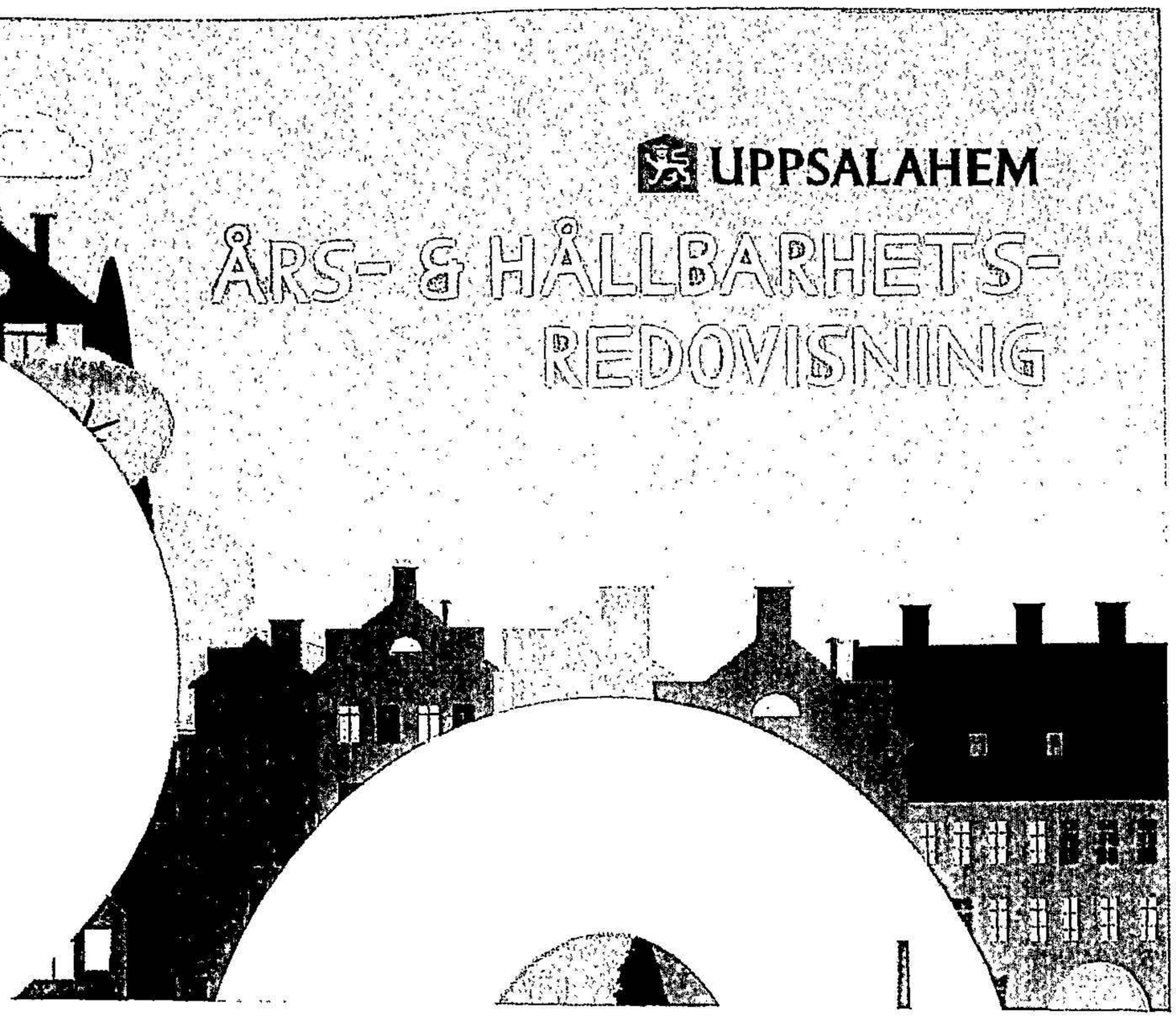


UPPSALAHEM

ÅRS- & HÅLLBARHETS-REDOVISNING



Fastställelseintyg för årsredovisning 2023 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 9 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till dispositioner. Undertecknad verkställande direktör intygar även att denna kopia på revisionsberättelsen överensstämmer med originalet.

Uppsala 11 april 2024

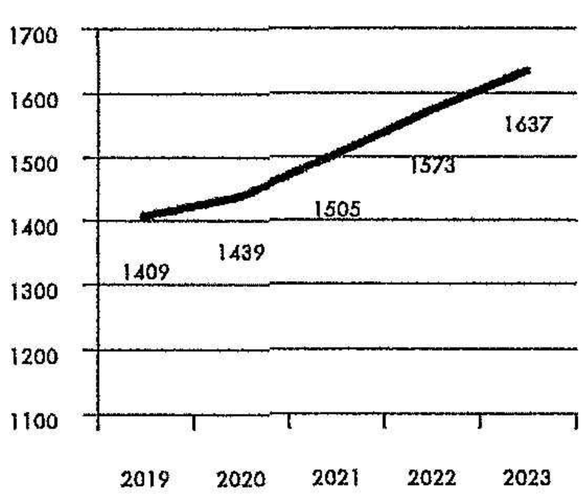
Mattias Tegefjord
Vd Uppsalahemkoncernen



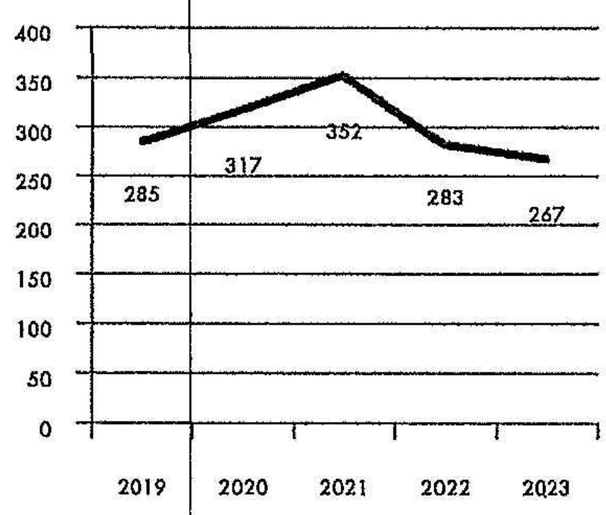
UPPSALAHEM I KORTHET

SNABBFAKTA 2023: UPPSALAHEMKONCERNEN	
Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	**29,6** (30,3) mdkr
Omsättning	**1 699** (1 627) mnkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	**228** (283) mnkr
Investeringar pågående projekt	**476** (237) mnkr varav nyproduktion 87 mnkr och renovering och underhåll 369 mnkr och maskiner och inventarier 20 mnkr
Underhållskostnader	**146** (172) mnkr
Synlig soliditet	**43,0** (41,8) %
Justerad soliditet	**75,8** (75,9) %
Antal fastigheter	**192** (192) st
Antal bostäder	**17 712** (17 704) st varav 12 517 vanliga, 4 035 studentbostäder, 24 kollektiv, 809 ungdomsbostäder, 180 Seniorbostäder, 80 service/stöd/vårdbostäder, 31 trygghetsbostäder och 36 kompiskontrakt
Antal lokaler	**1 787** (1 791) st, varav verksamhetslokaler 489 och förråd 1 298
P-platser och garage	**8 176** (8 222) st
Uthyrningsbar yta	**1 125 395** kvm varav BOA 1 047 775 kvm och LOA 77 620 kvm
Antal tecknade kontrakt	**3 719** (4021) st varav 1 819 studentbostäder
Antal påbörjade nyproducerade bostäder	**348** (0) st
Antal medarbetare	**333** (332) personer har under 2023 jobbat på Uppsalahem, plus praktikanter och sommarjobbare
Medelkötiden	Befintligt bestånd 8.7 år (inkluderar ej studentbostäder där kötiden ligger på 3.4 år)

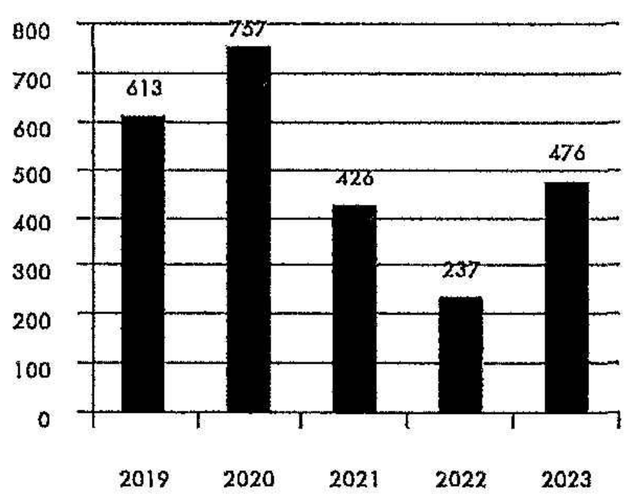
HYRESINTÄKTER



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER
exkl försäljningar och andra engångsposter



INVESTERINGAR



PROJEKTLEDNING & REDAKTION: Marla Norlin och Hellin Brink, Uppsalahem **FORMGIVNING:** Uppsalahem och Bulldozer Kommunikationsbyrå
PRODUKTION: Bulldozer Kommunikationsbyrå **ILLUSTRATION:** Jonas Bergstrand **FOTO:** Petra Vikner, Elvira Pihl, Johnér bildbyrå **TRYCK:** Tryckservice AB

