, 61-63	
	2-7 Medarbetare	53	
	2-8 Arbetare som inte är anställda		Uppsalahem sammanställer inte information om arbetare som inte är anställda.
	Bolagsstyrning		
	2-9 Styrelse sammansättning och struktur	64-69	
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	64	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	64	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	9-13, 66-67	
	2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan	9-11	
	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	67	
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högta styrande organet	9	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	66	
	2-19 Ersättningspolicy	95-96	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	51-52	
	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, 59-63	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	63	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av missförhållanden	63	
	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	57	
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, 16-18	
	203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan	23, 25, 33-37, 59	

GRI STANDARD	UPPLYSNING	SIDHÄNVISNING	AVSTEG FRÅN KRAV OCH ORSAK
GRI 205: ANTIKORRUPTION 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 62-63	
	205-1: Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	17, 62-63	
	205-3: Korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	63	
GRI 302: ENERGI 2016			
	3-3 Styrning	13, 39-40	
	302-1 Energianvändning inom organisationen	40	
GRI 305: UTSLÄPP 2016			
	3-3 Styrning	13, 47	
	305-1 Direkt växthusgasutsläpp (Scope 1)	41	
	305-2 Indirekt växthusgasutsläpp (Scope 2)	41	
	305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	41, 47	
GRI 306: AVFALL 2020			
	3-3 Styrning	13, 40-42, 48-49	
	306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	40-42, 48-49	
	306-2 Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	40-42, 48-49	
GRI 308: MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 61	
	308-1 Nya leverantörer som utvärderas utifrån miljökriterier	61	
GRI 401: ANSTÄLLNING 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 54-57	
	401-1 Antal nyanställda och personalomsättning	53	
GRI 403: ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET 2018			
	3-3 Styrning	16-17, 55-57	
	403-2 Riskidentifiering, risk bedömning och incidentutredning	16-17, 55-57	
	403-6 främjande av medarbetares hälsa	56-57	
	403-9 Typ och antal arbetsplatsskador	57	
GRI 404: KOMPETENSUTVECKLING 2016			
	3-3 Styrning	54-55	
	404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	54-55	
GRI 405: MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET 2016			
	3-3 Styrning	51-52	
	405-1 Köns- och åldersfördelning i styrelse, ledningsgrupp och bland övriga medarbetarkategorier	53, 68-69	
	405-2 Förhållandet mellan kvinnor och mäns grundlön och ersättningar	52, 95	
GRI 414: SOCIAL BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER 2016			
	3-3 Styrning	9-10, 16-17, 61-62	
	414-1 Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier	61-62	
GRI 416: KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 42	
	416-1 Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	42	
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, 23-24	
	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, 33-37	
	Egen upplysning: Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	33-37	
EGEN UPPLYSNING: HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI			
	3-3 Styrning	12, 16-17, 59	
	Egen upplysning: Ha en långsiktigt hållbar ekonomi	59	

ÅRSREDOVISNING



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse	73
Femårsöversikt	76
Uppsalahems fastigheter	77
Sammanfattande värdeutlåtande	79
Finansiering	80
Resultaträkning	84
Balansräkning koncernen	86
Balansräkning moderbolaget	88
Förändring av eget kapital	90
Kassaflödesanalys	91
Redovisningsprinciper	92
Noter	94
Förslag till resultatdisposition	104
Revisionsberättelse	105

ÖVRIGT

Definitioner	107
Fastighetsbestånd	108
Karta	112

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.

I sin tur äger Uppsalahem AB tre dotterbolag, Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Kretia 2 Fastighets AB samt Uppsalahem Elmer AB.

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 och social 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 drygt 241 000 invånare i slutet av 2022, vilket var en ökning med nästan 4 000 personer sedan föregående årsskifte, och enligt kommunens befolkningsprognos förväntas befolkningen fortsätta att öka med i genomsnitt ca 3 000 invånare per år fram till 2050. Uppsala kommuns befolkning förväntas öka till cirka 320 000 fram till år 2050. Folkökningen beräknas ske i alla åldrar, men bara den äldsta åldersgruppen (80-år) väntas öka som andel av totalbefolkningen. Ökningen är något större i Uppsala än i riket, utifrån en lägre andel invånare över 80 år än riket idag. Antalsmässigt förväntas gruppen 80+ år öka i Uppsala från 9 933 personer år 2021 till 21 100 personer år 2050, eller med 112 procent. Uppsalas befolkningstillväxt förväntas vara starkare än riket som helhet under denna period.

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 att nyproducera bostäder på affärsmässiga grunder då den stora utbyggnaden av bostäder och andra stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt har drivit konkurrensen och priserna. Bostadsmarknaden står dock inför ett intressant läge, där byggtakten 2023 kommer att påverkas av hur marknadsförutsättningarna utvecklas. Det finns tydliga signaler på en inbromsning av bostadsbyggandet. Under 2022 har det skett en uppgång avseende byggkostnadsindex med drygt 15% vilket försvårar att nyinvestera med tillräcklig lönsamhet.

Ett flertal nya byggaktörer med uttalade ambitioner att bygga prisöverkomliga bostäder har etablerat sig i Uppsala, och konkurrensen i segmentet bedöms därmed fortsätta att vara stark.

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 2022 på 10 år, en nivå som varit stabil sedan 2018. 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.

20230414094900

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Uppsalahem har haft en stabil tillväxt över de senaste åren. Trots en positiv omsättningsutveckling har direktavkastningen successivt minskat 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. Byggpriserna har stigit markant i relation till prisutvecklingen i övriga samhället. Utvecklingen har accelererat ytterligare under 2022.

De senaste åren har Uppsalahems investeringsfokus skiftat från nyproduktion till att omfatta såväl renovering av befintligt bestånd som nyproduktion. Under 2022 har bolaget investerat främst i renovering och underhåll med anledning av exceptionellt höga byggpriser.

Under rapportperioden uppgår investeringarna i våra fastigheter till 228 (414) 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 bidrag för trygghetsvärdinna från Uppsala Kommun uppgående till 98 tkr samt kompensation från staten avseende höga sjuklönekostnader uppgående till 1 383 tkr.

FÖRVÄRV

Under året förvärvades två fastigheter. Uppsala Gottsunda 34:11 och Uppsala Gottsunda 44:4. Sammanlagd köpeskilling 302 mnkr.

FÖRSÄLJNINGAR

Under året har en försäljning skett av mark. Köpeskillingen uppgick till 295 tkr.

RISKANALYS

Riskerna för respektive hållbarhetsfråga finns med under motsvarande rubrik på sida 16-17. På sida 83 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 96, 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 1-71. Miljö sida 9-10, 13, 38-49. Sociala förhållanden sida 9, 23, 29, 32-37. Personal sida 50-57. Mänskliga rättigheter sida 10, 23, 62. Motverkande av korruption sida 62-63.

RESULTATET

Uppsalahem redovisar ett resultat efter finansiella poster på 283 (365) miljoner kronor, vilket är 82 miljoner kronor lägre än föregående år. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 283 mnkr. För ytterligare detaljer om årets omsättning och resultat se sida 84.

UTSIKTER INFÖR 2023

Förutsättningar för ett fortsatt kraftigt bostadsbyggande har försämrats snabbt under 2022. Antalet färdigställda bostäder under 2022 och 2023 håller fortfarande en hög takt, där Boverket bedömer att det kan färdigställas över 60 000 bostäder per år. Den huvudsakliga inbromsningen av antalet färdigställda bostäder sker under 2024. Orsaken står att finna i att en kraftig minskning av antalet påbörjade bostäder under 2023. Från att det hade påbörjats 67 000 bostäder under 2022, väntas ökningstakten sjunka till 30-35 000 påbörjade bostäder under 2023. Men osäkerheten bedöms vara mycket stor.

Det förväntas även bli en snabb inbromsning av antalet påbörjade hyresrätter. Boverket bedömer att en stor del av de privata bolagen kommer att ha en defensiv inställning till nyproduktion utifrån den osäkerhet som råder på marknaden. De bedömer vidare att det allmännyttiga byggandet i viss mån kan uppväga det, men det står för en liten andel av den planerade produktionen. Det avskaffade investeringsstödet får också en negativ påverkan.

Byggpriserna har stigit väldigt kraftigt under 2022, med ett byggkostnadsindex som har ökat med drygt 15 procent, vilket är en stor del av förklaringen till det minskade byggandet. Bedömare menar att BNP kan påverkas negativt med 0,5%-1% bara genom minskade bostadsinvesteringar. Det bedöms också som möjligt att någon form av stödåtgärder för bostadsbyggandet sjösätts om nedgången blir alltför stor. Bostadspriserna förväntas i genomsnitt falla med ca 20 procent jämfört med toppen under 2022. En svag efterfrågan kan möjligen leda till ett överutbud av nya bostadsrätter under första halvan av 2023.

Dock finns signaler på en stabilisering av bostadsmarknaden under 2023 med förväntningar om en minskad inflation.

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.,

Under slutet av 2022 fanns det starka förväntningar på en kraftig försämring av ekonomi. Den har dock visat sig ha fortsatt stark motståndskraft, trots att hushållen har haft den tuff period. BNP har haft tillväxt under tredje kvartalet 2022 och ser även ut att ha varit över förväntan under fjärde kvartalet 2022. Trots allt

förväntas en nedgång avseende BNP under 2023, vilken bedöms uppgå till -1,2 procent.

Bedömningar som gjorts under vintern visar att ekonomin sammanfattningsvis utvecklas enligt nedan under 2023.

- BNP-tillväxt på -1--2 %
- Inflationen 5-7 %
- Arbetslösheten ca 8 %
- Riksbankens höjer styrräntan till 3-3,5 %.

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer sannolikt inte att medföra ett ökat upplåningsbehov under 2023. Nettoskulden beräknas uppgå till knappt 7 mdkr vid årets slut.

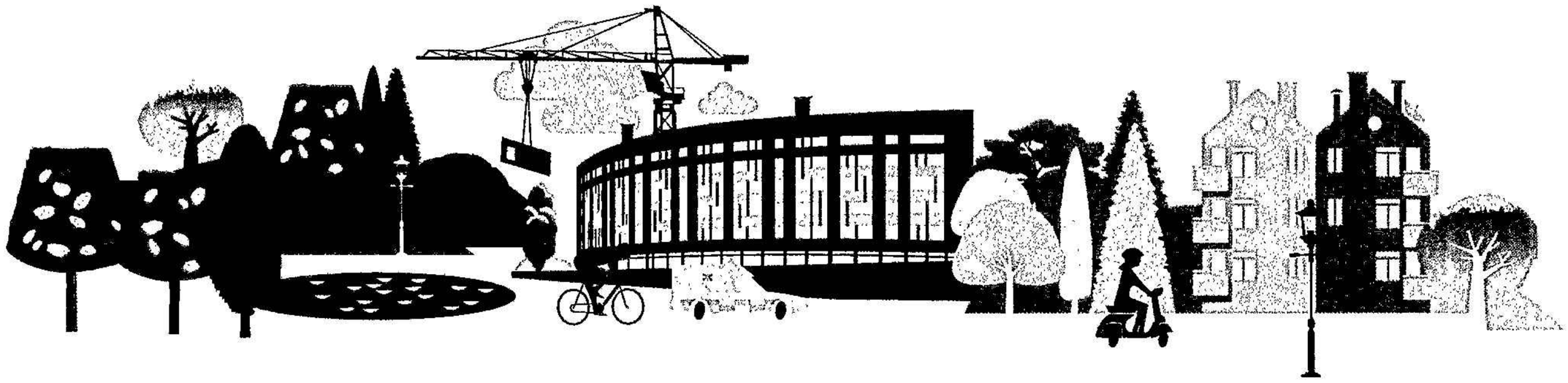
FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

	2022
Balanserat resultat	4 715 111 906
Årets resultat	-7 352 030
Totalt	**4 707 759 876**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 2 460 kr per aktie, totalt	4 103 280
i ny räkning överförs	4 703 656 596
Totalt	**4 707 759 876**

TABELL RISKANALYS

RISK	KONSEKVENS	SANNOLIKHET	TOTAL RISKVÄRDERING	HANDLINGSPLAN
Hot och våld eller annan kränkande behandling av personal.	4	4	16	Utbildningar inom hot och våld samt krisplan årligen.
Bränder i lägenhet / fastigheter	3	4	12	Systematiskt brandskyddsarbete
Ökad social oro/otrygghet	3	4	12	Utbildningar inom hot och våld samt arbetsmiljöplan i byggprojekt
Intrång av obehörig i Uppsalahems IT-miljö	3	4	12	Handlingsplan i rapport om informationssäkerhet
Fel i upphandlingar	3	4	12	Utbildningar i uppförandekod, LOU. Kontroller attesträtt.
Fel pris på fakturor	3	4	12	Intern kontroll av fakturor
Hållbarhetskrav ställs inte enligt gällande rutin	3	4	12	Utbildning kravställning, leverantörsrevisioner



20230414004901

FEMÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
RESULTATRÄKNING, mnkr					
Nettoomsättning	1 627	1 556	1 489	1 450	1 386
Driftöverskott	835	872	821	788	763
Avskrivningar	377	357	335	336	303
Resultat efter finansiella poster	283	365	316	289	294
Realisationsvinster		8		-	23
FASTIGHETER, mnkr					
Bokfört värde exkl pågående projekt	12 077	11 645	11 332	10 948	10 865
Bokfört värde pågående projekt	406	685	937	930	726
Totalt bokfört värde	12 483	12 330	12 269	11 878	11 591
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt	29 848	30 924	26 334	23 962	23 508
Bedömt verkligt värde pågående projekt	469	635	527	783	902
Totalt bedömt verkligt värde	30 317	31 560	26 861	24 744	23 407
Övervärde	17 834	19 230	14 585	12 866	11 816
Årets investeringar, pågående projekt	237	426	757	613	859
Sålda fastigheter, bokfört värde	-	5	-	-	44
NYCKELTAL					
LÖNSAMHET					
Överskottsgrad	53,1	57,9	57,1	55,9	56,5
Avkastning på eget kapital , %	5,4	7,3	6,7	6,4	6,9
Avkastning på totalt kapital, %	3,0	3,7	3,3	3,2	3,5
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,2	3,8	3,5	3,3	3,6
Direktavkastning 1, %	6,9	7,5	7,3	7,2	7,0
Direktavkastning 2, %	2,8	2,8	3,1	3,3	3,2
FINANSIERING					
Soliditet 1, %	41,8	41,0	39,2	37,7	36,5
Soliditet 2, %	75,9	76,8	72,1	69,6	69,3
Belåningsgrad 1, %	53,2	55,5	57,5	63,5	63,1
Belåningsgrad 2, %	21,9	21,7	26,2	29,0	29,2
Snittränta brutto, %	1,38	1,30	1,34	1,37	1,78
Nettoskuld bokförda värden, mnkr	6 646	6 769	7 018	6 952	6 855
FÖRVALTNING					
Vakansgrad antal lägenheter[1], %	0,05	0,07	0,03	0,01	0,02
Omflyttningar[1], %	13,30	13,1	13,43	12,95	13,5
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 391	1 381	1 339	1 307	1 285
Underhållkostnader, kr/kvm	153	118	132	143	127
Driftkostnader, kr/kvm	523	473	450	439	424
PERSONAL					
Antal anställda	296	276	279	274	259
Personalomsättning, %	12,2	15,0*	7,6	10,1	10,9
Sjukfrånvaro, %	6,4	6,8	5,8	5,4	4,5

[1] Avser ej studentbostäder
* Värdet för 2021 har reviderats jämfört med vad som angavs i föregående års årsredovisning. Detta då siffran hade räknats ut på ett annat sätt än vi gjort tidigare år.

UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Varje år värderar Uppsalahem sina fastigheter. Bostadsbolaget har ett ägarkrav att öka värdet på företaget, men ökningen är också en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar. Under 2022 minskade marknadsvärdet med ca 3,9 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 192 (189) fastigheter runtom i kommunen. Vår omfattande nyproduktion och det strategiska arbetet med förtätning kräver dock att vi kontinuerligt ser över möjligheten att köpa upp nya fastigheter. Under året har två fastigheter förvärvats, båda belägna i Gottsunda. Samtidigt har en del av marken på Librobäck 7:1 avyttrats.

FASTIGHETSBESTÅND

	2022-12-31	2021-12-31
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	1 047 376	1 033 077
Lokaler	79 243	76 592
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	17 704	17 440
Lokaler	1 791	1 783
Garage och p-platser	8 222	8 040

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2022 (tkr)

Gottsunda 34:11	
Gottsunda 44:4	
Sammanlagt marknadsvärde: 302 200	

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2022 (tkr)

Del av Librobäck 7:1	
Sammanlagt marknadsvärde:	**295**

MARKNADSVÄRDET (mnkr)

Värdeutlåtande Newsec	30 299
Vindkraftverk	17
Totalt	**30 316**

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 30 316 (31 560) mnkr inklusive pågående projekt samt vindkraftverk och 29 798 (30 925) 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 5,0 procent efter effekt av investeringar räknats bort medan hela portföljen, inklusive projekt och byggrätter, minskade med 5,6 procent. Värdeförändringen redovisas i en tabell nedan.

FASTIGHETSVÄRDEN

FASTIGHETSVÄRDEN OCH VÄRDEFÖRÄNDRING

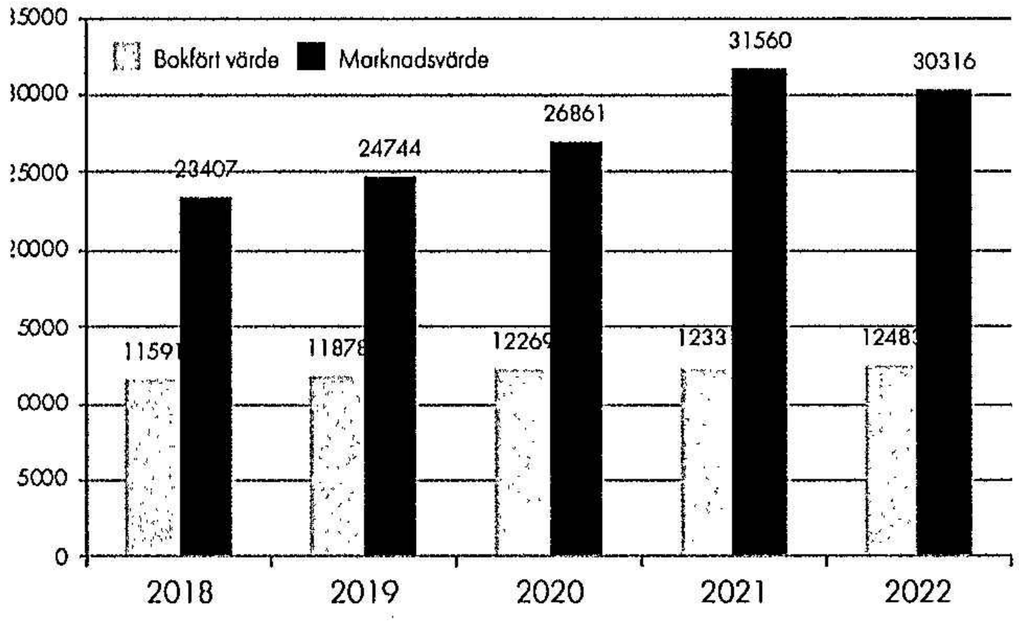
	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt (tkr)
Ingående värde 2022-01-01	30 834 680	31 559 850
Försäljningar		-295
Förvärv	302 200	302 200
Investeringar	209 277	227 600
Värdeförändring	-1 547 867	-1 772 795
Utgående värde 2022-12-31	29 798 290	30 316 560
Värdeförändring	-5,0%	-5,6%
Utgående värde 2022-12-31, inkl under året färdigställda fastigheter	29 798 290	
Utgående värde 2022-12-31		30 316 560

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inkl. pågående projekt uppgick 2022 till 12 483 (12 331) mnkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 17 834 (19 229) mnkr.

Utifrån en genomförd marknadsvärdering görs en bedömning av nedskrivningsbehovet och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning. Under året har bedömning gjorts att ingen fastighet är i behov av varken ned- eller uppskrivning.

20230414049032

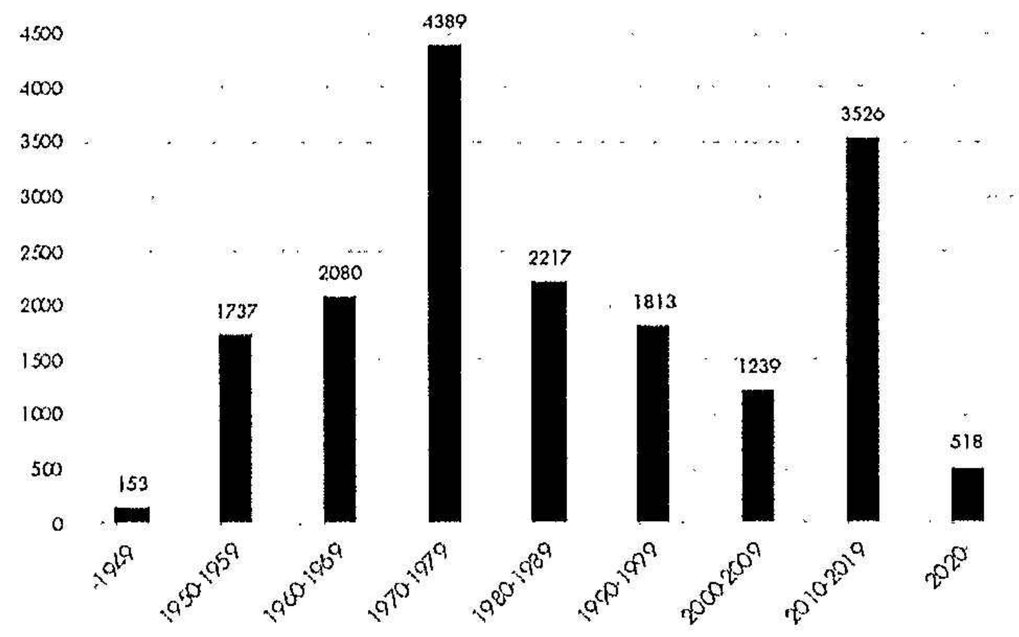


FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN MINSKAR

Att öka värdet på våra fastigheter var under året ett krav från ägaren, men marknadsvärdet styr också hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 30 316 mnkr. Värdet minskade därmed med 3,9 procent jämfört med föregående år.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ VÄRDEÅR

Uppsalahems fastighetsbestånd är 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. 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. De här värderingarna är dock inte fullständiga utan har enbart utförts som så kallade desktop värderingar. Värderingarna av projekt-, byggrätter och råmark utfördes detta år av Newsec.

Vid jämförelse med fullständig marknadsvärdering bör en värdering via Datscha/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 uppgår till 4 % år ett för att sedan uppgå till högst inflationen och utgår från hyresnivån i oktober 2022. Gällande lokalkontrakt antas dessa fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader för hyresbostäder antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 310 (373) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 656 (759) kr/m^2 och år, med ett viktat snitt på 542 (493) kr/m2.
- Kalkylräntan för fastigheter med bostäder varierar mellan 3,0 (3,0) och 7,15 (6,5) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,7 (5,2) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 0,85 (1,0) och 4,75 (4,5) procent för bostäder med ett viktat snitt på 3,3 (3,0) för bostäder.
- 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.

SAMMANFATTANDE VÄRDEUTLÅTANDE

Av Uppsalahem har Newsec erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för 178 värderingsobjekt belägna i Uppsala kommun (nedan benämnda förvaltningsobjekten). Värderingssyfte är bokslutsändamål. Förvaltningsobjektens uthyrbara area uppgår till totalt 1 122 364 m2. 177 av förvaltningsobjekten är upplåtna med äganderätt och ett är upplåtet med tomträtt. I uppdraget ingick även att bedöma marknadsvärdet för 16 byggrätter, varav två av byggrätterna är belägna på förvaltningsobjekten och de övriga 14 utgör egna värderingsobjekt, (nedan benämnd övriga 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 178 förvaltningsobjekten har resulterat i ett totalt värde om **29 830 290 000 kronor (Tjugonio miljarder åttahundratrettio miljoner tvåhundranittio tusen kronor)** per värdetidpunkten 2022-12-31 (varav 32 miljoner avser byggrättsvärden på två av förvaltningsobjekten).

Värderingen av övriga byggrätter har resulterat i ett totalt värde om **469 000 000 kr (Fyrahundrasextionio Miljoner Kronor)** per värdetidpunkten 2022-12-31.

Totalt värde för förvaltningsfastigheter och byggrätter uppgår till **30 299 290 000 kr (Trettio Miljarder Tvåhundranittionio Miljoner Tvåhundranittio tusen Kronor)** per värdetidpunkten 2022-12-31.

Stockholm 2023-01-24
Newsec Advisory Sweden

Jenny Siberg
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bente Sköld
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

20230414A4903

FINANSIERING

Den globala ekonomin och finansmarknaderna hade inför 2022 förhoppningar om stark tillväxt. I stället har de präglats av kraftig inflation och energibrist, och centralbanker har ägnat sig åt räntehöjningar för att försöka dämpa inflationen. Globala obligationsräntor steg fram till och med oktober 2022 när den uppåtgående trenden bröts. Förväntan är också att centralbanker kommer att avsluta sina räntehöjningscykler under vintern eller våren. I USA väntas centralbanken nå räntetoppen under början av året, medan europeiska centralbanken kommer lite efter.

I Sverige väntas inflation vända ner, men i osäker takt. Inflationen (KPI) nådde 10,2 procent i december 2022, medan KPIF exklusive energi slutade på 8,4 procent. Kärninflationen väntas fortsätta vara relativt hög under några månader innan den vänder ner. Bedömare väntar sig att Riksbanken fortsätter att höja styrräntan under 2023, med 25-75 punkter, upp mot 3,25%, och att sänkningar kan ske från 2024.

Nedan framgår utvecklingen av räntenivåerna 2021 och 2022, dels i form av utvecklingen av Stibor 3 månader (gul linje), dels i form av femåriga swappar. Diagrammet indikerar att det har blivit 2,0 – 2,5 % dyrare att ta upp femåriga lån för Uppsalahem.

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.

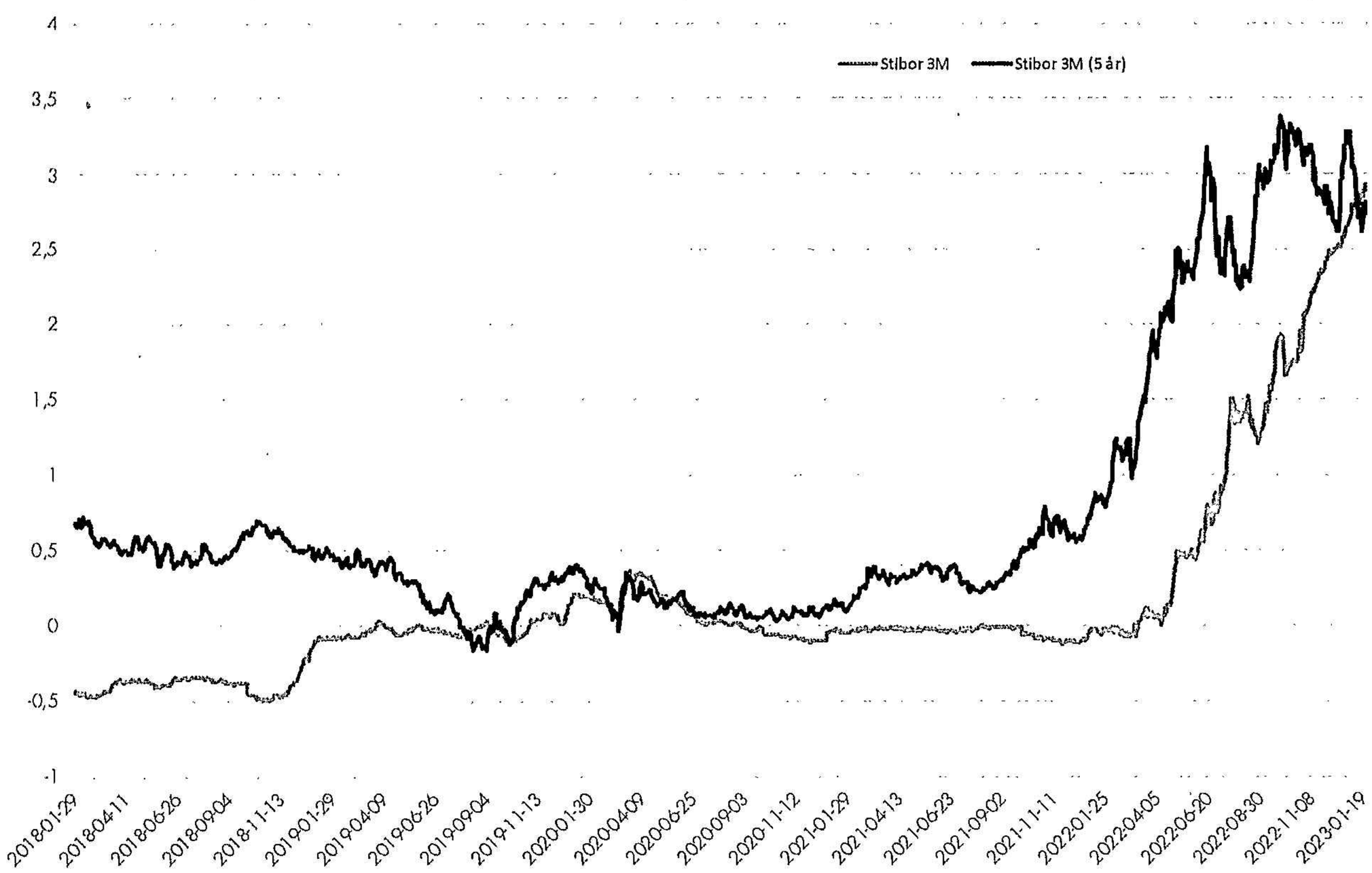
Uppsalahems finansverksamhets inriktning ska vara att:

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

FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

I juni 2021 publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga bedömning av Uppsalahem. Betyget för lång upplåning blev fortsatt AA- och betyget för kort upplåning A1+ och K-1 vilket är högsta möjliga betyg för kort upplåning. I september 2021 förföll det sista finansiella instrument som var

5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



utgivet av Uppsalahem i eget namn, och hela bolagets upplåning är därefter upptagen genom internbanken på Uppsala kommun. Under hösten genomfördes en process för att avsluta ratingen hos Standard & Poor's, då goda lånevillkor erhålls genom den rating som Uppsala kommun genomför. En avslutande rating genomfördes och publicerades under januari 2022, vilken bekräftade Uppsalahems tidigare goda rating.