20240415061018

UPPSALAHEM

ÅRS- & HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

HÅLLBARHETSREDOVISNING

VD-ord 4
Uppsalahems värdekedja 6
Hållbarhet på Uppsalahem 9
Om hållbarhetsredovisningen 11
Ägaridé 12
Miljömål och indikatorer 13
Intressentdialog 14
Väsentlighetsanalys 15
Riskhantering 16
Ett levande Uppsala 18
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 34

KLIMAT & MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN
Bygga och förvalta hållbara bostäder 41
Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan 50
Möjliggöra en hållbar livsstil 52

ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS
Arbeta för jämställdhet och inkludering 55
Erbjuda goda arbetsvillkor 59

ANSVARSFULLA AFFÄRER
Ha en långsiktigt hållbar ekonomi 65
Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan 67
Bedriva ett ansvarsfullt företagande 69
Organisation och styrning 71
Styrning och kontroll 72
Styrelse och ledningsgrupp 74
GRI-index 76

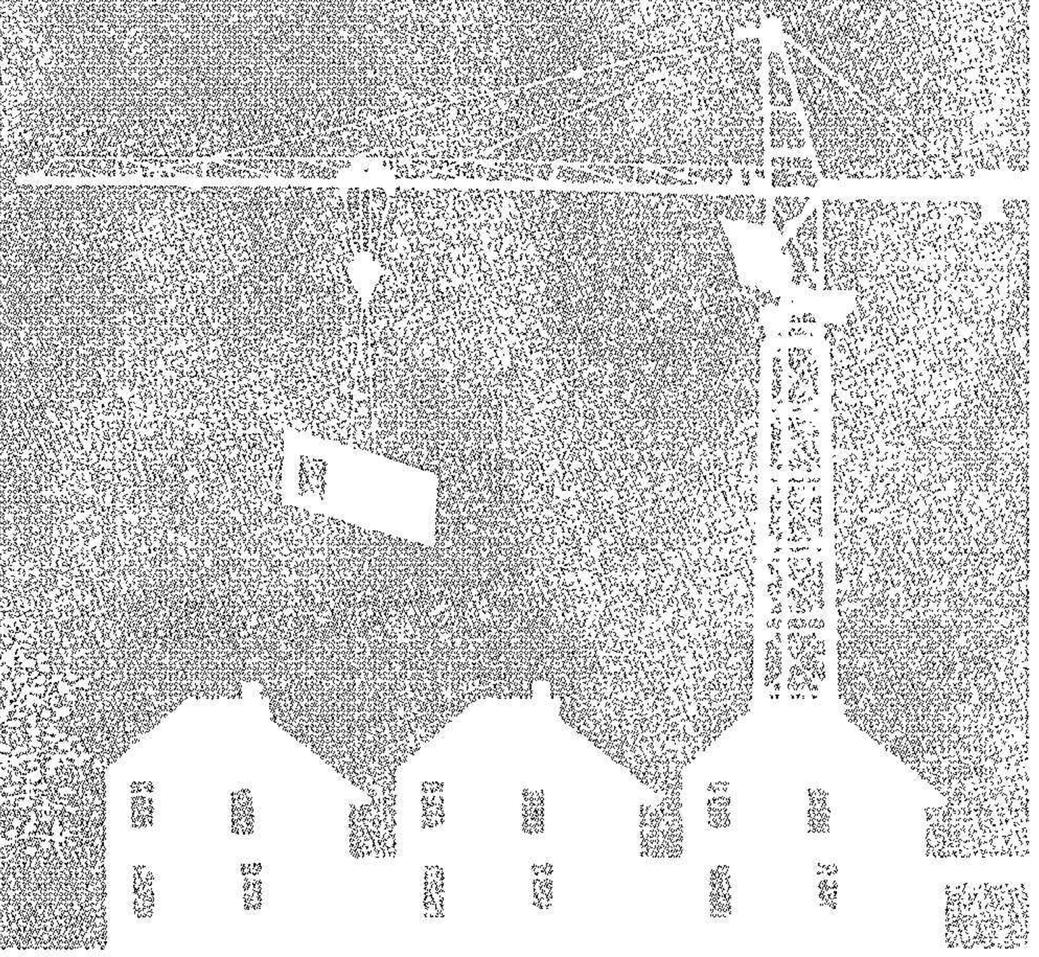
ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Förvaltningsberättelse 79
Femårsöversikt 82
Uppsalahems fastigheter 83
Sammanfattande värdeutlåtande 85
Finansiering 86

FINASIELLA RAPPORTER
Resultaträkning 90
Balansräkning koncernen 92
Balansräkning moderbolaget 94
Förändring av eget kapital 96
Kassaflödesanalys 97
Redovisningsprinciper 98
Noter 100
Förslag till resultatdisposition 110
Revisionsberättelse 111

ÖVRIGT
Definitioner 113
Fastighetsbestånd 114
Karta 118

EKONOMISKT OSÄKRA TIDER LEDER TILL PRIORITERINGAR



Att få leva och växa upp i ett tryggt och trivsamt bostadsområde är en av våra viktigaste bidrag till Uppsalas utveckling. Under senare delen av året har det varit ett allt svårare uppdrag att kunna leverera på. Uppsala har tyvärr blivit hårt drabbat i efterdyningarna av drogrelaterade konflikter. Under några intensiva månader intensifierades konflikten när mord, skjutningar, hot och sprängningsförsök inträffade i våra fastigheter. Som fastighetsägare är vårt åtgärdspaket begränsat mot organiserad brottslighet. Vi har försökt öka närvaron i våra kvarter, infört nya trygghetsstärkande rutiner för våra medarbetare samt arbetat nära polis och kommun i förebyggande insatser. Men till syvende och sist gör vi störst skillnad genom att göra mer av det vi redan gör – ha ordning och reda i våra kvarter och trapphus samt en kontinuerlig närvaro och tydliga rutiner som hjälper våra medarbetare att agera snabbt och rätt i olika situationer.

För att långsiktigt kunna fortsätta att göra bra saker i våra stadsdelar och bidra till stadens fortsatta utveckling och tillväxt behöver vår ekonomi vara i balans. Sedan ett drygt år tillbaka stiger priser i onormalt snabb takt på sådant som energi, avfallshantering och alla de produkter och tjänster som vi använder i vår dagliga drift och förvaltning. Till exempel har byggkostnader det senaste året stigit med närmare 20 procent. Det gör att det blivit väsentligt dyrare att bygga nya bostäder men det gäller även reparationer och underhåll som är stora löpande kostnadsposter för ett bostadsbolag som Uppsalahem.

Den nya vardagen med högre inflation och räntor har stor påverkan på Uppsalahems ekonomiska kretslopp. Dock har Uppsalahem under en lång tid arbetat aktivt och medvetet med ekonomi, finansiering och mål, vilket gör att vi står bättre rustade idag än många andra i branschen. Tydliga exempel på detta är att vi, när många andra byggverksamheter har stannat av, har kunnat startat två nyproduktionsprojekt under året. Det har inte varit lätt att få ihop den ekonomiska kalkylen, men medvetna val i nära samverkan med våra partners har gjort det möjligt. Utöver att jobba vidare med våra fyra företagsövergripande mål inom kund, ekonomi, medarbetare och hållbarhet har vi identifierat sex strategiska projekt som påverkar hela företaget – fyra av dem är direkt relaterade till vårt hållbarhetsarbete:

1. Smarta fastigheter – ny teknik möjliggör nya sätt att förvalta byggnaderna och leverera service med lösningar och tjänster som sträcker sig både inom och utanför själva bostaden. Vi kan öka livskvalitén hos våra hyresgäster och samtidigt effektivisera vårt resursutnyttjande på ett hållbart sätt och underlätta vår egen vardag.

2. Stadsdelutveckling Gottsunda – vi har under 2023 startat upp arbetet med vår kommande renovering av miljonprogrammet i Gottsunda. Vi står inför stora utmaningar när det gäller social hållbarhet, hållbar renovering och för att få bort Gottsunda från polisens lista för utsatta områden, samt öka stadsdelens attraktivitet.

3. Minska kostnader för hushållsavfall - våra kostnader för osorterat avfall ökar kraftigt. Vi behöver kraftsamla för att vända utvecklingen då denna fråga påverkar vår arbetsmiljö, kundernas vardag, vår ekonomi och våra klimatmål

4. Medarbetarskap – för att bli Sveriges bästa bostadsbolag, behöver vi också ge våra medarbetare rätt förutsättningar. Under 2023 har vi arbetat med att stärka våra chefer i deras ledarskap. Detta görs för att lägga en bra grund för en kommande utveckling av vår gemensamma syn på medarbetarskap.



Vi kan även stolta säga att vi under året certifierat oss som Great Place to Work efter att våra medarbetare gett oss höga betyg i medarbetarundersökningen. Det är ett resultat av det gemensamma arbete vi lagt ner på förbättringar från förra årets undersökning och utgör ett viktigt delmål för att bli en av Sveriges bästa arbetsplatser.

En särskilt viktig del av vårt hållbarhetsarbete är uppstarten av stadsutvecklingen i Gottsunda som är ett av våra strategiska projekt. Som en del i detta har vi varit ute och pratat med ett hundratals Gottsundabor om deras syn på framtiden och kommande utveckling av stadsdelen.

Uppsala kommun har tillsammans med Uppsala Vatten, Uppsalahem och STUNS fått 16 miljoner av EU:s satsning NetZeroCities och pengarna kommer delvis att finansiera ett arbete med cirkulära flöden gällande renoveringen av området. Som ett led i det arbetet har vi öppnat en intern popup-butik med återbrukad inredning och vitvaror. Vid renoveringar kan vi därför återanvända materialet i andra lägenheter. Målet är att det ska vara lika lättillgängligt och inbjudande att använda det som finns i popup-butiken som att köpa nytt. Men återbruk är komplicerat. När vi ska återbruka hundratals handfat måste dessa rengöras, förvaras och ett system för lagerhantering måste byggas upp. Med hjälp av bidrag från NetZeroCities bedömer vi att det finns en bra chans att hitta en enhetlig struktur för hur vi vill jobba över hela bolaget gällande återbruk.

En stor del av Uppsalahems klimatpåverkan härrör från energin vi köper in från leverantörer för till exempel uppvärmning. Under 2023 har Uppsalahem köpt klimatneutral fjärrvärme till hela fastighetsbeståndet från januari till september. Därefter har vi valt att avbryta upplägget, då leverantören kraftigt höjt kostnaden för detta. Istället kommer vi framöver att finansiera lokala och egna energieffektiviseringsprojekt som kan bidra till Uppsalas klimatneutrala resa.

Den senaste tiden har vi ökat takten när det gäller innovation och samarbeten med start-ups. I dagsläget har vi ett tiotal spännande pilotprojekt igång med olika samarbetspartners. Detta har till exempel resulterat i nya projekt gällande vattenbesparing i tvättstugor och automatisk uppdatering av digital trapphusinformation. Vidare har vi testat nya trygghetssensorer och delad fordonspool med våra hyresgäster. Näst på tur står innovationsprojekt inom skadedjursbekämpning, cirkulära duschar samt framtidens studentkök.

Många av förslagen för hur vi ska bli ett ännu mer hållbart bolag kommer från våra medarbetare. Genom att i ett tidigare stadium involvera alla i verksamhetsplaneringen och träffas över organisationsgränserna ger vi luft till nya idéer som flyttar oss framåt. En fråga som engagerar många är avfallsfrågan. För att minska kostnaden för osorterat hushållsavfall, har vi testat sensorer som kan läsa av fyllnadsgraden i avfallskärlen. Datan ger oss kunskap om hur vi kan effektivisera tömningsfrekvenser och antalet avfallskärl. Vi har också målat om flera miljöstugor invändigt för att förenkla sorteringen och satt in fönster för att öka tryggheten. Allt detta grundar sig i initiativ från medarbetare som vill testa nya arbetssätt för att ta sig an våra vardagsproblem. Och i en allt mer komplex omvärld är det fint att kunna lösa vanliga vardagsproblem gemensamt och samtidigt bidra till ett bättre Uppsala i stort och smått.

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 lägger in rörledningar 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 slutligt har avgjort ärendet och det beslutet inte överklagas. Resultatet av ett överklagande kan också bli att planen inte vinner laga kraft.

2024041506020

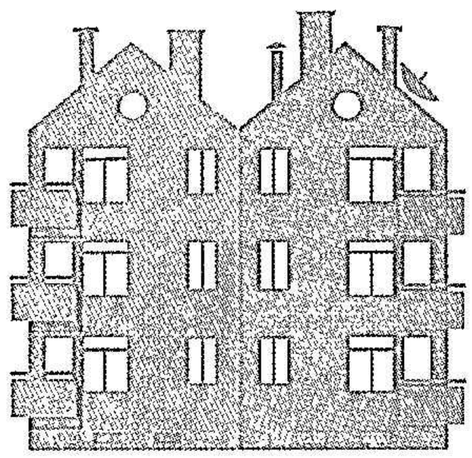
NY HYRESGÄST FLYTTAR IN

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

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.

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 hålla minst lika många år till.

Vi har hem får både stora som små. Att jobba med biologisk mångfald är viktigt och vi har bland annat insektshotell, bikupor och planteringar i flera av våra områden.

20240415060721

HÅLLBARHET PÅ UPPSALAHEM

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

UPPSALAHEM I KORTHET

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

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

Våra fyra långsiktiga mål:

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

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

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

HÅLLBARHETSSTYRNING

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

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

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

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

STYRELSENS OCH LEDNINGENS ARBETE MED HÅLLBARHETSFRÅGOR

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

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

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

Under året har ett av fem styrelseseminarier haft inriktning social hållbarhet. Seminariet hade fokus på FN:s barnkonvention och fokuserade på Uppsalahems arbete med integrering av barnrättsperspektivet i verksamheten. Styrelsen har även informerats skriftligen om bolagets arbetssätt kring övervakningskameror som en del i trygghetsarbetet.

Styrelsen har tillsammans med ledningsgruppen, varit på studiebesök hos allmännyttan i Göteborg i områdena Gårdsten och Selma Lagerlöfs torg för att inspireras av andra bolags hållbarhetsarbete och stadsutveckling.

EKOLOGISK HÅLLBARHET

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

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

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

SOCIAL HÅLLBARHET

Vårt arbete inom social hållbarhet styrs primärt av Uppsalahems riktlinje för social hållbarhet som tydliggör hur vi arbetar med socialt ansvarstagande både inom organisationen och i vår värdekedja. Riktlinjen antogs av ledningsgruppen under 2021 och förtydligar Uppsalahems ambition inom social hållbarhet baserat på bolagets ägaridé och inriktningsmål samt Agenda 2030.

Ambitionen med Uppsalahems arbete inom social hållbarhet är att:

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

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

Vi saknar viss systematik för målsättning och effektmätning av sociala insatser men ett utvecklingsarbete för att förbättra denna struktur har påbörjats och kommer fortsätta under 2024.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

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

Genom uppförandekod och kravställning i upphandling arbetar Uppsalahem för att främja jämställdhet och förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter i värdekedjan. Bolaget tillåter inte barn- och tvångsarbete varken i den egna verksamheten eller i den verksamhet som leverantörer bedriver på uppdrag av Uppsalahem. Läs mer om våra krav i upphandlingar på sid 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 funktionsnedsättningar
- personer med svårighet att hitta bostad på grund av särskilda ekonomiska och/eller sociala förhållanden
- personer som är utsatta för våld i nära relation
- personer som riskerar diskriminering
- medarbetare och arbetare i fastighetsbranschen

Under 2023 påbörjades ett utvecklingsarbete för att stärka företagets arbete med frågor som berör barnets rättigheter i den egna verksamheten.

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
- FN:s kvinnokonvention
- Den europeiska deklarationen för jämställdhet
- Uppsala kommuns policyer och riktlinjer för miljö och hållbar utveckling
- Övriga tillämpliga lagar och regler

Hållbarhetscertifieringar

- Svanen
- ISO 14001

Externa initiativ

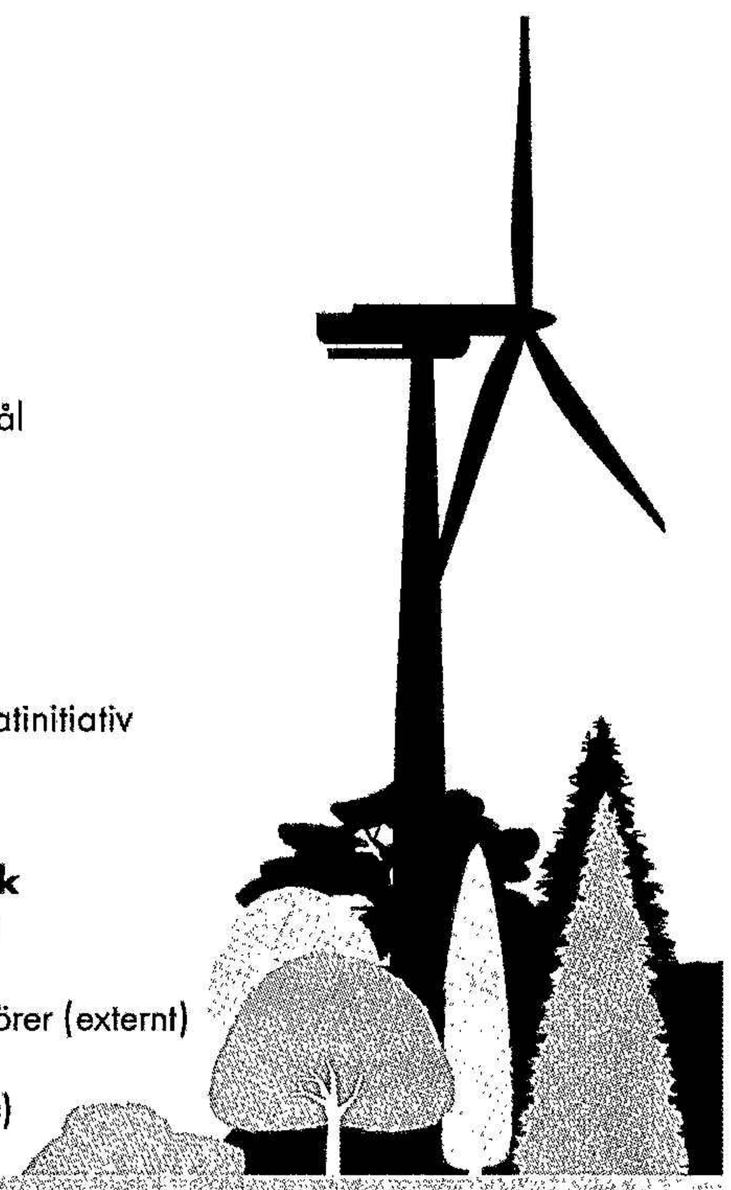
- GRI Standards
- FN:s globala hållbarhetsmål
- Parisavtalet
- Uppsala klimatprotokoll
- Global Compact