LÅNEPORTFÖLJEN (mnkr)

	2018	2019	2020	2021	2022
Certifikatprogram	500	500	0	0	0
Obligationslån	2 300	1 600	800	0	0
Långa lån via Uppsala kommun	2 700	3 900	4 900	5 900	5 850
Korta lån via Uppsala kommun	1 250	1 250	1 350	950	800
Banklån mot pantbrev	400	0	0	0	0
Repolån	0	0	0	0	0
Krediter utan säkerhet	23	6	7	0	0
Total bruttoskuld	**7 173**	**7 256**	**7 057**	**6 850**	**6 650**

LÅNEPORTFÖLJEN

Under 2022 minskade Uppsalahems nettoskuld med -196 (-207) mnkr, och uppgår vid årsskiftet till 6 646 mnkr. Orsaken är ett fortsatt starkt eget kassaflöde, samtidigt som flera investeringsprojekt har blivit förskjutna i tid.

Under året har Uppsalahem tagit upp åtta nya lån via Uppsala kommun. Detta har skett via kommunens MTN-program 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 800 (950) mnkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 6 650 (6 850) mnkr brutto. Minskningen beror en lägre investeringsnivå.

UPPSALAHEMS GRÖNA OBLIGATION MÖJLIGGÖR FÖR INVESTERARE ATT SATSA HÅLLBART

Uppsalahem gav under 2015, som tredje allmännyttiga bostadsföretag, ut sin första gröna obligation om 500 mnkr med en löptid på fem år. Under 2022 har inga gröna obligationer emitterats. Ett arbete pågår tillsammans med Uppsala kommun med att ta fram en modell för att kunna ta upp gröna lån framöver.

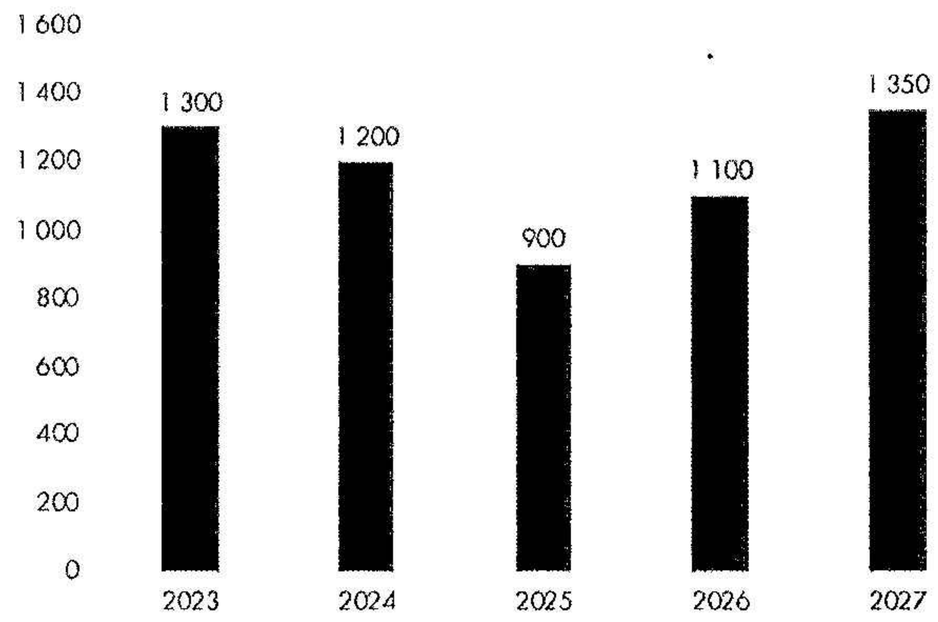
LÅN FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Under 2021 tog Uppsalahem, för första gången upp ett lån för social hållbarhet, via Uppsala kommun och Kommuninvest. Lånet 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.

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 2022 hade 32 (34) procent av nettoskulden, eller 2 122 (2 287) mnkr, förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,26 (2,09) år.
I nedanstående diagram redovisas förfallostrukturen för bolagets lån, exklusive certifikat, fördelat under 2022–2027. Bolaget har inga lån som förfaller efter 2027.

FÖRFALL LÅNGA LÅN



GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Likviditetsberedskapen består i outnyttjade checkkrediter på 450 mnkr samt den likviditetsreserv som Uppsala kommun har avseende hela kommunkoncernen.

RÄNTEBINDNING

Upplåning inom Uppsalahem sker till stor 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.

20230414A1404

Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 2,28 (2,35) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 42 (46) 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 %
2023	2 786	42 %
2024-2026	2 500	37 %
2027-2028	1 300	19 %
Senare	60	1 %
Total nettoskuld	**6 646**	**100 %**

DERIVAT

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen endast ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas, se nedan. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 2 260 (2 950) mnkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till +124,4 (-67) 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 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 3 176 mnkr i eget förvar.

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

SÄKERHETER (mnkr)

	2018	2019	2020	2021	2022
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	400	0	0	0	0
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	200	200
Uttagna pantbrev i eget förvar	2 776	3 176	3 176	3 176	3 176

NYCKELTAL

	2018	2019	2020	2021	2022
Finansnetto (mnkr)	-122,5	-103,2	-95,2	-90,5	-94,5
Snittränta brutto (%)	1,78	1,37	1,34	1,30	1,40
Snittränta netto (%)	1,73	1,38	1,33	1,19	1,38
Nettoskuld (mnkr)	6 851	6 949	7 049	6 842	6 646

För definitioner se s. 83.

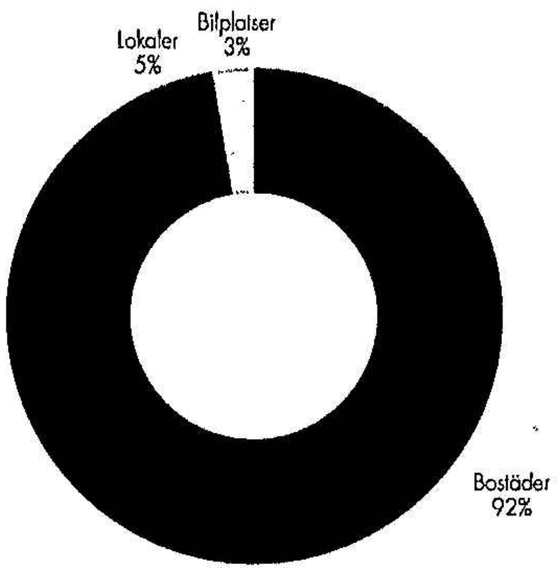
FINANSIELL RISK	DEFINITION	RISKBEGRÄNSNING
Refinansierings-risk	Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt.	En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid 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. 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. Endast motparter med kreditbetyg A eller högre från Standard & Poor's är tillåtna. 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.

20230414094905

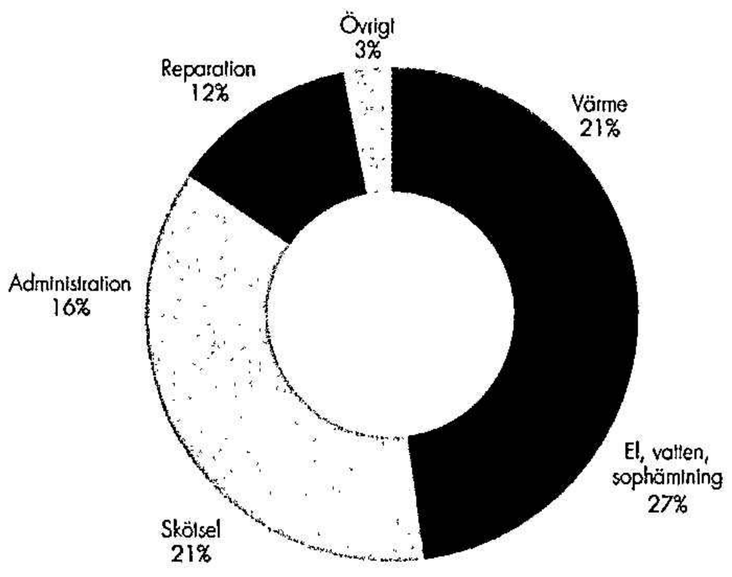
RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	Not	**2022**	2021	**2022**	2021
Hyresintäkter	2, 3, 4	1 573 132	1 505 061	1 573 102	1 505 018
Övriga förvaltningsintäkter	5	53 628	50 955	53 782	51 091
Nettoomsättning		**1 626 760**	**1 556 016**	**1 626 884**	**1 556 109**
Underhållskostnader		-172 067	-130 693	-171 923	-130 693
Driftkostnader	6, 7	-589 474	-525 274	-589 465	-525 262
Fastighetsskatt		-30 020	-28 269	-29 988	-28 237
Fastighetskostnader		**-791 561**	**-684 236**	**-791 376**	**-684 192**
DRIFTNETTO		**835 199**	**871 780**	**835 508**	**871 917**
Avskrivningar	8	-377 237	-357 104	-376 997	-356 864
BRUTTORESULTAT		**457 962**	**514 675**	**458 511**	**515 053**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7, 9	-80 898	-72 592	-82 131	-74 133
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	10	463	13 248	463	13 248
RÖRELSERESULTAT		**377 527**	**455 332**	**376 843**	**454 168**
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	742	216	1 009	483
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-95 235	-90 683	-95 299	-90 673
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**283 034**	**364 865**	**282 553**	**363 978**
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Erhållna koncernbidrag		-194 395	-152 471	1 456	417
Lämnade koncernbidrag		-	-	-194 492	-152 539
Skatt på årets resultat	13	-96 713	-69 362	-96 869	-69 218
ÅRETS RESULTAT		**-8 074**	**143 032**	**-7 352**	**142 638**
Årets resultat moderföretagets aktieägare		-8 074	143 032		

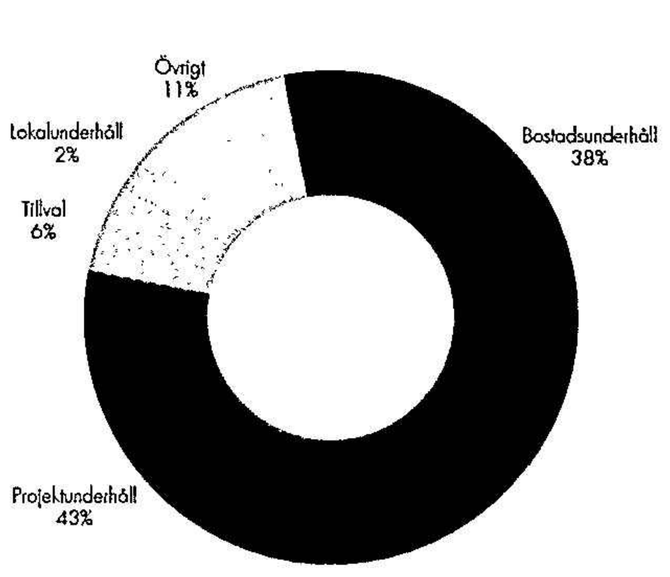
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 627 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 71 mnkr mot föregående år. Under början av året var det inflyttning på de sista delarna av fastigheten Sverre där inflyttningen startade i slutet av 2021. 1 april förvärvade bolaget tre fastigheter från Uppsala kommunfastigheter AB vilket gav ökade intäkter med drygt 14 mnkr. Under året har det även varit återflyttning i renoveringsprojektet på Rackarberget. Därutöver beror ökade intäkter bland annat på den årliga hyreshöjningen med ca 18 mnkr.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 283,0 mnkr, vilket är en minskning med 81,8 mnkr i jämförelse med föregående år.

Underhållskostnaderna uppgår till 172,1 mnkr, en ökning med 41,4 mnkr jämfört med föregående år vilket främst kopplas till bostads- och projektunderhåll. Orsaken är såväl volym som pris. Antalet beställningar av bostadsunderhåll inom det hyresgäststyrda underhållet har ökat kraftigt jämfört med covidåret 2021, samtidigt som priserna för byggmaterial har ökat med drygt 15%.

Driftkostnaderna ökade under året med 64,2 mnkr till 589,5 mnkr. Ökningen beror dels på effekten av att nya fastigheter tagits i bruk men framförallt på det kraftigt ökade elpriset samt ny taxa för avfallshantering. Utöver detta ökar även kostnader för reparationer med mera vilket till viss del kan kopplas till den kraftiga inflationen på byggmaterial.

Av driftkostnaderna har reparation, skötsel och administration ökat med 28,7 mnkr. Värmekostnaderna har minskat något med 0,6 mnkr. Kostnader för el har ökat med 21,2 mnkr kopplat till det höga elpriset. Vatten har en mindre ökning på 0,6 mnkr medan avfallshanteringen ökat med 12,9 mnkr främst kopplat till en ny taxa där kostnaden för framförallt brännbart och restavfall ökade kraftigt.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 377,2 (357,1) mnkr. Ökningen kopplas främst till nyproduktion och större renoveringar men även fler komponenter med korta avskrivningstider.

Räntenettot har i år ökat med 4,0 mnkr, vilket förklaras av ett högre ränteläge än föregående år. Låneskulden har däremot minskat något.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 6,9 (7,5) procent.

RESULTATRÄKNING JÄMFÖRBART FASTIGHETSBESTÅND (tkr)		
	2022	2021
Nettoomsättning	**1 554 589**	**1 521 821**
Underhållskostnader	-160 429	-127 109
Driftkostnader	-566 618	-511 168
Fastighetsskatt	-28 792	-26 929
Fastighetskostnader	**-755 839**	**-665 206**
DRIFTNETTO	**798 750**	**856 615**
Av- och nedskrivningar	-359 437	-350 219
BRUTTORESULTAT	**439 313**	**506 396**

KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2021 och 2022 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och större renoveringar har eliminerats.

Omsättningen har ökat med 32,8 mnkr (2,2 %) mellan åren. Ökningen är en nettoeffekt av hyreshöjning för bostäder med ca 2,0 % från maj 2022 samt hyreshöjning för lokaler och bilplatser med 2 % för helår 2022.

Underhållskostnaderna har ökat med 33,3 mnkr (26,2 %). Ökningen kopplas framförallt till bostadsunderhållet. Orsaken är såväl volym som pris. Antalet beställningar av bostadsunderhåll inom det hyresgäststyrda underhållet har ökat kraftigt jämfört med covidåret 2021, samtidigt som priserna för byggmaterial har ökat med drygt 15%.

Driftkostnaderna har ökat med 55,5 mnkr (10,8%), vilket till stor del beror på ökade kostnader för el och avfallshantering men också ökade kostnader för såväl reparationer som skötsel.

Avskrivningarna ökar med 9,2 mnkr (2,6 %).

Marknadsvärdet uppgår till 28 502 mnkr och direktavkastningen till 3,01 %.

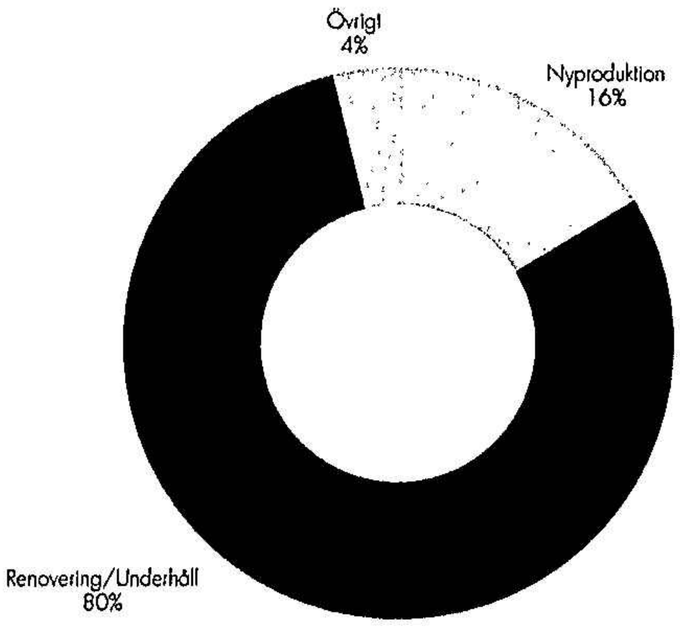
20230414049016

BALANSRÄKNING KONCERNEN

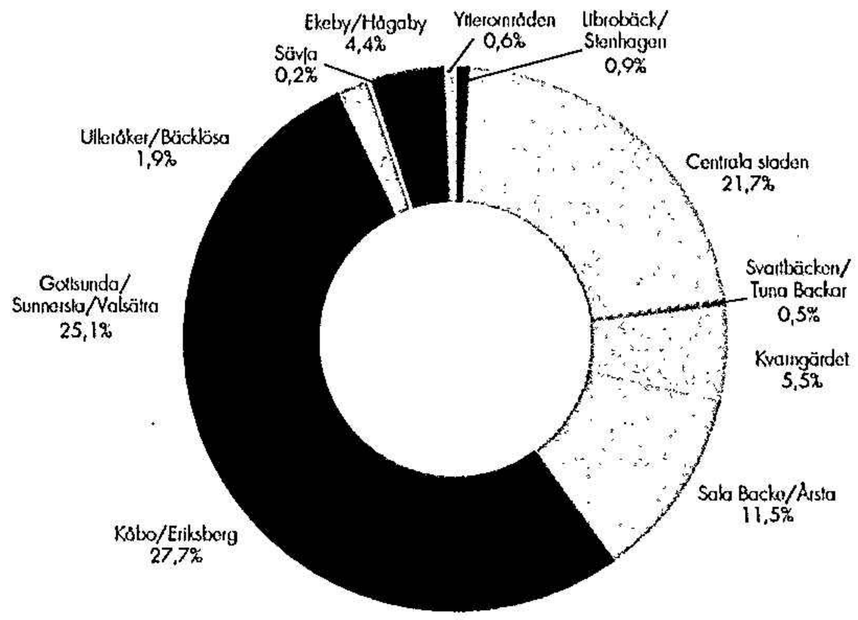
(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	**2022-12-31**	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			
Immateriella rättigheter		3 810	3 976
		3 810	3 976
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	12 483 057	12 330 721
Maskiner och inventarier	15	35 380	39 074
		12 518 437	12 369 795
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	75	75
		75	75
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 522 322**	**12 373 845**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	135	91
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		8 861	8 162
Fordringar hos koncernföretag	20	37	416
Koncernkonto Uppsala kommun		-	73 135
Aktuell skattefordran		3 059	2 494
Övriga kortfristiga fordringar		3 407	2 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	6 034	7 435
		21 398	94 116
Kassa och Bank	22	8 708	7 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**30 106**	**102 002**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 552 563**	**12 475 847**

INVESTERINGAR PER TYP



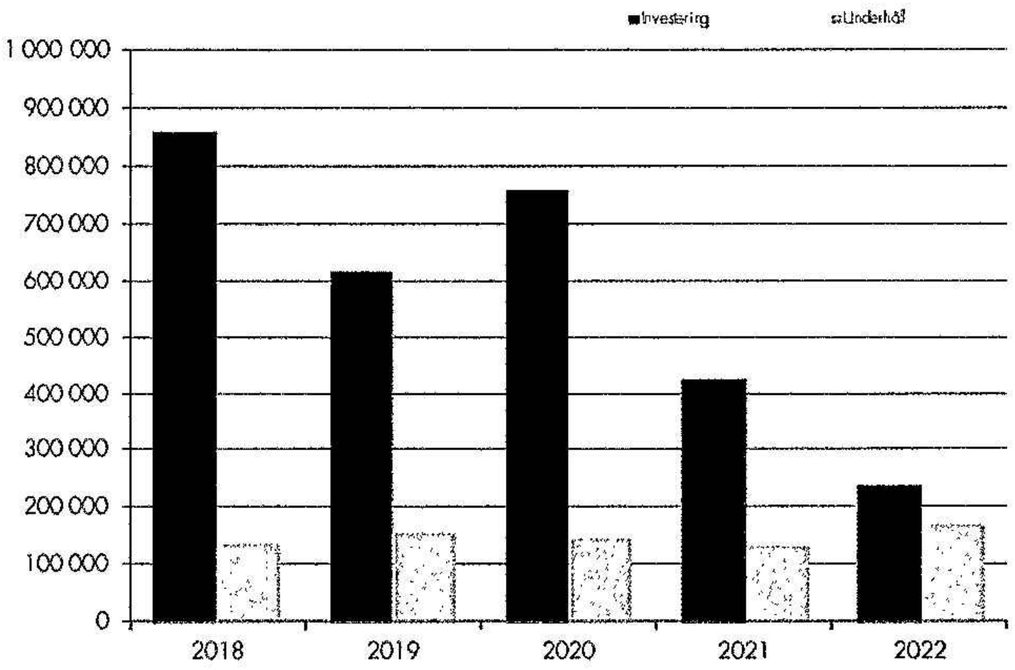
INVESTERINGAR PER STADSDEL



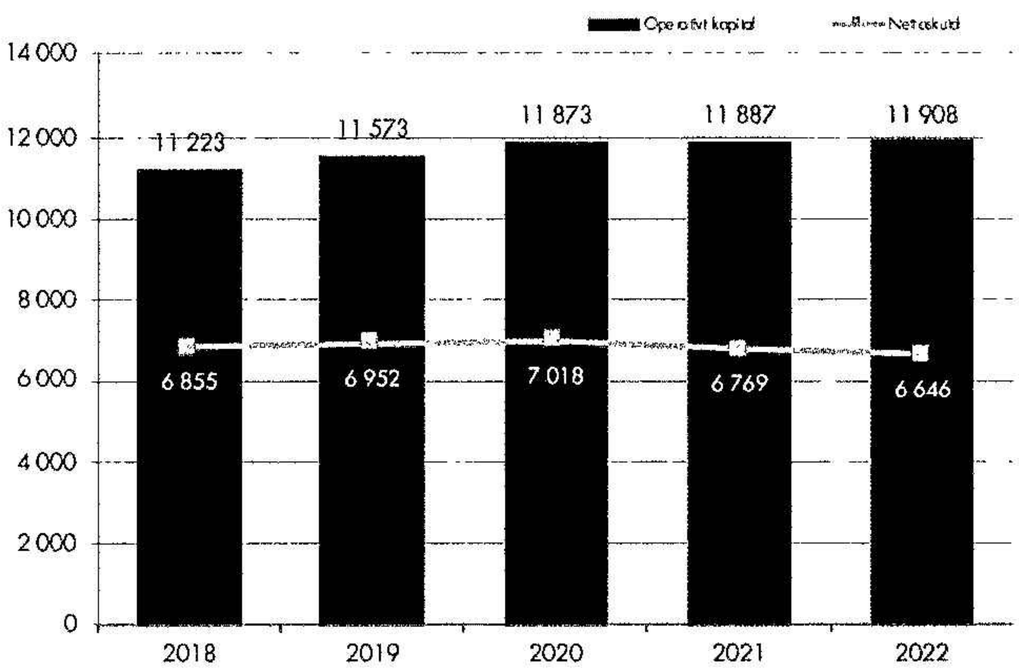
(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL	23		
Aktiekapital		166 800	166 800
Övrigt tillskjutet kapital		3 314 864	3 160 514
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 780 548	1 790 558
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**5 262 212**	**5 117 872**
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	**301 368**	**205 098**
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26, 27, 28		
Obligationslån Uppsala kommun		4 550 000	4 500 000
		4 550 000	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån Uppsala kommun		800 000	950 000
Obligationslån Uppsala kommun		1 300 000	1 400 000
Koncernkonto Uppsala kommun		4 993	-
Leverantörsskulder		93 771	96 379
Skulder till koncernföretag	29	41 121	34 439
Skulder till Uppsala kommun		30 228	15 365
Övriga kortfristiga skulder		23 036	19 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	145 834	137 418
		2 438 983	2 652 878
SUMMA SKULDER		**6 988 983**	**7 152 878**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**12 552 563**	**12 475 847**

INVESTERINGAR PÅGÅENDE PROJEKT/UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



20230414049037

BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			
Immateriella rättigheter		3 810	3 976
		3 810	3 976
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	12 301 722	12 150 022
Maskiner och inventarier	15	35 380	39 074
		12 337 102	12 189 096
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	180 837	181 384
Fordringar hos koncernföretag	17	13 208	13 734
Andra långfristiga fordringar	18	75	75
		194 120	195 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 535 032**	**12 388 265**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	135	91
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		8 861	8 162
Fordringar hos koncernföretag	20	6 827	6 425
Koncernkonto Uppsala kommun		-	73 135
Aktuell skattefordran		2 414	1 948
Övriga kortfristiga fordringar		3 407	2 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	6 033	7 435
		27 542	99 580
Kassa och Bank	22	8 708	7 794
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**36 250**	**107 465**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 571 417**	**12 495 730**

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL	23		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		166 800	166 800
Uppskrivningsfond	24	214 414	221 289
Reservfond		180 511	180 511
		561 725	**568 600**
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		4 715 112	4 413 185
Årets resultat		-7 352	142 638
		4 707 760	4 555 823
Summa eget kapital		**5 269 485**	**5 124 423**
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	302 419	205 992
		302 419	**205 992**
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26,27		
Kommunlån Uppsala kommun		4 550 000	4 500 000
		4 550 000	**4 500 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån Uppsala kommun		800 000	950 000
Kommunlån Uppsala kommun		1 300 000	1 400 000
Koncernkonto - Uppsala kommun		4 993	-
Leverantörsskulder		93 635	96 277
Skulder till koncernföretag	29	51 957	47 147
Korta skulder till Uppsala kommun		30 227	15 366
Övriga kortfristiga skulder		23 036	19 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	145 665	137 248
		2 449 513	**2 665 315**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**12 571 417**	**12 495 730**

20230414004908

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

KONCERNEN

	Antal aktier	Kvot-värde	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	**1 668**	**100**	**166 800**	**3 039 452**	**1 649 078**	**4 855 330**
Erhållet villkorat aktieägartillskott				121 062	-	121 062
Utdelning ägare					-1 552	-1 552
Årets resultat					143 032	143 032
Eget kapital 2021-12-31	**1 668**	**100**	**166 800**	**3 160 514**	**1 790 558**	**5 117 872**
Erhållet villkorat aktieägartillskott				154 350	-	154 350
Utdelning ägare					-1 936	-1 936
Årets resultat					-8 074	-8 074
Eget kapital 2022-12-31	**1 668**	**100**	**166 800**	**3 314 864**	**1 780 548**	**5 262 212**

(Belopp i tkr)

MODERBOLAGET

	Antal aktier	Kvot-värde	Aktie-kapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	**1 668**	**100**	**166 800**	**580 398**	**4 281 876**	**4 862 274**
Förändring uppskrivningsfond				-11 798	11 798	-
Utdelning					-1 551	-1 551
Erhållet villkorat aktieägartillskott					121 062	121 062
Årets resultat					142 638	142 638
Eget kapital 2021-12-31	**1 668**	**100**	**166 800**	**568 600**	**4 555 823**	**5 124 423**
Förändring uppskrivningsfond, se not 24				-6 875	6 875	-
Utdelning					-1 936	-1 936
Erhållet villkorat aktieägartillskott					154 350	154 350
Årets resultat					-7 352	-7 352
Eget kapital 2022-12-31	**1 668**	**100**	**166 800**	**561 725**	**4 707 760**	**5 269 485**

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	**2022**	2021
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat före finansiella poster	377 528	455 332	376 842	454 168
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivning, utrangering och nedskrivning	377 236	349 853	376 996	349 614
Realisationsvinst/förlust	-463	-5 998	-463	-5 998
Erhållen ränta	742	216	1 010	483
Erlagd ränta	-71 216	-82 405	-71 279	-82 395
Betalda skatter	-442	-	-442	-
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	**683 385**	**716 998**	**682 664**	**715 872**
FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av varulager	-44	-33	-44	-33
Förändring av rörelsefordringar	77 002	-37 136	69 353	-39 377
Förändring av leverantörsskulder	-2 608	-38 814	-2 642	-38 827
Förändring av övriga kortfristiga skulder	1 774	7 607	7 879	-4 299
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**759 509**	**648 622**	**757 210**	**633 336**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av dotterbolag	-302 200	-	-302 200	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-243 327	-426 096	-242 450	-425 535
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	20 277	14 794	20 277	14 794
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-	-500
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	547	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	**-525 250**	**-411 302**	**-523 826**	**-411 241**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	4 800 000	5 450 000	4 800 000	5 450 000
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	526	15 225
Amortering av lån	-5 000 000	-5 650 000	-5 000 000	-5 650 000
Erhållna aktieägartillskott	121 062	135 063	121 062	135 063
Lämnade koncernbidrag	-152 471	-171 836	-152 122	-171 836
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-1 936	-1 551	-1 936	-1 551
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**-233 345**	**-238 324**	**-232 470**	**-223 099**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**914**	**-1 004**	**914**	**-1 004**
Likvida medel vid årets början	**7 794**	**8 798**	**7 794**	**8 798**
Likvida medel vid årets slut	**8 708**	**7 794**	**8 708**	**7 794**

20230414004909

FINANSIELLA RAPPORTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Uppsalahem AB:s årsredovisning och koncernredovisning, för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022, 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. Uppgifter om ytterligare koncernföretag finns i not 16.