Medlemskap

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

Viktiga interna regelverk

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

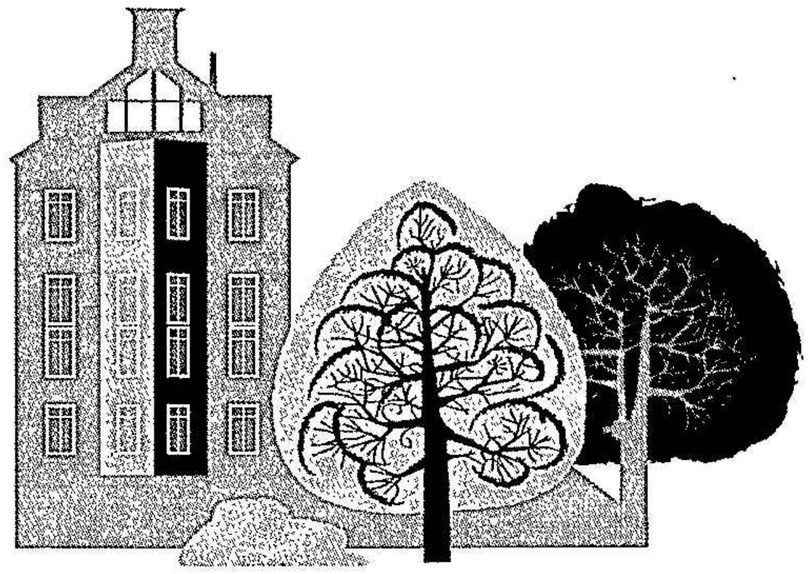


Samlingssida för Uppsala kommuns styrande dokument finns tillgänglig på www.uppsala.se.

20240415106022

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 2023. 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 2023 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. 106 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 112). Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i mars 2023. Inga väsentliga förändringar har skett avseende organisationen eller leverantörskedjan under 2023. Uppsalahems vd och styrelse granskar och godkänner årligen Uppsalahems hållbarhetsredovisning i samband med signering av denna. Styrelsen är ansvarig för att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

AGENDA 2030 OCH DE GLOBALA MÅLEN

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

Alla medlemsländer behöver nu ta ansvar för att bidra till minskad fattigdom, orättvisor och ojämlikheter, samt att lösa klimatkrisen på såväl nationell som på lokal nivå. Företag har en viktig roll med att bidra till måluppfyllelsen i agendan och Uppsalahem stödjer därför de globala målen. 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 arbetsvilkor och ekonomisk tillväxt



Hållbara städer och samhällen



Hållbar konsumtion och produktion



Bekämpa klimatförändringarna

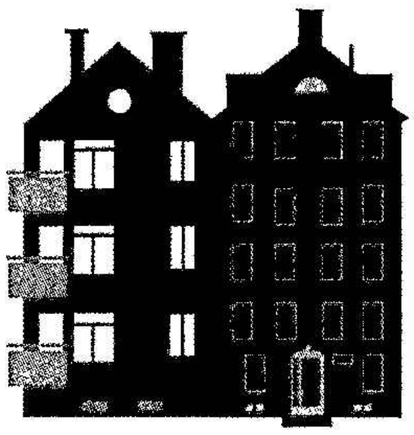


Ekosystem och biologisk mångfald



Fredliga och inkluderande samhällen

ÄGARIDÉ



Kommunfullmäktige beslutar årligen om vad bolaget ska uppnå och om den ägaridé som Uppsalahem 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 70–73.

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 2023

- Bolaget ska som allmännyttigt bostadsbolag bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga bostäder, främst hyresfastigheter i Uppsala stad och landsbygd för olika faser i livet.

- Bolaget ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik.

- Bolaget har att vårda sina tillgångar på ett långsiktigt hållbart sätt varvid bolagets resultat som huvudregel återinvesteras. För att möjliggöra fortsatta investeringar och en rimlig belåningsgrad får bolaget jobba med väl avvägda avyttringar av byggrätter och/eller mindre bestånd av bostäder och lokaler. Sammantaget över tid ska antalet hyresrätter för bolaget öka.

- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkturlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik. Bolaget är en av flera aktörer i utvecklingen av nya bostadsområden i kommunen och skapar samhällsnytta för hela kommunen genom att ta en ledande roll i förvaltning och byggande av bostäder i Uppsala kommun.

- Bolaget ska vara ett utvecklingsinriktat företag där innovativa idéer och boendekoncept kan prövas. Bolaget ska särskilt fokusera på hållbara renoveringsmodeller.

- Bolaget ska årligen erbjuda en andel av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen.

- Bolaget ska vara en resurs för hela Uppsala kommun i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande. Bolaget ska i samverkan med andra bolag och aktörer, inom och utanför kommunkoncernen, utveckla kommunkoncernens kompetens i boendefrågor.

- I arbetet med hållbar stadsutveckling ska bolaget särskilt fokusera på att minska boendesegregationen och social oro.

- Bolaget ska i kommunkoncernen vara ett föredöme i frågor om att skapa sammanhållning och gemensam riktning i hela kommunen och aktivt bidra till att kommunens alla verksamheter i styrelser, nämnder, bolag och förvaltningar tillsammans bildar en helhet.

FINANSIELLA ÄGARDIREKTIV	UPPNÅTT	UTFALL
Resultat före finansnetto ska uppgå till minst 370 mnkr	Ja	Resultat före finansnetto blev 430 mnkr
Resultat före finansnetto/nettoomsättning (%) ska uppgå till 25 %	Ja	Resultat före finansnetto blev 26 %.
Investeringsvolymen ska ligga på max 567 mnkr	Ja	Investeringsvolymen uppgick till 476 mnkr

20240415060623

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 2023 ska vi ha sänkt vår totala energianvändning med 24,5 % jämfört med basår 2007:	Under 2023 ska vi sänka vår totala energianvändning med 1,5 procent mot föregående år (enligt affärsplan för år 2023-2025). Resultat: 0,1 procent. Minskningen har uteblivit 2023 främst på grund det dels varit ett kallt år och höst som ökat spetsenergibehoven i anläggningar med värmepumpar och anläggningar med värmeåtervinning i ventilationen, det påverkade med nästan 1 procent, beståndsförändring med Valthornsvägen påverkar med ca 0,6 procent och under året har varit en del driftproblem samt mindre ökningar på 5-6 procent i stora äldre områden som negativt påverkat resultatet med ca 0,5 procent. Ett flertal projekt levererar dock goda besparingar på mellan 16-30 procent trots att flertalet bara varit i full drift under andra halvan av 2023. Med de förutsättningar som råder kan man därmed se resultatet positivt då vi vid normalare klimat och bortsett från beståndsförändringen hade sparat drygt 1,9 % under år 2023.
Minska klimatutsläppen med 14 % per år:	Uppsalahem har under lång tid arbetat med att minska de egna utsläppen i scope 1, t.ex. från våra egna fordon, samt utsläppen i scope 2 från den inköpta energin och kommer att fortsätta detta arbete bland annat genom energieffektiviserande åtgärder, minskad användning av fossila drivmedel, förbättrad avfallshantering, installation av solceller samt mobilitetsåtgärder. Tidigare har vi köpt klimatneutral fjärrvärme men leverantören har under året slutat sälja denna produkt och som ersättning erbjudit en väsentligt dyrare produkt med klimatkompenserande åtgärder främst utanför Sverige. Vi har i stället valt en annan fjärrvärmeprodukt utan klimatkompensation med ambitionen att istället själva intensifiera arbetet med minskade klimatutsläpp samt bidra till olika klimatkompensatoriska åtgärder så som trädplantering och dagvattenhantering och eventuellt även finansiera andra lokala klimatinitiativ. Uppsalahem arbetar även med att minska utsläpp vi inte själva äger men kan påverka (scope 3). Under 2022 har de första beräkningarna av dessa utsläpp kunnat genomföras, och en ny beräkning enligt samma metodik genomfördes under 2023. Det övergripande målet är att uppnå klimatneutralitet år 2030, och de underliggande fokusmål som bolaget valt att följa innefattar klimatutsläpp i scope 1-3.

INDIKATORER	UTFALL
Utvärdera förnybara energikällor vid de stora investeringsprojekten:	Under 2023 har vi handlat upp solcellsinstallationer på nio områden. Installationerna kommer fortgå under 2024. Vi har även fortsatt att utreda solcellspotentialen i beståndet för att ta fram nya projekt till 2024 och 2025.
Pilotprojekt:	• Under 2023 har ett 30-tal projektidéer identifierats inom energieffektivisering varav fyra stycken pilotprojekt har startats. Dessa är: - Värmeåtervinning i undercentraler - Batterilager i Frodeparken - GEO-FTX - Förstudieprojekt inom sol- och bergvärme med säsongslagring av energi • Värmeåtervinning i undercentraler färdigställs under början på år 2024. Batterilager på Frodeparken har utretts under år 2023 och kommer installeras och utvärderas år 2024. GEO-FTX förbereds under år 2023 och handlas upp i början av år 2024. Förstudieprojektet inom sol- och bergvärme med säsongslagring av energi har pågått under hösten 2023 och färdigställs under först kvartalet 2024.
Andel källsorterat hushållsavfall (%):	36 % av Uppsalahems hyresgästers avfall har källsorterats.
Sortering byggavfall (%):	86 % av avfallet i stora byggprojekt har sorterats i fraktioner som ej utgörs av brännbart, blandat avfall för eftersortering eller deponi.
Vattenanvändning (l/m² och år)	2023 minskade vattenanvändningen till 1494 l/m² och år från 1749 l/m² och år vid basår 2007 ilket är en minskning med 1,7 % 2023. Under år 2023, har vi genomfört vattensparande åtgärder i några av våra mest använda tvättstugor där vi har installerat tio enheter av en så kallad Mimbox. Dessa minskar vattenanvändningen med ca 32 % per tvättcykel. Arbete med att ta fram fler vattensparande åtgärder och projekt har även pågått under året och det kommer fortsätta under år 2024.

INTRESSENTDIALOG

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

För att identifiera de viktigaste väsentlighetsfrågorna genomförde Uppsalahem under 2021 en hållbarhetsenkät (riktad till medarbetare, leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners) och en kvalitativ hållbarhetsundersökning via intervjuer (riktad till övriga intressenter). Vi har även tittat på den dialog som pågår kontinuerligt med våra kunder för att fånga upp de dagliga synpunkterna. Under 2023 bekräftade intressenterna att väsentlighetsfrågorna fortfarande var aktuella.

VIKTIGA FRÅGOR FÖR INTRESSENTERNA

16 djupintervjuer utfördes med ägare, politiker, Hyresgästföreningen, finansiärer, representant för bostadssökande, fackförbund, 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 ansvarsfulla företagande genom att tex motverka mutor, korruption och jäv.
- Goda arbetsvillkor i leverantörskedjan
- Skapa en god inom- och utomhusmiljö med trivsamma gårdar.

En av de frågor som de flesta ansåg som viktigast var **RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER**

VÅRA INTRESSENTER

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

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

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

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

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

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

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

POLITIKER Dialog via styrelsemöten och hållbarhetsundersökning via djupintervjuer.

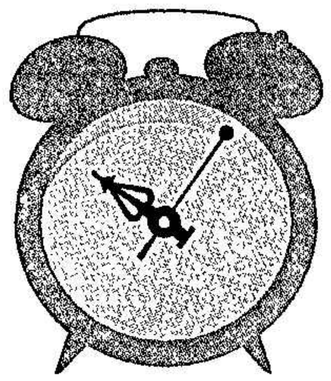
ENTREPRENÖRER/LEVERANTÖRER Dialog vid upphandling av produkter eller tjänster, avtalsförhandling, revisioner, hållbarhetsundersökning genom kvantitativ enkät.

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

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

20240415060024

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 2023 gjordes en kort kompletterande enkätundersökning bland ett urval av våra intressenter för att verifiera att hållbarhetsfrågorna fortfarande var aktuella. Inga förändringar som påverkade Väsentlighetsfrågorna uppkom.

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor, väsentlighetsfrågorna, har grupperats utifrån hur de hänger ihop. Denna gruppering utgör kapitelindelningen i hållbarhetsredovisningen och består av fem kapitel med tolv väsentlighetsfrågor 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 mot GRI:s upplysningar. Vissa av väsentlighetsfrågorna sträcker sig utanför GRI:s rapporteringssystem.

FOKUSOMRÅDE	VÄSENTLIGHETSFRÅGOR	GRI UPPLYSNINGAR
Tillhandahålla hem för olika	Erbjuda bostäder för alla stadier i livet	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
	Tillhandahålla prisrimliga hyror	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
Vara en aktiv samhällsaktör i Uppsala	Ta en aktiv roll i stadsutveckling	
	Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
Klimat & miljösmarta bostäder genom hela livscykeln	Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan	302 (2016): Energi 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.

20240415060025

HÅLLBARHETSRISKER: RISK & KONSEKVENS

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.

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.

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.

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.

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.

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.

HANTERING

- 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.

- 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 investeringsanalys.

- Utbildning av personal och chefer i vår uppförandekod, inköp enligt LOU, hantering av mutor och anti-korruption.
- Stickprovskontroller och översyn av attesträtt och avtalsägare.
- Uppförandekod ingår som kontraktshandling i upphandling och hänvisar till IMM:s Näringslivskod och ÖMK.

- Tydliggörande för alla avtalsägare om hur vi inkluderar hållbarhetskrav i upphandlingar utifrån kartlagd inköpsprocess.
- 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.

- 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.

- 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.



ETT LEVANDE UPPSALA

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

En växande stad

Uppsala är en attraktiv kommun och många människor flyttar hit från övriga Sverige och världen. 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 finns en översiktsplan som under 2023 har aktualitetsprövats.

Sedan starten 1946 har Uppsalahem byggt nästan 30 000 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.

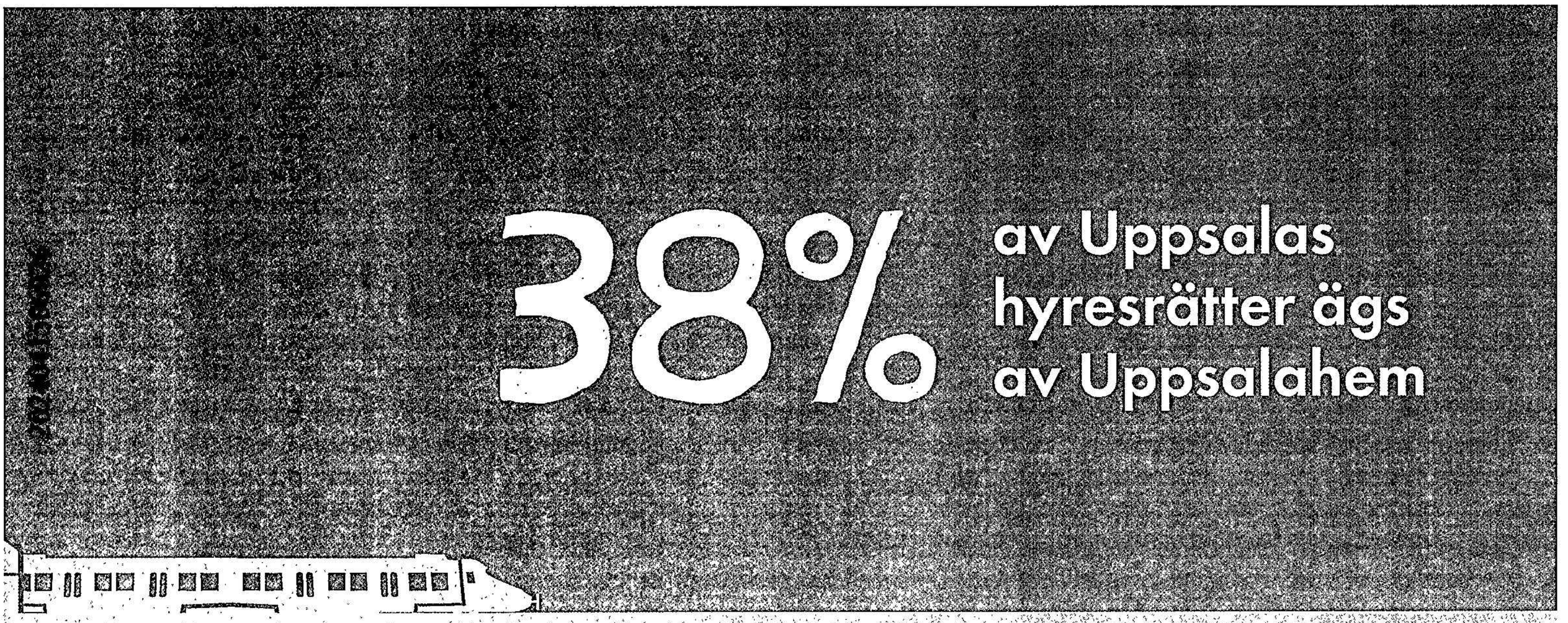
Uppsala präglas av en stark tradition inom forskning och utbildning med två universitet, tillväxtbolag inom läkemedel, IT och livsmedel samt specialistsjukvård för människor och djur. Förbättrade pendlingsmöjligheter och kommande dubbelspår i tillväxtkorridoren mellan Uppsala och Stockholm ökar rörligheten 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 har lett till ett välkommet tillskott av fler hyresrätter och en större valfrihet för invånarna. Kommunen har som ambition att det ska byggas 2 000–3 000 nya bostäder årligen. Efter en svacka under 2021 då ambitionen inte uppfylldes, nåddes målet 2022 med 2 114 färdigställda bostäder.

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

Efter att ha ökat kraftigt över hela landet under 2021 föll bostadspriserna brett under 2022. Detta skedde främst på grund av stigande inflation med höjda räntor och material- och bränslepriser, vilket i sin tur bland annat beror på kriget i Ukraina. Under 2023 har marknaden för bostadsrätter och villor i Uppsala sett såväl



Under 2023 bodde ca 245 000 innevånare i Uppsala. Det finns 121 254 bostäder i Uppsala. Av dessa är:

38% hyresrätter i Uppsala

39% bostadsrätter i Uppsala

23% äganderätter i Uppsala

en uppgång som en nedgång och prisnivåerna är nu ungefär desamma som för ett år sedan. Med fortsatt osäkerhet kring inflation och räntenivåer är den närmaste framtiden fortfarande osäker.

Uppsalahem har under året startat bygget av två projekt; ett med 276 studentbostäder, Fältläkaren, och ett med 72 studentbostäder och en förskola, Spexaren. Projektering för ytterligare ett projekt med ca 170 bostäder fördelat på delningsboenden, LSS-boende och vanliga hyresrätter har påbörjats. Vi har beredskap att öka takten i nybyggnation ytterligare framöver och ser även ett behov av att bredda vårt erbjudande och att testa nya boendekoncept som möter en diversifierad efterfrågan i en snabbt föränderlig omvärld. Utöver detta fortsätter vi med det nödvändiga underhållet av våra fastigheter.