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 78,6 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.

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 5,7 procent men som varierar mellan 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 s. 77.

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.

ÅTERKÖPSTRANSAKTIONER
Vid en äkta återköpstransaktion, en så kallad repa, redovisas tillgången fortsatt i balansräkningen och erhållen likvid redovisas som skuld. Det sålda värdepappret redovisas som ställd säkerhet i not.

Skillnaden mellan likvid i avistaledet och terminsledet periodiseras över löptiden och redovisas som ränta.

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 kronofogden. Kostnaderna för avskrivna fordringar korrigeras med värdet av återvunna fordringar. Osäkra fordringar som ännu ej lämnats till kronofogden 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.

VISSA REDOVISNINGSFRÅGOR MED ANLEDNING AV CORONAVIRUSET
Uppsalahem AB tillämpar BFNAR 2020:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER
Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

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.

20230414084910

FINANSIELLA RAPPORTER

NOTER

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	**2022**	2021	**2022**	2021
Hyresintäkter bostäder	1 482 635	1 427 922	1 482 635	1 427 922
Avgår: hyresbortfall	-8 905	-16 428	-8 905	-16 427
Nettohyra bostäder	**1 473 730**	**1 411 494**	**1 473 730**	**1 411 495**
Hyresintäkter lokaler	92 775	88 925	92 775	88 925
Avgår: hyresbortfall	-12 911	-13 573	-12 911	-13 573
Nettohyra lokaler	**79 864**	**75 352**	**79 864**	**75 352**
Hyresintäkter garage, p-platser och övrigt	47 365	45 465	47 335	45 423
Avgår: hyresbortfall	-5 034	-5 143	-5 034	-5 144
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	**42 331**	**40 322**	**42 301**	**40 279**
Avgår: rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-22 793	-22 107	-22 793	-22 108
Summa hyresintäkter	**1 573 132**	**1 505 061**	**1 573 102**	**1 505 018**

MODERBOLAGET
Moderbolagets försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 70,6 (76,4) mnkr.
Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 105,1 (87,1) mnkr.

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	**2022**	2021
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp, (%)	0,1	0,2

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	**2022**	2021	**2022**	2021
INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL				
Årliga minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	64 701	59 073	64 701	59 073
Mellan ett och fem år	41 582	41 879	41 582	41 879
Senare än fem år	14 698	10 759	14 698	10 759

Posten avser samtliga lokalhyresgäster i koncernens fastigheter. 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	7 157	6 963	7 157	6 963
Mellan ett och fem år	6 729	4 400	6 729	4 400
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	9 258	9 928	10 491	11 469

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	**2022**	2021	**2022**	2021
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	20 103	19 216	20 103	19 216
Övriga intäkter	33 525	31 739	33 679	31 875
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	**53 628**	**50 955**	**53 782**	**51 091**

NOT 6 DRIFTKOSTNADER	**2022**	2021	**2022**	2021
Reparationer	72 222	66 737	72 222	66 737
Skötsel	125 156	107 547	125 155	107 547
Värme	124 957	125 568	124 957	125 568
El, vatten och avfall	157 121	122 423	157 118	122 421
Lokal administration	91 718	86 144	91 714	86 134
Övrig drift	18 299	16 855	18 299	16 855
SUMMA DRIFTKOSTNADER	**589 473**	**525 274**	**589 465**	**525 262**

NOT 7 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	**2022**	2021	**2022**	2021
Årsmedeltal, heltid*	**286**	**276**	**286**	**276**
varav kvinnor	130	117	130	117
varav män	156	159	156	159
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	**9**	**9**	**9**	**9**
Kvinnor	3	3	3	3
Män	6	6	6	6
ANTAL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE INKL VD	**8**	**8**	**8**	**8**
Kvinnor	5	5	5	5
Män	3	3	3	3
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
STYRELSE OCH VD				
Löner och ersättningar	2 199	2 153	2 199	2 153
Sociala kostnader	659	645	659	645
Pensionskostnader	594	740	594	740
SUMMA	**3 452**	**3 538**	**3 452**	**3 538**

20230314A0191

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 7 Forts från föregående sida	**2022**	2021	**2022**	2021

MODERBOLAGET
Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2022 uppgick till 1 689 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 510 tkr under året. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Följande ersättning har utgått till styrelseledamöter under året:

Elnaz Alizadeh			141	132
Paul Eskilsson			90	90
Cecilia Forss			91	90
Cia Gad-Böckman			14	12
Per Markus Risman			86	90
Victor Zhao-Jansson			-	1
Anders Westerlind			13	14
Magnus Åhrgren			-	1
Kenny Jonsson			12	9
Harald Klomp			2	2
Christer Solander			12	12

DOTTERBOLAG
Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under året.

ÖVRIGA ANSTÄLLDA				
Löner och ersättningar	127 332	120 014	127 332	120 014
Sociala kostnader	39 017	36 990	39 017	36 990
Pensionskostnader	10 377	11 011	10 627	11 011
SUMMA ÖVRIGA ANSTÄLLDA	**176 726**	**168 015**	**176 976**	**168 015**

NOT 8 AVSKRIVNINGAR	**2022**	2021	**2022**	2021
Byggnader	364 390	346 489	364 150	346 249
Maskiner och inventarier	12 681	10 449	12 681	10 448
Immateriella anläggningstillgångar	166	166	166	166
SUMMA AVSKRIVNINGAR	**377 237**	**357 104**	**376 997**	**356 864**

NOT 9 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	**2022**	2021	**2022**	2021
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.				
Personalkostnader	67 660	58 525	67 660	58 525
Övriga kostnader	13 238	14 067	14 471	15 608
SUMMA	**80 898**	**72 592**	**82 131**	**74 133**

PWC				
Revisionsuppdrag	442	595	442	595
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	13	-	13
Skatterådgivning	-	4	-	4
Övriga tjänster	-	37	-	37
	442	**649**	**442**	**649**
KPMG				
Revisionsuppdrag	-	100	-	100
Övriga tjänster	-	39	-	39
	-	**139**	**-**	**139**
EY				
Övriga tjänster	-	2 045	-	2 045
	-	**2 045**	**-**	**2 045**

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 9 Forts från föregående sida	**2022**	2021	**2022**	2021
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	24	20	24	20
	24	**20**	**24**	**20**
SUMMA	**466**	**2 853**	**466**	**2 853**

NOT 10 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER	**2022**	2021	**2022**	2021
Reavinst fastigheter	522	7 738	522	7 738
Återförd nedskrivning	-	7 250	-	7 250
Projektkostnader	-	-13 491	-	-342
Utrangering av komponenter	-59	-1 740	-59	-1 740
SUMMA	**463**	**-243**	**463**	**12 906**

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	**2022**	2021	**2022**	2021
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	268	267
Låneräntor certifikat	371	-	371	-
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	371	216	370	216
SUMMA	**742**	**216**	**1 009**	**483**

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	**2022**	2021	**2022**	2021
Låneräntor	71 677	29 509	71 677	29 509
Derivata affärer löpande	22 192	53 773	22 192	53 773
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	500	500	500	500
Räntekostnader checkräkningskredit bank	560	392	559	392
Övriga finansiella kostnader	307	6 509	370	6 499
SUMMA	**95 236**	**90 683**	**95 298**	**90 673**

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**2022**	2021	**2022**	2021
Aktuell skatt	-	227	-	-
Skatt avseende tidigare år	442	545	442	545
Förändring av uppskjuten skatt	96 271	68 590	96 427	68 673
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**96 713**	**69 362**	**96 869**	**69 218**
AVSTÄMNING AV AKTUELL SKATT				
Resultat efter finansiella kostnader	283 034	364 865	282 553	363 979
Lämnade koncernbidrag	-194 395	-152 956	-194 492	-152 539
Erhållna koncernbidrag	-	485	1 456	417
Återläggning av periodiseringsfond	-	-	-	20 180
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%)	18 260	43 753	18 441	43 643
SKATTEEFFEKT AV:				
Utnyttjat underskottsavdrag	-1	-152	-	-152
Ej avdragsgilla kostnader	457	494	457	494
Ej skattepliktiga intäkter	-13	-13	-13	-13
Årets ej avdragsgilla räntor	24	30	-	-
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar samt aktiveringar på byggnader	-18 945	-39 433	-18 885	-39 374
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-	-4 598	-	-4 598
Effekt av periodiseringsfond	216	144	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	2	2	-	-
SUMMA AKTUELL SKATT	**-**	**227**	**-**	**-**

20230414044912

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 14 BYGGNADER OCH MARK	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK				
Ingående anskaffningsvärde	1 151 865	1 149 816	984 627	982 578
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	17 514	-	17 514	-
Försäljning och utrangering	-327	-5 062	-327	-5 062
Omklassificering	2 112	7 111	2 112	7 111
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK	**1 171 164**	**1 151 865**	**1 003 926**	**984 627**
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				
Ingående upp- och nedskrivning	-	-7 250	-	-7 250
Återföring av nedskrivning	-	7 250	-	7 250
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK	**-**	**-**	**-**	**-**
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK	**1 171 164**	**1 151 865**	**1 003 926**	**984 627**
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING				
Ingående anskaffningsvärde	509 296	420 865	509 296	420 865
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	6 007	-	6 007	-
Omklassificering	63 917	88 431	63 917	88 431
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING	**579 220**	**509 296**	**579 220**	**509 296**
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING				
Ingående avskrivning	-85 365	-63 325	-85 365	63 325
Ingående ackumulerad avskrivning fusionerade bolag	-1 157	-	-1 157	-
Årets avskrivning	-26 087	-22 040	-26 087	-22 040
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING	**-112 609**	**-85 365**	**-112 609**	**-85 365**
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING	**466 611**	**423 931**	**466 611**	**423 931**
ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	13 687 758	13 130 084	13 670 082	13 112 411
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	321 624	-	321 624	-
Försäljning och utrangering	-170	-6 203	-170	-6 205
Omklassificering	428 803	563 877	428 803	563 877
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER	**14 438 015**	**13 687 758**	**14 420 339**	**13 670 083**
AVSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående avskrivning	-3 916 967	-3 608 892	-3 905 301	-3 597 467
Ingående ackumulerad avskrivning fusionerade bolag	-42 848	-	-42 848	-
Försäljning och utrangering	112	4 623	112	4 623
Årets avskrivning	-326 551	-312 697	-326 311	-312 457
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER	**-4 286 254**	**-3 916 966**	**-4 274 348**	**-3 905 301**
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning	298 905	310 657	298 905	310 657
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 559	-12 559	-12 559	-12 559
Årets avskrivning av nedskrivning	806	807	806	807
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD	**287 152**	**298 905**	**287 152**	**298 905**
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	**10 438 913**	**10 069 697**	**10 433 143**	**10 063 687**

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 14 BYGGNADER OCH MARK Forts från föregående sida	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärden	685 229	936 630	677 778	929 740
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	7 801	-	7 801	-
Årets nyanskaffning	228 274	413 800	227 397	413 239
Omklassificering	-514 934	-665 201	-514 934	-665 201
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	**406 370**	**685 229**	**398 042**	**677 778**
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	**12 483 057**	**12 330 721**	**12 301 722**	**12 150 022**
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK EXKL. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	**12 076 687**	**11 645 492**	**11 903 680**	**11 472 244**
Marknadsvärde byggnader och mark	30 316 560	31 559 850	30 120 660	31 337 150
Taxeringsvärde byggnader och mark	23 549 825	17 055 726	23 543 425	17 049 326

Värderingsmetod: Uppsalahem använder en samordnad värdering och analysverktyget Datscha för värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen är gjord av extern värderingsman. För ytterligare information om värderingsmetod se avsnitt Uppsalahems fastigheter.

NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	99 455	94 334	99 455	94 334
Årets nyanskaffning	8 986	12 297	8 986	12 297
Försäljning och utrangering	-2 233	-11 078	-2 233	-11 078
Omklassificeringar	-	3 902	-	3 902
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	**106 208**	**99 455**	**106 208**	**99 455**
Ingående avskrivning	-60 380	-60 738	-60 380	-60 738
Årets avskrivning	-12 680	-10 449	-12 680	-10 449
Försäljning och utrangering	2 233	10 807	2 233	10 807
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	**-70 827**	**-60 380**	**-70 827**	**-60 380**
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	**35 381**	**39 075**	**35 381**	**39 075**

20230414084913

(Belopp i tkr)

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Nominellt värde	Antal aktier	MODERBOLAGET 2022-12-31
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	100	100	100	500	
Förvärvat 2011-05-06					
Org.nr. 556831-8348 Säte: Uppsala					
Anskaffningsvärde					20 663
Aktieägartillskott					*500*
BOKFÖRT VÄRDE					**21 163**
Uppsalahem Elmer AB	100	100	10	5 000	
Förvärvat 2011-08-23					
Org.nr. 556862-0453 Säte: Uppsala					
Anskaffningsvärde					50
Aktieägartillskott					2 500
BOKFÖRT VÄRDE					**2 550**
Kretia 2 Fastighets AB	100	100	100	500	
Förvärvat 2017-01-11					
Org.nr. 556938-3929 Säte: Uppsala					
Anskaffningsvärde					152 124
Aktieägartillskott					5 000
BOKFÖRT VÄRDE					**157 124**
SUMMA					**180 837**

NOT 17 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	MODERBOLAGET 2022-12-31	2021-12-31
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	1 589	1 557
Uppsalahem Elmer AB	5 905	6 991
Kretia 2 Fastighets AB	5 713	5 158
Uppsalahem Eksätragården AB	-	28
SUMMA	**13 208**	**13 734**

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	KONCERNEN 2022-12-31	KONCERNEN 2021-12-31	MODERBOLAGET 2022-12-31	MODERBOLAGET 2021-12-31
REVERSFORDRINGAR				
Ingående anskaffningsvärde	*75*	*75*	*75*	*75*
SUMMA REVERSFORDRINGAR	**75**	**75**	**75**	**75**
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	**75**	**75**	**75**	**75**

NOT 19 VARULAGER	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Oljelager	139	94	139	94
Inkuransavdrag	-4	-3	-4	-3
SUMMA	**135**	**91**	**135**	**91**

NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
DOTTERFÖRETAG				
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	-	-	6 790	6 009
SUMMA KORTFRISTIG FORDRAN DOTTERFÖRETAG	**-**	**-**	**6 790**	**6 009**
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG	**37**	**416**	**37**	**416**

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	5 075	7 435	5 923	7 121
Upplupna intäkter	959	702	110	313
SUMMA	**6 034**	**8 137**	**6 033**	**7 434**

NOT 22 LIKVIDA MEDEL	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Banktillgodohavanden	8 708	7 794	8 708	7 794
SUMMA	**8 708**	**7 794**	**8 708**	**7 794**

NOT 23 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 194 395 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 154 349 tkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägartillskottet motsvarar 79,4 procent av det erhållna koncernbidraget från Uppsalahem AB. Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott som uppgår till totalt 3 314 864 tkr.