Ett fortsatt stort fokus för Uppsalahem är att erbjuda prismässigt överkomliga bostäder, något som är en stor utmaning på grund av de höga byggkostnaderna. Borttagandet av de tidigare investeringsstöden ledde till svårigheter att möjliggöra nyproduktion i vissa lägen och projekt där det finns en begränsad betalningsförmåga.

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

Antal verksamhetslokaler

Antal bostäder hos Uppsalahem

17 712

varav studentbostäder

4 085

HÄNDELSER UNDER ÅRET

Vi har varit med om både positiva och negativa händelser som påverkat vår verksamhet under året. Här delas några av de viktigaste och de som påverkar vårt hållbarhetsarbete.

JANUARI

VI ÄR MED I PROJEKTET FASTIGHETSFÖRETAGS KLIMATPÅVERKAN SCOPE 3

Uppsalahem är en av initiativtagarna till ett samverkansprojekt med syfte att utveckla en praxis för att hjälpa fastighetsbranschen att ta sig an extern klimatpåverkan som verksamheten kan påverka.

MARS

HÄLSOUTMANINGEN

171 medarbetare deltog i en hälsoutmaning genom att registrera motionsaktiviteter i en app. Genom aktiviteterna skänktes 18 300 kr till Röda Korset i Ukraina och Uppsala Stadsmission.

RÄKNA MED HÅLLBARHET

Uppsalahem är en del av projektet Räkna med hållbarhet, som lanserar ett kostnadsfritt verktyg för att beräkna det ekonomiska värdet av sociala insatser.

16 MILJONER KR FRÅN EU – NETZEROCITIES TILL HÅLLBARHETSARBETE

Uppsala kommun, tillsammans med Uppsala Vatten, Uppsalahem och STUNS mottar 16 miljoner av EU:s satsning NetZeroCities. Uppsalahem får ca 1,5 miljoner som kommer användas till att främja cirkulära lösningar i Gottsundarenoveringarna samt till att underlätta för hyresgäster att återbruka.



APRIL

MENSSÄKRAD ARBETSPLATS

Vi inför mensskydd för våra medarbetare på utvalda toaletter runt om på våra kontor. Tillgängliga mensskydd på arbetsplatsen bidrar till en bättre arbetsmiljö och en mer jämställd arbetsplats.

HEM FÖR OLIKA = HEM FÖR IGELKOTTAR

Vi ställer ut 20 igelkottiglos i ett av våra studentområden. Igelkottar är rödlistade och är en viktig del av den biologiska mångfalden.

MAJ

TILLSAMMANSDAG

Vi samlar hela förelaget under en heldag där vi går igenom våra mål och värderingar samtidigt som vi får träffa alla kollegor.

DELAD BILPOOL

Tillsammans med OurGreenCar lanserar vi, i Gottsunda, en delad bilpool där vår personal kan använda bilarna i jobbet på kontorstid och våra hyresgäster kan hyra bilarna på kvällar och helger. Delad glädje är dubbel glädje!

UTEDAG VÅRSTÄDNING

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

JUNI

BYGGSTART FÖR 276 STUDENTBOSTÄDER I KÅBO

Tillsammans med byggföretaget NCC sätter vi spaden i marken för 276 nya studentbostäder i Kåbo i projektet Fältläkaren.

UPPSALAHEM STOPPAR UNDERHÅLL OCH TILLVAL

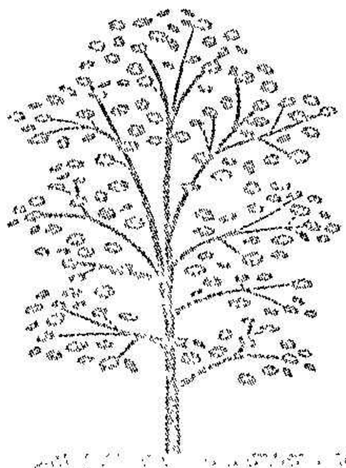
På grund av omvärldsläget och den ansträngda ekonomin beslutar Uppsalahem att tillfälligt pausa det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet.

JULI

SKJUTNING INTRÄFFAR I KÅBO

En skottskadad man påträffas vid Döbelnsgatan. Vi informerar personal och hyresgäster om händelsen samt sätter tillfälligt in områdesvärdarna kvällstid för att öka vår närvaro och bidra till trygghet.

20240415060027



AUGUSTI

INVIGNING AV PROJEKTET FRÅN P-PLATS TILL SAMLINGSPLATS

I Gottsunda gör vi om en p-plats till en samlingsplats och vi inviger platsen tillsammans med medarbetare och hyresgäster.

TVÅ DOTTERBOLAG FUSIONERAS IN I UPPSALAHEM AB

Våra dotterbolag Uppsalahem Elmer AB och Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB fusioneras in i Uppsalahem AB.

NY HÅLLBARHETSCHEF

Vi välkomnar Jenny Ångman till tjänsten som ny hållbarhetschef på Uppsalahem.

SEPTEMBER

TYCK TILL-TURNÉ

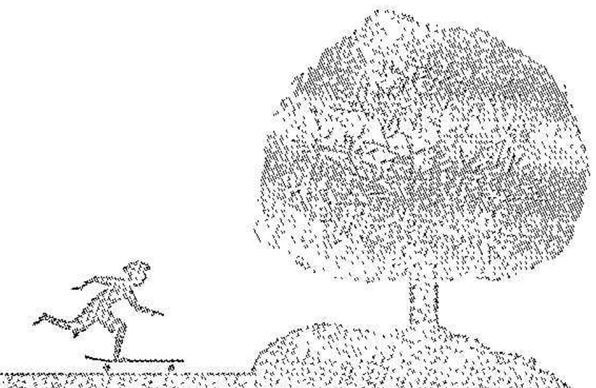
Inför renoveringen i Gottsunda drar vi i gång en "tyck-till-turné" där vi finns på plats ute i området för att prata med våra hyresgäster. I samband med detta lanseras en enkätundersökning som ska hjälpa oss att förstå vad hyresgästerna uppskattar med sitt boende och vad som kan förbättras.

RIVNINGSHOTADE TEGELSTENAR BLIR NYA HEM I GOTTSUNDA

Uppsalahem köper in flera tusen tegelstenar från ett rivningsprojekt i Kristinebergs IP i Stockholm i syfte att återbrukas i renoveringen av Gottsunda. Initiativet är en del av arbetet med att minska avfall, främja hållbarhet och bevara det som är tidstypiskt i bostadsområdena genom hållbara renoveringar.

VÅLDSDÅD I VÅRA OMRÅDEN

Två skjutningar inträffar och en misstänkt bomb upptäcks i våra områden. Uppsalahem finns på plats efteråt och för att prata med polis och boende.



OKTOBER

FÖRNYAT CERTIFIKAT FÖR VÅRT FRAMGÅNGSRIKA MILJÖARBETE

En större extern miljörevision genomförs för vår ISO 14001-certifiering och blir ett kvitto på att vi uppfyller kraven i standarden. "Uppsalahem är en förebild i branschen och ert hållbarhetsarbete genomsyrar hela organisationen", säger revisorn från Svensk Certifiering.

PREMIÄR FÖR POP-UP ÅTERBRUKET I GOTTSUNDA!

Uppsalahem startar en intern "pop-up-butik« för återbruk av sparat material från renoveringar, så som vitvaror, garderober, dörrar och badrumsinredning. Materialet kan användas i alla delar av verksamheten med målet att det ska vara lika lättillgängligt och inbjudande som att köpa nytt.

EVAKUERING AV SEX HUS PÅ VÄKTARGATAN

Besiktningar på husen i studentområdet Väktargatan visar att det finns allvarliga sättningsskador på delar av området. Vi behöver därför evakuera sex hus för fortsatta undersökningar.

MOBILITETSKONFERENS MED BUSSRUNDTUR

Uppsalahem är värd för en mobilitetskonferens där vi träffar branschkollegor och experter inom mobilitetsområdet och pratar om olika mobilitetssatsningar i våra områden.

OMRÅDESTRÄFF OCH ÅTERINVIGNING AV BRANTINGSTORG

Uppsalahem tillsammans med Uppsala kommun, Polisen och Ica bjuder in alla boende i Sala backe till områdesträff och återinvigning av nyrestaurerade Brantingstorg.

UTEDAG HÖSTSTÄDNING

Favorit i repris från i våras! Alla på Uppsalahem hjälper till med skötseln under en halv dag.

NOVEMBER

INVIGNING AV BASKETPLAN I GOTTSUNDA

Uppsalahem investerar i barn och unga med en ny basketplan på August Södermans väg i Gottsunda. Under novemberlovet invigs den nya planen som är en viklig del av Uppsalahems trygghetsarbete.

ARBETE MOT VÅLD I NÄRA RELATION

Vi drar igång kampanjen "Våga bry dig om din granne" med uppdaterad information till hyresgäster om hur de kan agera vid oro om att någon är utsatt för våld samt kontaktvägar till de som behöver stöd.

PRIS FÖR VÅRT INNOVATIONSARBETE

För andra året i rad utser Ignite Sweden Uppsalahem till vinnare av priset Ignite Master of Startups för vår förmåga att testa och skala upp nya innovativa lösningar i samarbete med start-up-företag.

DECEMBER

MILJÖCERTIFIERING AV NYPRODUKTION

Miljöcertifiering miljöbyggnad silver godkänns för nyproduktionsprojektet Dansmästaren och sverre gårdshus.

GOTTSUNDA FLYTTAS NER FRÅN LISTA ÖVER SÄRSKILT UTSATTA OMRÅDEN

Sedan 2017 har Gottsunda legat på polisens lista över särskilt utsatta områden. Polisen bedömer nu att förutsättningarna förbättrats och att området därför inte längre klassas som ett särskilt utsatt område utan istället som ett riskområde..

SPADTAG FÖR SPEXAREN

Vi sätter spaden i marken för projektet Spexaren och byggstartar 72 nya studentbostäder och en förskola på studentområdet Rackarberget i centrala Uppsala.

UPPSALAHEM FÅR GPTW-CERTIFIERING

Efter årets medarbetarundersökning där hela 94 procent av våra medarbetare svarade, konstaterar vi att utfallet blev 71 procent i Trust index vilket certifierar Uppsalahem som Great Place To Work.


UPPSALAHEM
TILLHANDAHÅLLA
HEM FÖR OLIKA

20240415106028

ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET

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

Rätten till en bostad - en mänsklig rättighet

Var åttonde Uppsalabo bor hos 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. Av de bostäder som kommunen har tagit emot 2023 har 29 procent gått till män och 71 procent till kvinnor.

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

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

Erbjuda attraktiva hem för olika typer av hushåll

Uppsalahem äger och förvaltar nästan 18 000 bostäder i hela Uppsala, framför allt i Uppsala stad men även i tätorter på landsbygden. I staden finns 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.

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 faser i 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 och vi erbjuder bostäder som är särskilt anpassade för olika målgrupper.

Det finns vissa utmaningar med att bygga för specifika målgrupper. Vi har till exempel tidigare tittat på möjligheten att utforma bostäder riktade mot äldre kvinnor med låg pension men har sett att detta inte är förenligt med diskrimineringslagen och därför är det inte möjligt att bygga den typen av kategoribostäder.

Trots att målgruppsanalyser görs inför flera av våra byggprojekt 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 i vår hyresgästundersökning är ifall våra hyresgäster tycker att deras boende passar den livssituation de befinner sig i. Detta ger oss insikter i hur stor del av våra hyresgäster som tycker att bostaden matchar de egna behoven. Vi kan se att hyresgästerna över hela Uppsalahems bestånd överlag är nöjda med sitt boende, men att nöjdheten initialt är något lägre i vissa nyproducerade bostäder och ökar efter hand när området är helt färdigbyggt.

Vi har sett att det finns ett behov av större lägenheter för småbarnsfamiljer som idag bor trångt. Men att bygga stort i nyproduktion leder till högre hyror och lägenheterna blir därför inte ett alternativ för betalningssvagare grupper. En ambition är därför att uppmuntra rörelse i flyttkedjan och erbjuda attraktiva alternativ till de som idag bor större än vad de behöver i det äldre beståndet där hyrorna är lägre.



OMFLYTTNING

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

12,96%

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

0,95%

VÅRA TYPER AV BOSTÄDER	
Kollektiv	24
Vanliga	12 517
Senior	180
Stödbostäder	24 (stöd), 51 (serv), 5 (vård)
Studentbostäder	4 035
Trygghetsbostäder	31
Ungdomsbostäder	809
Kompis	36
Totalt antal bostäder	**17 712**

UPPSALAHEMS BOSTÄDER FÖRDELAT PÅ ANTAL RUM OCH KÖK	
1 rok	3 898 st
2 rok	6 207 st
3 rok	5 278 st
4 rok	1 900 st
5-8 rok	429 st

20240415066029

YTA FÖR BOSTÄDER (BOA) OCH LOKALER (LOA)	
BOA+LOA	1 125 395 kvm
BOA	1 047 775 kvm
LOA	77 620 kvm

ANTAL LOKALER, FÖRRÅD OCH P-PLATSER	
Antal verksamhetslokaler	489
Antal förråd	1 298
Antal p-platser och garage	8 176

TILLHANDAHÅLLA PRISRIMLIGA HYROR

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

Upplevd prisvärdhet

I vår kundundersökning får vi ett mått på 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 kundundersökningsföretaget 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. 2023 visade undersökningen att 79,2 procent av våra hyresgäster inom hela Uppsalahem tycker att de får valuta för hyrespengarna. Det finns en korrelation mellan läge, hyra och prisvärdhet där attraktiva lägen anses mer prisvärda.

Ökade byggnadskostnader

Under de senaste åren har byggkostnaderna ökat mer än tidigare år. Den största anledningen är entreprenörernas ökade kostnader för byggmaterial på grund av råvarubrist och ökad global efterfrågan. Situationen förvärrades i och med kriget i Ukraina och de handelsstopp som det har lett till. Inom byggmaterial har det bland annat lett till brist på stål som därmed blivit dyrare. Redan 2021 ökade trävarupriserna markant och prisökningen har sedan dess hållit i sig. Detta bidrar till en större utmaning i att hålla nere produktionskostnaderna för att uppnå prisrimliga hyror. Avdelningen för Fastighetsutveckling är i uppstartsfasen med att kartlägga vilka delar som driver de ökade kostnaderna i nyproduktionsprojekt mest och hur vi ska agera för att kunna bygga billigare.

Överklagandeprocesser leder till fördyrning

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

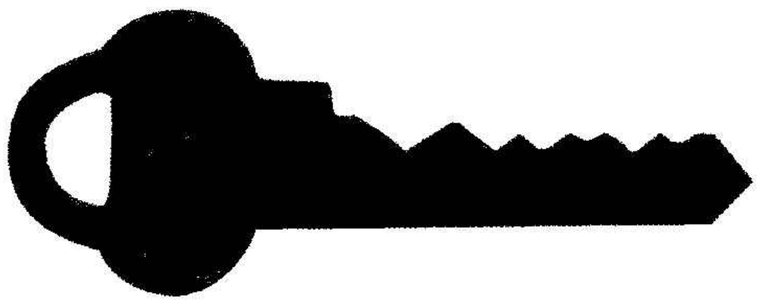
Ny upphandlingsmodell för nyproduktionsprojekt

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

Det första projektet utifrån den nya upphandlingsmodellen är i uppstartsfas och vi ser positivt på projektets framdrift 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 av byggprocessen och att



hitta nya boendekoncept som kan ge lägre kostnader för hyresgästen.

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

Ett annat exempel är kompiskontrakt, där två personer som är under 26 år har var sitt kontrakt till var sitt rum i en så kallad dubblett, men delar på hyran och betalningsansvaret för hela lägenheten. I och med att man behöver vara max 25 år för att få hyra de här lägenheterna 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.

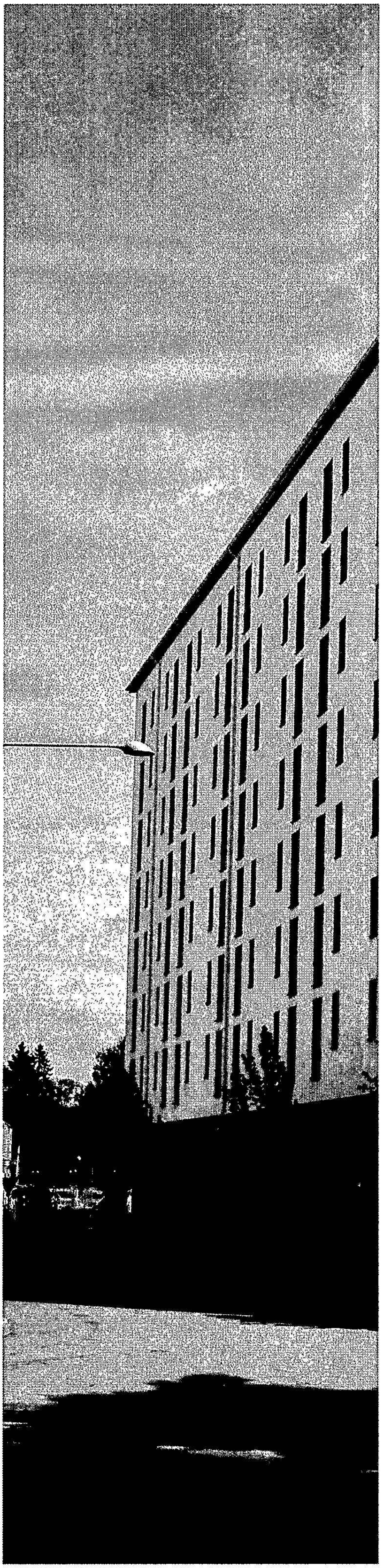
Ramavtal och industriellt tillverkade hus

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 att bygga industriellt tillverkade hus är ungefär tio procent lägre.

Med bakgrund av bostadsbristen har Sveriges Allmännytta upphandlat ett större ramavtal som Uppsalahem kan göra avrop på för att bygga flerbostadshus. Stora upphandlingar som denna gör det enklare för kommuner och kommunala bolag att bygga bra bostäder till lägre kostnader. Uppsalahem planerar även att i större utsträckning använda prefabricerade byggdelar. På så vis kan vi behålla projektens ekonomiska genomförbarhet utan sänkt standard för våra framtida hyresgäster.