NOT 24 UPPSKRIVNINGSFOND	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	221 289	233 087	221 289	233 087
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-6 876	-11 798	-6 876	-11 798
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	**214 413**	**221 289**	**214 413**	**221 289**

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

Posten förvaltningsfastigheter hade uppgått till 12 087 309 tkr i moderbolaget samt 12 268 644 tkr i koncernen om uppskrivning inte hade gjorts.

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31

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	6 401	5 263	5 020	3 822
Avskrivningar	-166	-166	-166	-166
Återförda belopp	-1 705	-60	-1 645	
Tillkommande skattefordringar	1	1 364		1 364
Vid årets utgång	**4 531**	**6 401**	**3 209**	**5 020**

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

Vid årets ingång	-211 499	-141 771	-211 012	-141 140
Avskrivningar	2 587	2 587	2 587	2 587
Återförda belopp	216	144		
Tillkommande skatteskulder	-97 203	-72 459	-97 203	-72 459
VID ÅRETS UTGÅNG	**-305 899**	**-211 499**	**-305 628**	**-211 012**
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	**-301 368**	**-205 098**	**-302 419**	**-205 992**

20230414091914

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
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	4 550 000	4 500 000	4 550 000	4 500 000
Senare än fem år	-	-	-	-
SUMMA	**4 550 000**	**4 500 000**	**4 550 000**	**4 500 000**

NOT 27 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Ränteswapar	124 440	-66 900	124 440	-66 900

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.

NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Beviljad checkräkningskredit bank	200 000	200 000	200 000	200 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	250 000	250 000	250 000	250 000
Utnyttjad kredit	-5 445	-	-5 445	-

NOT 29 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Uppsalahem Eksätragården AB	-	-	-	575
Uppsalahem Elmer AB	-	-	3 226	4 142
Kretia 2 Fastighets AB	-	-	7 610	7 991
Skulder till övriga koncernföretag	41 121	34 439	41 121	34 439
SUMMA	**41 121**	**34 439**	**51 957**	**47 147**

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	15 249	15 436	15 249	15 107
Upplupna räntekostnader	813	8 615	813	8 615
Övriga upplupna kostnader	38 804	28 925	38 635	29 085
Förutbetalda hyresintäkter	90 968	84 442	90 968	84 442
SUMMA	**145 834**	**137 418**	**145 665**	**137 249**

NOT 31 FUSION

2022-08-12

Under året har fusion genomförts avseende dotterföretaget Uppsalahem Eksätragården AB, org.nr 5566862-0461 samt det under året förvärvade dotterföretaget Uppsalahem Gottsunda AB, org.nr 556643-0608.

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i Uppsalahem Eksätragården AB samt Uppsalahem Gottsunda AB per fusionsdag 2022-08-12 framgår nedan.

tkr	
UPPSALAHEM EKSÄTRAGÅRDEN AB	
Nettoomsättning	-
Rörelseresultat	-
Anläggningstillgångar	13
Omsättningstillgångar	554
Eget kapital	-559
Skulder	-8
UPPSALAHEM GOTTSUNDA AB	
Nettoomsättning	1 480
Rörelseresultat	402
Anläggningstillgångar	49 092
Omsättningstillgångar	159
Eget kapital	-638
Skulder	-48 613

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	**2022-12-31**	2021-12-31	**2022-12-31**	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	205 030	205 030	205 030	205 030
Garantisumma Fastigo, arbetsgivarorganisation	2 449	2 350	2 449	2 350
SUMMA	**207 479**	**207 380**	**207 479**	**207 380**

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 avmattning i prisutvecklingen, vilket indikerar en inbromsning med något negativ värdeutveckling. Hyreslagstiftningen 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

Inga väsentliga händelser har skett efter årsskiftet.

20230414094915

NOT 35 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST 2022-12-31

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

Balanserat resultat	4 715 111 906
Årets resultat	-7 352 030
TOTALT	**4 707 759 876**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 2 460 kr per aktie, totalt	4 103 280
i ny räkning överförs	4 703 656 596
TOTALT	**4 707 759 876**

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING I UPPSALAHEM AB
Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär ingen märkbar minskning av moderbolagets och koncernens soliditet som uppgår till 41,8 procent respektive 41,8 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande och likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark.
Utbetalning av utdelning sker 2023-04-25.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh
ordförande

Rolf Samuelsson
1:e vice ordförande

Robin Kronvall
2:e vice ordförande

Cia Gad Böckman

Jenny Hennerfors

Joakim Holmertz

Christina Jutterström

Harald Klomp

Magnus Malm

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

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 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-71. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72-104 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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 4-71. 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 än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-71. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information, hållbarhetsrapporten.

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

20230414044936

direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för år 2022 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
- 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 4-71 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
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

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.

20230140917

FASTIGHETSBESTÅND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

Stadsdel /Fastighet	Byggår	Värde-år	Adresser	Marknads-värde	Taxerings-värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m²/år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m²/år	Bilplatser antal
CENTRALA STADEN				7 524 970	6 013 200	3 533	164 921		296 369	402	21 291		940
Dragarbrunn 33:2	2013	2013	Stationsgatan 42 - 62		249 800	70	4 382	2 280	9 991	17	1 520	2 299	28
Dragarbrunn 8:9	1860	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		152 600	10	742	1 383	1 026				
Dragarbrunn 8:8	1982	1983	Dragarbrunnsg. 12 ,Linnég. 9B-C			5	408	1 314	536				
Dragarbrunn 8:6	1911	1959	Linnég. 13	14 565		7	483	1 240	599	1	98	1 745	
Dragarbrunn 8:7	1982	1983	Kungsgatan 19 - 25			46	3 358	1 289	4 330	14	1 602	1 712	
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22/Vaksalag. 34	63 071		21	2 043	1 254	2 562	5	478	1 820	16
Fålhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag 29 - 31	162 000		26	699	1 714	1 198	2	700	1 644	38
Fålhagen 5:4	2020	2020	Väderkvarnsg 22-28, Hj.Brantg. 2	101 000		114	6 243	2 197	13 715	4	866	2 188	
Kungsängen 8:12	1986	1986	Kålsängsg 4-6, Kungsängsg 33	353 800		119	9 088	1 281	11 641	19	1 680	1 343	14
Kungsängen 8:10	1837	1986	Bäverns gränd 3 A - B			10	471	1 446	681				2
Kungsängen 8:11	1883	1986	Kungsängsg. 31/Bäverns gränd 5			8	622	1 228	764	3	334	1 841	
Kungsängen 8:6	1863	1986	Ö:a Ågatan 69, Kålsängsg 2			8	605	1 198	725				
Kungsängen 8:2	1863	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 122	358				3
Kungsängen 8:3	1863	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 159	299				1
Lulhagen 44:2	2005	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24	95 410		45	2 895	1 588	4 597				30
Lulhagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L	368 400		166	9 991	1 661	16 598	1	925	1 986	98
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Huging. 8	357 681		138	9 857	1 721	16 968	3	178	2 039	87
Kungsängen 28:8	2018	2018	Virag 2-6,Kungsängsespl 16-24,Mällarg 12-16, kungsängsg 61A-J,63B	770 105		276	18 657	1 965	36 659	11	1 069	1 993	176
Svartbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6	229 601		101	6 827	1 630	11 131				22
Kvarngärdet 10:2	1968	1999	Slorg. 1	56 274		53	1 669	1 517	2 532	6	563	595	5
Lulhagen 3:1	2012	2013	Rörgatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjeg 62-64, Mimmi Ekholms pl 1-17	477 754		203	12 815	1 815	23 254	9	986	2 214	77
Lulhagen 83:1	2014	2014	Rörgatan 3-5, Mimmi Ekholms pl 2-26,Hällbyg 29-35	264 200		113	5 689	2 008	11 421	7	2 491	2 153	76
Lulhagen 86:1	2018	2018	Pålg 2-8, Pelarg 32-40, Hällbyg 45-47	471 200		187	12 208	1 925	23 504	29	693	2 012	59
Lulhagen 88:1	2012	2015	Pelarg14-20,Pålg 9-13,Formg 5,Lockg 2-4	321 400		139	8006	2 058	16478				72
Svartbäcken 1:6	2012	2013	Ingvarsgatan 3A-G	53 496		18	946	2 148	2 032	7	23	304	14
Svartbäcken 1:6	1932	2009	Ingvarsgatan 1 A-B			8	489	1 603	784				2
Luthagen 22:8	1923	2008	Jumkilsgatan 7	35 420		18	1 069	1 708	1 826	1	4	750	5
Dragarbrunn 4:5	2005	2004	Kungsgatan 13	40 882		17	1 071	1 612	1 726	2	103	2 117	
Dragarbrunn 4:9	1931	2005	Kungsgatan 15	17 400		7	566	1 341	759				
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B	56 465		30	1 638	1 566	2 565	5	79	823	12
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1A-E	16 400		9	733	1 243	911				5
Luthagen 62:5	1951	1999	Studentstaden 1 - 31	364 682		466	10 471	1 968	20 610	80	1 851	670	
Luthagen 61:2	1963	1984	Rackarbergsgatan 8 - 28	238 800		344	6 791	2 072	14 069	81	2 684	788	
Luthagen 61:1	1960	1960	Rackarbergsgatan 30 - 56	298 066		459	9 627	2 050	19 736	31	807	457	
Luthagen 61:3	1965	1964	Rackarbergsgatan 58 - 108	214 728		150	8 561	1 283	10 981	64	1 557	656	98
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2007	2008	Rackarbersgatan 9-11	168 000		136	4 624	1 904	8 803				
SVARTBÄCKEN/TUNA BACKAR				1 666 700	1 487 888	976	60 632		75 974	160	5 898		420
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 21-23, Tunab gård 1-20, Tunag. 2-22, Väpnarg. 2-24	635 275		489	27 251	1 240	33 802	88	3 154	582	145
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungag. 28, 30A - 34C	114 189		86	4 963	1 231	6 109	8	320	628	49
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungag. 28, 30D - 32D	116 855		70	4 830	1 302	6 290	1	88	807	44
Svartbäcken 36:47	1984	1985	Svartbäcksg. 62 A-C	57 604		36	2 328	1 192	2 774	2	97	1 196	
Svartbäcken 36:48	1984	1985	Svartbäcksg. 66 A-B	39 715		24	1 612	1 129	1 820	3	101	980	14
Svartbäcken 36:6	1954	1985	Svartbäcksg. 50 A-L	68 395		49	2 808	1 134	3 185	23	685	571	11
Svartbäcken 49:19	1982	1983	Timmermansg. 1-7, Repslagareg. 1-13	344 921		182	13 450	1 291	17 365	19	815	866	102
Svartbäcken 36:17 - 36:44	1984	1985	Svartbäcksgatan 46 - 48	41 921		10	1 163	938	1 091				
Svartbäcken 36:46	1954		Svartbäcksgatan 50 M - N							2	584	1 017	
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörnsg. 9-11	69 013		30	2 227	1 589	3 538	14	54	593	55

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värde-år	Adresser	Marknads-värde	Taxerings-värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m²/år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m²/år	Bilplatser antal
KVARNGÄRDET				2 726 190	1 972 550	1 499	97 102		134 003	115	3 829		430
Kvarngärdet 38:1	1962	2013	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhästg. 2-8		64 681	40	2 761	1 505	4 155	1	38	1 579	3
Kvarngärdet 39:1	1962	2013	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnskog. 6-8		69 355	38	2 771	1 471	4 077	6	106	1 340	11
Kvarngärdet 48:1	1962	2013	Kvarnängsg. 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog, 2-4, Gärdets bilg. 4-6		65 878	44	2 764	1 528	4 224	3	57	1 404	103
Kvarngärdet 40:1	1962	2013	Liggarg. 7 - 33		37 990	15	1 363	1 379	1 879				
Kvarngärdet 41:1	1962	2013	Liggarg 2-12, Kvarnskog 7-9, Kvarnängsg. 14-18		72 383	45	3 116	1 493	4 651	1	28	1 607	5
Kvarngärdet 49:1	1963	2013	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gärdets bilg. 8-10		72 991	44	3 060	1 497	4 582	5	82	915	6
Kvarngärdet 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24		90 327	51	3 671	1 478	5 426	3	45	1 400	20
Kvarngärdet 50:1	1962	2012	Kvarnängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skruvg. 2-4, Gärdets bilg. 12-14		69 927	44	2 997	1 500	4 495	4	54	1 296	5
Kvarngärdet 51:1	1962	2012	Kvarnängsg. 29-33, Skruvg 1-9, Lurg. 4, Gärdets bilg. 16 - 22		72 054	46	2 890	1 519	4 391	3	48	1 479	5
Kvarngärdet 43:1	1963	2012	Löparg. 6 - 10		23 400	12	1 063	1 431	1 521				15
Kvarngärdet 44:1	1963	2012	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34		55 957	42	2 267	1 588	3 599	2	7	714	23
Kvarngärdet 51:2			P-plats & Garage										70
Kvarngärdet 70:1	2018	2018	Råbyvägen 50-64		111 512	64	3 343	2 177	7 279	7	165	1 921	17
Kvarngärdet 56:8	2013	2013	Portalgatan 81 - 89		214 589	96	5 699	1 935	11 026				52
Kvarngärdet 9:1	1966	1974	Djäknegatan 1 - 15		308 936	192	12 912	1 198	15 475	24	478	849	
Kvarngärdet 9:2	1966	1974	Djäknegatan 17 - 23			96	6 456	1 198	7 733	22	286	696	
Kvarngärdet 8:1	1967	1965	Väktargatan 2 - 36		215 197	210	13 524	1 230	16 628	6	255	86	20
Kvarngärdet 6:1	1967	1965	Väktargatan 40 - 74		216 516	210	13 524	1 234	16 682	5	200	65	47
Kvarngärdet 5:1	1968	1967	Djäknegatan 31 - 99		210 857	210	12 921	1 252	16 180	20	534	751	28
Kvarngärdet 7:3	1968		Djäknegatan 29							3	1 446	1 440	
SALA BACKE/ÅRSTA				4 327 600	3 043 198	2 593	153 758		215 859	260	7 517		1 260
Sala Backe 6:5	2012	2013	Kastanjegatan 2		232 219	118	8 511	1 757	14 958	1	86	2 663	65
Sala Backe 10:1	1951	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		580 200	463	25 720	1 253	32 228	60	2 642	1 266	207
Sala Backe 9:1	1952	1953	Skomakarg 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23			186	8 691	1 308	11 367	13	229	830	71
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årslagatan 16 A-C, Hj. Brantingsgatan 50-56		108 260	89	6 344	1 254	7 954	2	159	755	65
Sala Backe 20:1	1956	1995	Apelg 15 - 21, Verkmästarg 4-6		345 376	321	18 320	1 319	24 158	6	203	778	139
Sala Backe 17:1 (0330)	1953	1976	Brantingstorg 13-22, Gröna gatan 2,4,6,8,10, 14A		906 200	232	13 156	1 454	19 124	35	1 332	1 120	100
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingstorg 7 - 9		39 792	28	1 776	1 278	2 269	4	1 169	701	31
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1976	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesb.g. 48-54			320	17 046	1 486	25 325	74	532	697	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1955	1976	Johannesbäcksg. 56-78			350	19 197	1 240	23 813	33	396	629	81
Sala Backe 28:1	1957	2021	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27, Järneksg 1		186 312	68	4 711	1 547	7 290	2	26	1 000	50
Sala Backe 28:2	1958	2021	Mistelg. 4, Klöverg. 2, Järneksg. 3			40	2 865	1 532	4 388	2	82	854	26
Brillinge 3:3	2019	2019	Storkällsv. 2A - 4D		203 280	109	6 881	1 881	12 944	17	79	734	38
Årsta 89:1	1993	1993	Klarbärsg. 44 - 94		83 984	56	4 693	1 231	5 778	2	286	1 503	62
Sala Backe 16:1	2005	2005	Gröna gatan 17-19, Apelgatan 18-20		219 760	142	9 580	1 518	14 543	2	46	848	141
Årsta 90:1	2004	2003	Stålg. 24A-38D, Klarb.g. 2A-8D		123 000	64	5 551	1 585	8 797	6	20	900	40
Sala Backe 42:1	1953	1953/ 1991	Skomakarg 9 - 21		14 815	7	716	1 289	923	1	230	1 548	5
LIBROBÄCK/STENHAGEN				1 443 200	1 229 300	713	51 064		72 874	37	2 332		546
Rickomberga 33:1	1991	1991	Otto Myrbergs v. 11 - 73		139 769	70	5 303	1 265	6 710	14	809	1 044	71
Berthåga 22:2	1989	1989	Stenhagsv. 101 - 197		225 297	163	13 019	1 181	15 372	9	838	1 368	144
Berthåga 33:1	1991	1991	Stenrösv. 2 - 68		197 400	130	10 955	1 182	12 952	2	201	1 090	116
Berthåga 61:2	2016	2016	Citrinvägen 11-23		179 448	99	5 674	2 035	11 546	4	460	2 933	59
Berthåga 63:1	2016	2016	Opalvägen 6-18		100 600	56	3 704	1 766	6 541				46
Berthåga 65:1	2016	2016	Opalvägen 3-13		57 600	32	2 117	1 766	3 739				25
Librobäck 12:10	2006	2008	Klockargatan 7 - 13, Fyrisvallsgatan 14 - 16		231 000	116	7 298	1 494	10 900				60
Librobäck 12:2	2009	2009	Klockargatan 6 - 8		98 186	47	2 994	1 708	5 114	8	24	750	25

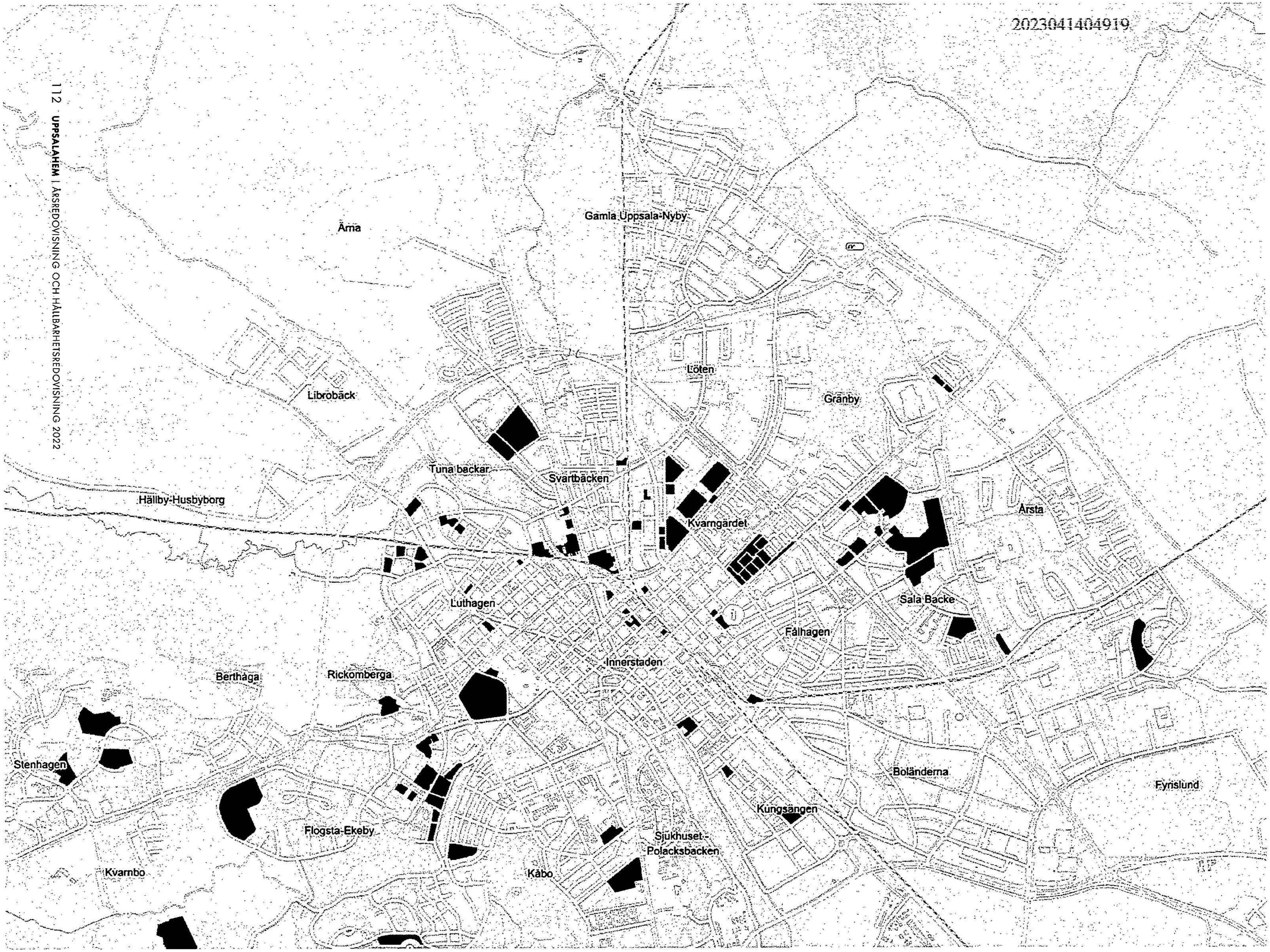
20230414094018

FASTIGHETSBESTÅND

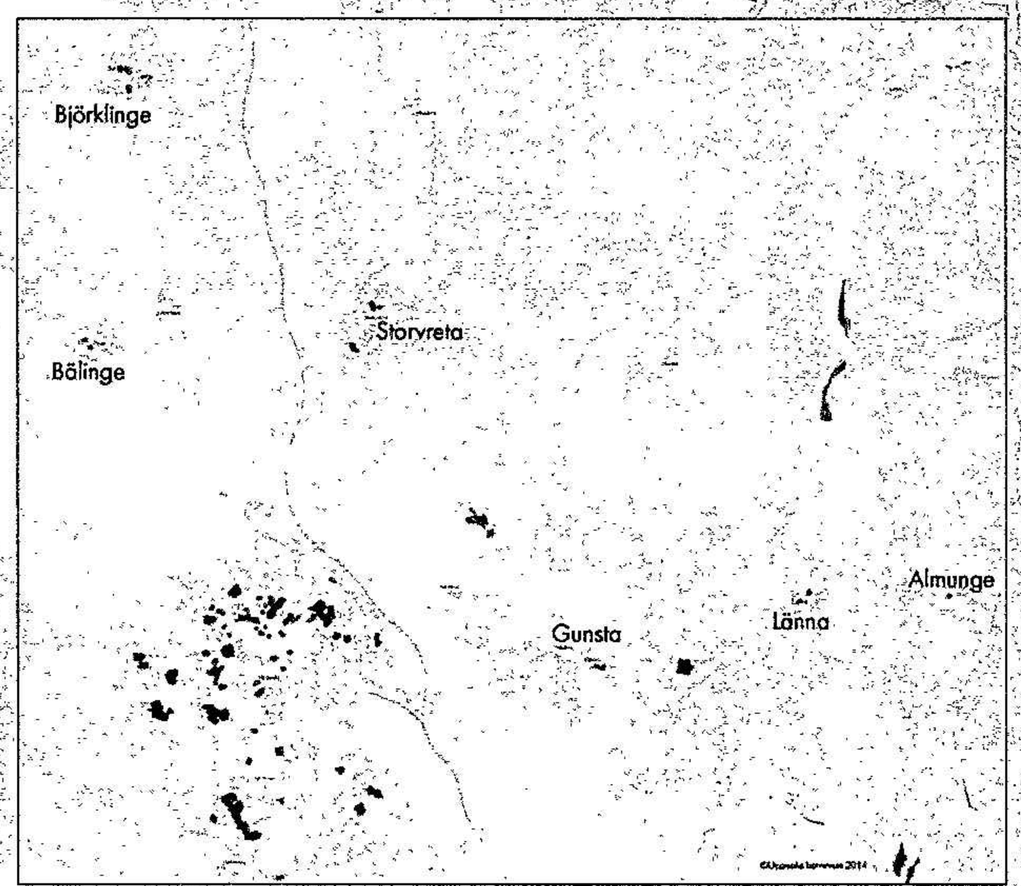
Stadsdel /Fastighet	Byggår	Värde-år	Adresser	Marknads-värde	Taxerings-värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m²/år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m²/år	Bilplatser antal
ERIKSBERG				**4 367 800**	**3 669 264**	**2 648**	**139 540**		**203 072**	**128**	**9 253**		**888**
Kåbo 53:1	2016	2017	Döbelsgatan 2C		239 000	132	8 388	1 907	16 000				122
Kåbo 53:1, hus A	1963		Döbelnsg. 2A							2	2 742	1 754	
Kåbo 53:1, hus B	1963	2013	Döbelnsg. 2B		79 156	62	2 408	2 145	5 164	1	344	2 177	
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelnsg. 4 - 20		104 585	126	8 082	1 515	12 241	30	650	1 169	90
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljstensvägen 1A		72 000	33	2 341	1 630	3 816				39
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljstensv. 1 - 5		116 651	84	5 277	1 130	5 965	6	295	1 064	32
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljstensv. 2 - 6		115 624	90	5 236	1 142	5 978	2	47	426	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljstensv. 8 - 10		68 327	45	3 127	1 098	3 434	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstensv. 14 - 16		75 899	54	3 542	1 110	3 931	1	19	316	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstensv. 7 - 11		188 646	138	8 584	1 125	9 658	5	82	427	66
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granitvägen 4 - 8		225 207	189	10 206	1 266	12 924	5	246	878	64
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granitvägen 10 - 12		157 629	126	6 818	1 434	9 774	1	9	778	57
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7 - 11		317 718	242	13 591	1 230	16 720	20	569	995	88
Eriksberg 33:2	1961	1961/ 2013	Marmorvägen 1 - 5		241 532	140	9 730	1 076	10 469	7	97	660	
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6 - 16		204 445	156	9 390	1 100	10 325	18	452	372	133
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelnsg. 20D		24 000	17	1 159	1 423	1 649				
Kåbo 59:1	2015	2015	T Segerstedt Alle, Rosendalsv		199 497	121	4 060	2 428	9 856	2	342	1 962	
Kåbo 59:2	2014	2014	Rosendalsv 23A-Q - 27A-S		204 000	143	4 664	2 450	11 428	1	4	1 000	14
Eriksberg 38:1	1965	1964	Blodstensvägen 2 - 42		368 781	126	8 213	1 213	9 961	4	362	1 796	41
Eriksberg 39:1	1965	1964	Blodstensvägen 1 - 41			126	7 929	1 227	9 727	19	611	385	19
Kåbo 53:1	2015	2016	Dag Hammarskölds v 29A-B		122 000	90	3 744	2 155	8 070	1	12	250	
Kåbo 5:10	2015	2015	Von Kraemer allé 25 - 37		341 084	243	8 183	2 050	16 779	1	126	2 294	20
Kåbo 68:2	2020	2020	Soldathemsvägen 8		203 483	133	3 756	2 039	7 660	1	2 214	2 055	
Bodar/paviljonger			Marmorv 1C-K, 3C-T, 5C-K			32	1 112	1 388	1 543				
EKEBY/HÅGABY				**2 335 310**	**1 892 570**	**1 539**	**94 564**		**120 436**	**241**	**10 621**		**742**
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkag. 8-24.Karlsog.76		177 825	132	7 718	1 255	9 687	29	852	784	68
Flogsta 33:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 40 - 196		140 766	78	6 048	1 199	7 251	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	1 232	3 699	3	535	1 363	36
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1 - 103		247 815	142	10 436	1 251	13 056	9	570	877	100
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		127 765	108	3 938	1 613	6 352	4	274	2 471	32
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		23 911	14	977	1 293	1 263	5	96	667	11
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2 - 10		38 318	20	1 526	1 248	1 905				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1 - 27		94 247	48	3 814	1 241	4 735	2	97	1 216	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2 - 18		70 876	37	2 845	1 256	3 572	1	50	840	20
Håga 10:42	1960	1970	Högavägen 188-194		8 232					88	2 557	941	
Håga 10.9	1996	1997	Högav. 114 - 278		57 833	74	6 267	1 227	7 690				7
Håga 10:40	1955	1970	Högav. 87		2 671	1	63	1 175	74				
Flogsta 23:5	1974	1972	Flogstavägen 25 - 95		746 358	750	45 579	1 239	56 466	99	5 443	1 077	302
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		81 000	94	2 350	1 994	4 686				24
GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA				**2 710 700**	**1 974 836**	**2 618**	**178 029**		**189 501**	**338**	**14 501**		**1 771**
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		31 251	30	1 890	1 528	2 888				30
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8		218 789	333	20 631	1 011	20 868	25	2 541	327	216
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämna, 10-122		126 108	186	13 029	944	12 297	19	545	239	179
Gottsunda 26:1	1972	1973	Aug.Söderman Udda, 3-129		141 566	194	14 536	963	14 002	7	391	343	125
Gottsunda 30:1	1972	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		203 687	329	20 316	993	20 178	22	1 832	723	209
Gottsunda 29:1	1972	1974	Pet. Berger Udda, 1-91		183 351	272	18 472	1 013	18 718	12	987	201	186
Gottsunda 28:1	1972	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		99 291	132	9 985	1 017	10 151	3	79	1 025	84
Gottsunda 39:1	1977	1978	Jenny Linds väg 1-86		201 130	258	18 623	1 115	20 761	19	762	1 072	187
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arpis väg 1-66		149 781	190	13 901	1 105	15 359	39	459	821	153
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solistvägen 1-110		209 857	111	8 954	1 127	10 093	82	403	856	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9 764	1 129	11 027	48	742	923	111
Gottsunda 44:3	1982	1982	Flöjtvägen 7-66		57 353	68	5 313	1 079	5 731	51	214	986	72
Sunnersta 51:104	2011	2012	Trasiliagsv 16 - 22A-E, 24		141 000	69	4 550	1 777	8 087				48
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug Söderman 72 - 122		24 000	26	1 244	1 556	1 936				

Stadsdel /Fastighet	Byggår	Värde-år	Adresser	Marknads-värde	Taxerings-värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m²/år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m²/år	Bilplatser antal
Gottsunda 44:4			Flöjtvägen 1		10 532	10	1 039	1 015	1 055				
Gottsunda 34:11 (0592)			Valthornsvägen 25-39		177 140	248	14 035	1 028	14 421	6	1 006	1 611	80
Gottsunda 34:11 (0593)			Valthornsvägen 45-47			38	1 747	1 104	1 929	2	1 869	0	
Gottsunda 47:2	1946		Vårdsätravägen 74							1	1 145	1 017	
Gottsunda 47:2	1998		Vårdsätravägen 76							2	1 526	1 137	
ULLERÅKER/BÄCKLÖSA				1 186 620	1 019 115	493	28 482		56 050	54	667		156
Ultuna 2:27	2018	2018	Gottsunda allé 2-12, Vivelv 12-20		706 000	322	19 004	2 048	38 927				111
Ultuna 2:27	2018	2021	Dykarvägen 2-4, Gottsunda allé 16		159 520	64	4 287	2 006	8 598	54	667	1 036	18
Ultuna 2:27	2021	2021	Vivelvägen 4, Vivelvägen 22		144 000	99	4 540	1 769	8 032				27
Kronåsen 4:1	1929	1929	Ulleråkersvägen 48 - 50		9 595	8	651	757	493				
SÄVJA				907 500	644 714	581	43 009		53 912	23	1 812		462
Sävja 64:1	2011	2011			14 285	5	363	1 815	659				
Sävja 65:1	2011	2011	Linv. 41-49, Kamgarnsv. 21-41		37 260	15	1 620	1 612	2 611				21
Sävja 66:1	2011	2011	Linv. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarnsv. 26-34		33 312	14	1 406	1 643	2 310				
Sävja 67:1	2011	2011	Linv. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarnsv. 18-24		22 996	16	1 515	1 671	2 532				23
Sävja 1:85	1990	1990	Gotlandsresan 2 - 114		257 281	165	13 091	1 180	15 441	9	847	851	138
Sävja 1:80	1990	1990	Gotlandsresan 1 - 43			58	4 896	1 163	5 693	2	292	692	53
Sävja 1:77	1984	1985	Lapplandsresan 1 - 99		126 420	147	9 084	1 260	11 442	3	95	400	104
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		153 160	161	11 034	1 198	13 224	9	578	1 090	123
YTTEROMRÅDEN				650 970	456 902	511	36 275		43 735	32	1 498		393
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långåsvägen 19 A-G		29 059	35	2 376	1 397	3 320	3	143	797	42
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		60 976	88	5 880	1 110	6 528	5	170	471	48
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14 - 142		106 592	94	7 892	1 204	9 502	3	358	645	97
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A - 5S		58 573	59	4 470	1 206	5 392	1	48	0	59
Storvreta 47:78	1965	2008	Ärentunavägen 5T - 5V		17 100	21	1 270	1 493	1 896	5	35	686	6
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A - 7D		25 736	29	1 475	1 194	1 761	1	419	1 544	14
Storvreta 3:77	1959	2016	Kilsgärdesv. 3 A-B		14 043	14	685	1 574	1 078	7	129	721	8
Bälinge 4:1	1990	1989	Allmänningsvägen 21 - 29		11 619	16	1 062	1 143	1 214				17
Vangsby 1:33	1992	1992	Vangsbyv. 31 - 81		40 934	48	3 552	1 172	4 164	3	108	704	52
Gunsta 1:75	1966	2012	Ekervägen 1 - 29		16 654	15	1 061	1 407	1 493				
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborv. 10 - 32		14 359	20	1 568	1 104	1 731				18
Löt 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 21 - 39		12 198	18	1 243	1 133	1 408	1	7	429	12
Gunsta 2:1	1992	1992	Skråttsv. 9 - 11		4 084	2	229	1 140	261				
Gunsta 3:1	1992	1992	Skråttsv. 13 - 23		11 372	6	601	1 176	707				
Gunsta 4:1	1992	1992	Skråttsv. 25 - 39		11 502	8	787	1 183	931				
Gunsta 5:1	1992	1992	Gunsta Villaväg 16 - 18		16 410	24	1 417	1 203	1 705				20
Löt 1:97	1929	1929	Kalle Blanks väg 1		1 524	4	182	1 000	182	1	12	167	
Löt 1:97	1954	1954	Kalle Blanks väg 3 - 7		4 167	10	525	880	462	2	69	420	
Holms-Västbyn 1:5													
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR				469 000	146 288					1	24	375	214
Fålhagen 5:4													
Bälinge 1:51			Klockarbolsv. 2 - 8		6 400								
Björklinge-Tibble 5:27			Spelmansv. 3-5		2 726								
Storvreta 39:1			Fullerövv. 3C		1 320								
Svartbäcken 36:6			Svartbäcksgatan 50 M - N										48
Sala Backe 1:69	1988	1989	Garage, Parkering		33 042								19
Årsta 96:1 (del av)(Elmer)													
Hallkved 16:6			Gunsta, Hallkved										
Librobäck 7:1			Vallongatan 4		9 400								
Kvarngärdet 9:6	1966		Djäknegatan 1 - 15							1	24	375	147
Kvarngärdet 91:1 & 9:2													
Kåbo 53:1 (Hus F)					87 000								
Kvarngärdet 1:8			Portalgatan 6 B		6 400								
Kronåsen 3:2													
SUMMA				**30 316 560**	**23 549 825**	**17 704**	**1 047 376**		**1 461 785**	**1 791**	**79 243**		**8 222**

20230414049I9



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



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

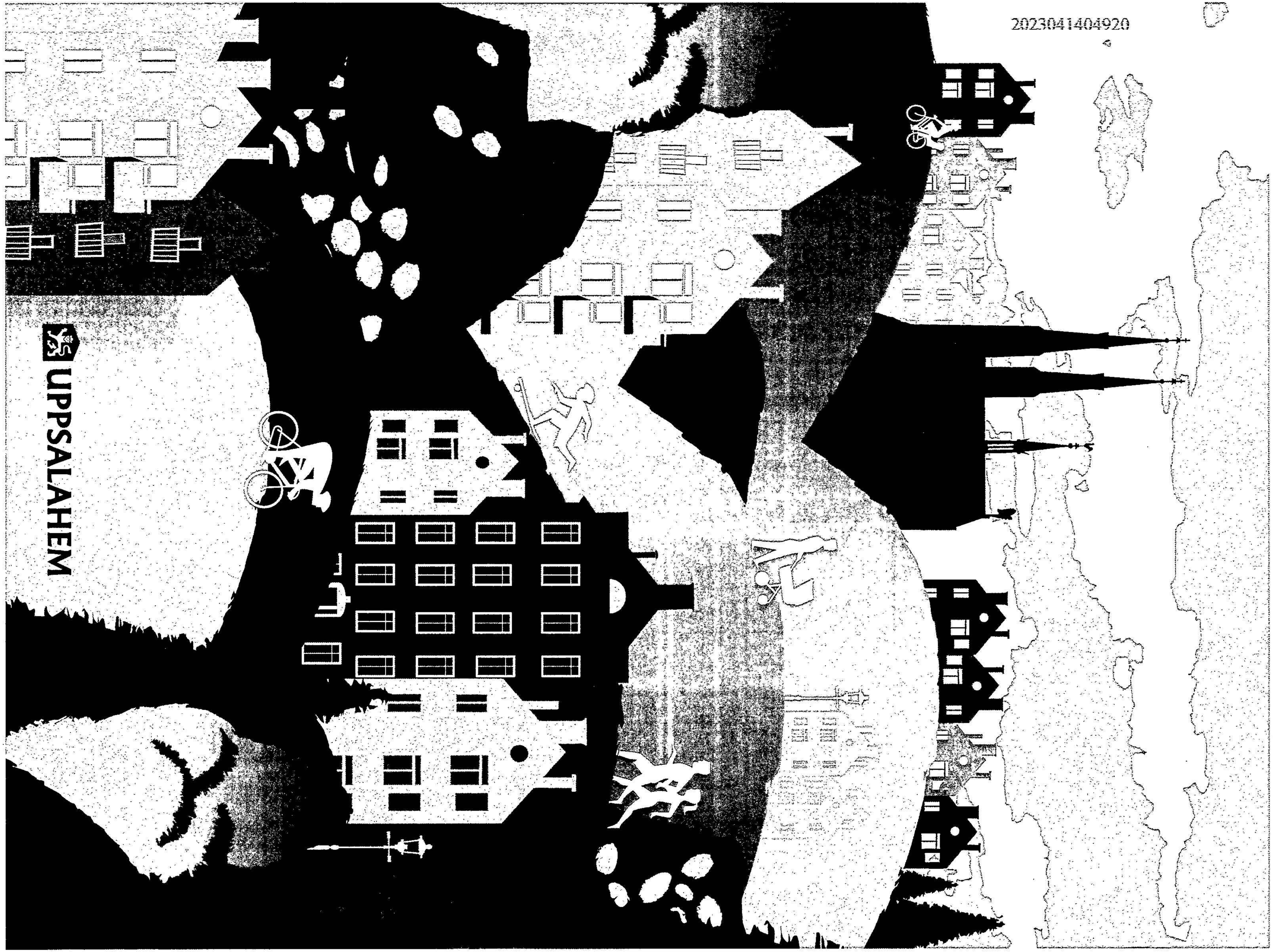
UPPSALAHEMS FASTIGHETSBESTÅND

NYPRODUKTION OCH RENOVERING 2022

0 0,5 1
kilometer

20230414040920

UPPSALAHEM



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: Christina Jutterström
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsalahem
Befattning: Styrelseledamot
Datum och tid: 2023-02-21 14:02:09 GMT+01:00
Transaktions-ID: 2cacdf6991fb4ba78e5ba2e418f40661

Underskrift 2

Namn: Cia Gad-Böckman
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsalahem
Datum och tid: 2023-02-21 15:35:48 GMT+01:00
Transaktions-ID: bb8a3b1438444d28b144871a8ed8a86d

Underskrift 3

Namn: Harald Klomp
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2023-02-21 18:46:41 GMT+01:00
Transaktions-ID: 920654145188412aa34526647f36a5d1

Underskrift 4

Namn: Joakim Holmertz
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2023-02-21 20:31:44 GMT+01:00
Transaktions-ID: 4227879e8a1442cd84b0f80a255ea9d2

Underskrift 5

Namn: Rolf Samuelsson
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2023-02-22 10:13:20 GMT+01:00
Transaktions-ID: 47b791c776b1474196a2cd7e0b44b50c

Underskrift 6

Namn: Magnus Malm
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2023-02-22 11:52:38 GMT+01:00
Transaktions-ID: 00a2d6b1cd2246b0a49fcfa2d6e49596

Underskrift 7

Namn: Mattias Tegefjord
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsalahem AB
Befattning: Vd
Datum och tid: 2023-02-22 18:48:21 GMT+01:00
Transaktions-ID: f40ca123c52a4ae485eb54f0dfa4611e

Underskrift 8

Namn: Robin Kronvall
Identifieringsmetod: E-legitimation
Befattning: 2: vice ordförande
Datum och tid: 2023-02-23 09:43:47 GMT+01:00
Transaktions-ID: c808ab0756fc42ea9192c21631d8503e

Underskrift 9

Namn: Annie Larsson
Identifieringsmetod: E-legitimation
Befattning: Styrelsesuppleant
Datum och tid: 2023-02-23 10:42:25 GMT+01:00
Transaktions-ID: 329cdd4270264738b831168e4a0dd3ce

Underskrift 10

Namn: Elnaz Alizadeh
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsalahem
Befattning: Ordförande
Datum och tid: 2023-02-23 17:32:16 GMT+01:00
Transaktions-ID: 4eae7b2fb3f84fe29378005cb984ebee

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

Skärmklipp av signaturpanelen samtliga underskrifter årsredovisning 2022 Uppsalahem AB

20230414004922

pwc

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 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-71. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 72-104 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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 4-71. 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 än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-71. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information, hållbarhetsrapporten.

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

✔ Signerat 2023-02-23 18:17:39 UTC
Oneflow ID 4410758 Sida 1 / 4

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 2022 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
- 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.

20230214004973

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 4-71 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
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2023-02-23 18:17:39 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT — Datum

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad Revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID — *2023-02-23 18:17:12 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine Jernebring — Datum

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023-04-13

20230414049024

Intyg

Härmed intygas att de till Uppsalahem ABs årsredovisning bifogade underskrifterna är kopplade till nämnda årsredovisning för 2022 och att de uppfyller kraven för avancerade e-underskrifter i enlighet med vad som avses i artikel 3 i eIDAS-förordningen.

13 april 2023

Mattias Tegetjord
Vd