Ny hyresförhandlingsmodell

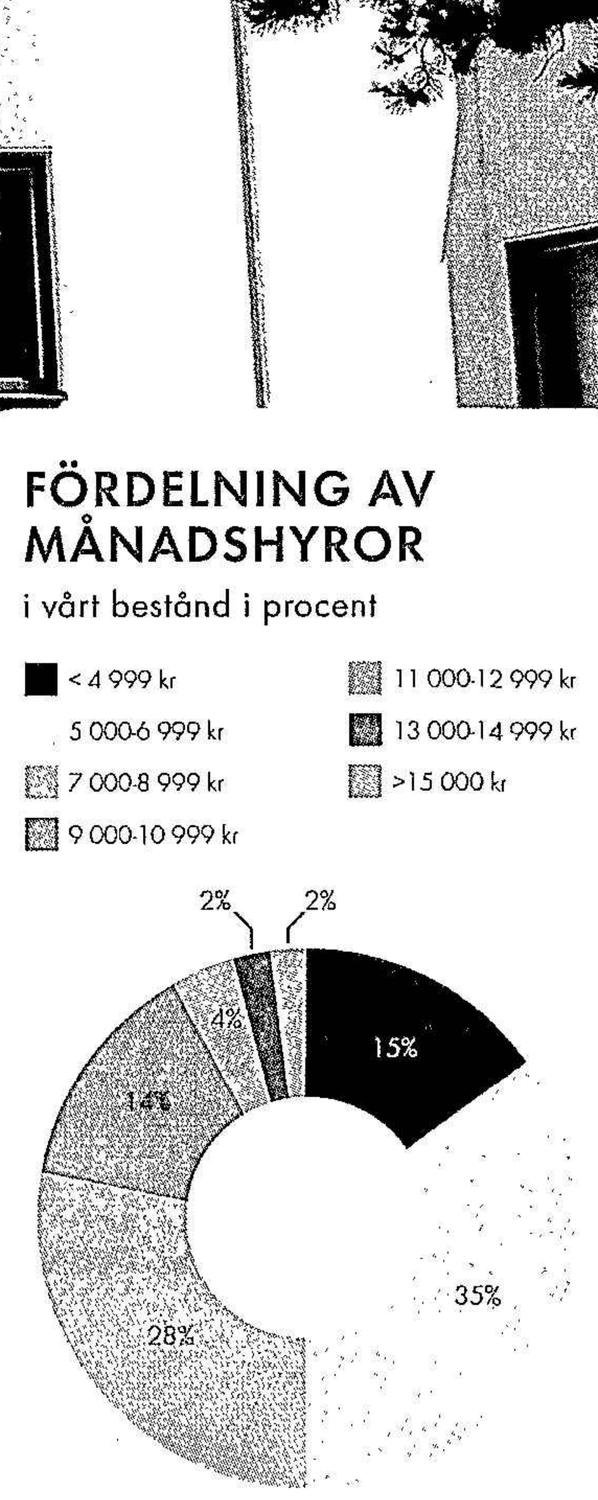
Varje år förhandlar vi om en hyreshöjning för våra bostäder med Hyresgästföreningen. Under 2022 ingick Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningens riksförbund en trepartsöverenskommelse. Denna innebär att den årliga förhandlingen om justering av hyrorna ska utgå från lokala 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.



Våra hus Dansmästaren i Rosendal och Sverre gårdshus i centrala Uppsala fick sina miljöcertifieringar klara under året.

FÖRDELNING AV MÅNADSHYROR

i vårt bestånd i procent



PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT 2023

Kartnummer	Projekt	Antal bostäder	Bostadstyp
1	Fältläkaren	276	Studentbostäder
2	Spexaren	72	Studentbostäder

karta på sista sidan

VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

20240415060031

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 som ofta domineras av äganderätter i form av radhus och villor gynnar människor med olika bakgrund, ålder och behov. Närhet till staden skapar goda förutsättningar för potentiella byggprojekt och vi prioriterar områden med väl utvecklad kollektivtrafik, samt möjlighet att ingå i vår befintliga förvaltning när vi planerar nya bostäder. I nuläget har planerad nyproduktion i Bälinge och Björklinge pausats då investeringsstöden har avskaffats i kombination med kostnadsutvecklingen. I Länna och Storvreta pågår detaljplaneprocesser för tillskapande av nya byggrätter och bostäder, och utöver detta planeras nyproduktion av LSS-bostäder i Björklinge och Vänge.

Vi utvecklar Uppsala

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

I en situation av global ekonomisk nedgång bromsas generellt sett bostadsbyggandet på bred front. Trots detta har Uppsalahem startat nyproduktion av ca 350 bostäder under året. För att minska ställtiderna för byggandet när marknaden återigen har stabiliserats arbetar Uppsalahem med att ta fram detaljplaner. Ett exempel på det är att Uppsalahem, tillsammans med kommunen och en annan aktör, startar detaljplanearbetet för sista etappen av Östra Sala backe. Uppsalahems tomt ligger strategiskt invid den södra entrén till den nya stadsdelen där det finns förutsättningar att bidra till stadsutvecklingen och områdesprofilen genom att skapa ett landmärke.

Uppsala kommuns inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra

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

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

Bidra till blandning av upplåtelseformer

Uppsalahem bygger nytt i flera olika stadsdelar. Under 2023–2025 pågår genomförande av projektet Fältläkaren i stadsdelen Kåbo, med 276 studentlägenheter där inflyttningen är planerad till 2025. 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. Exempelvis pågår detaljplaneprocessen för Gärdets Bilgata där del av Uppsalahems mark sålts till en privat aktör för byggnation av bostadsrätter i ett annars hyresrättsdominerat område. På samma sätt bidrar vi till en blandning av upplåtelseformer när vi producerar hyresrätter i kransorter som annars är dominerade av äganderätter.

Platssamverkan

2018 startades Fastighetsägarföreningen av Uppsalahem och andra fastighetsägare

INOM UPPSALAHEMS BESTÅND AV LOKALER INRYMS EN STOR VARIATION AV VERKSAMHETER

Lokaltyp	Antal	KVM
Utbildningsverksamheter, kvm	27	12 352
Butiker ink. frisör, kvm	69	11 409
Hälsa/vårdlokaler, kvm	24	5 664
Gruppboenden	14	5 353
Hyresgästföreningslokaler	77	5 239
Kontor	82	4 672
Kultur, fritids- och hobbylokaler	85	3 503
Restauranger	20	3 484
Lager och förrådslokaler	1 103	9 614
Samlingslokaler	10	931
Verkstad	2	208
Övriga lokaler	274	11 733
Totalt	1 787	74 162

i Gottsunda. Tillsammans har man arbetat för att lyfta ett antal bostadsområden med socioekonomiska utmaningar i Uppsala. Under våren 2023 tillkom Uppsala kommun som medlem och delfinansiär och i samband med det bildades i stället Platssamverkan i Gottsunda och Valsätra samt Platssamverkan Gränby och Kvarngärdet. Syftet är att samarbeta och koordinera resurser och insatser för att öka tryggheten, trivseln och attraktiviteten i dessa stadsdelar.

De två platssamverkansföreningarna kommer att arbeta för att dela kunskap och erfarenheter mellan medlemmarna, öka fastighetsvärdet samt involvera boenden i utvecklingen av sitt bostadsområde. Tillsammans ska vi identifiera, besluta om och genomför insatser som är positiva för respektive område.

Möjliggöra etablering av verksamheter i bostadsområden

Lokaler med olika typer av verksamheter förstärker det aktiva livet i gatumiljön och kan bidra med utrymme för sociala aktiviteter utanför hemmet. Vi samarbetar med andra i kommunkoncernen för att utveckla lokaler i rätt läge och för rätt typ av verksamhet. Utvecklingen sker i dialog med invånare och boende genom exempelvis medborgardialoger, samråd i samband med nya detaljplaner och genom bomöten i Uppsalahems bostadsområden.

Skapa trivsamma bostadsområden/gårdar

En välkomnande och trevlig utemiljö är mycket viktigt för oss och för våra hyresgäster. Uppsalahems medarbetare inom yttre skötsel jobbar året runt med att klippa gräs, beskära buskar och skotta snö runtomkring våra hus - allt för att öka trivseln och tryggheten i områdena. Som stöd i arbetet har Uppsalahem en skötselplan och trädvårdsplan som beskriver hur områdenas gemensamma utemiljöer och träd ska tas om hand. Under 2023 har vi fokuserat på ett av våra distrikt och planen är att utöka trädvårdsplanen till fler distrikt under 2024. I flera av Uppsalahems bostadsområden har vi fokuserat på att öka trivseln och den biologiska mångfalden genom att i pallkragar och flyttbara farthinder odla örter och ätbara bärbuskar som hyresgästerna får ta del av. Vi har även arbetat med att sätta upp insektshotell, bikupor och igelkottsiglos.

Ängsmarken är ett viktigt inslag för den biologiska mångfalden då hårt klippta gräsmattor inte gynnar några pollinatörer. Under 2023 har vi fått hjälp med tillskapandet av fler ängsmarker, samt utveckling av skötselrutiner för dessa, av en studentmedarbetare som läser till landskapsingenjör på Sveriges lantbruksuniversitet.

Under 2024 kommer man genomföra skötselvandringar på varje distrikt för att öka närvaron och kundnöjdheten gällande den yttre miljön.

Hyresgästernas inflytande

För Uppsalahem är det viktigt att våra hyresgäster har möjligheten att ge synpunkter och komma med önskemål om bland annat förändringar i bostadsområdet som ökar trivseln. När det är dags att byta ut lekutrustning och förbättra utemiljöer får Uppsalahem många bra synpunkter från de boende, ofta genom vår kundundersökning och genom Hyresgästföreningarnas bomöten där en eller flera representanter från Uppsalahem deltar. I år har flera förvaltare rådfrågat hyresgästerna vad man vill uppföra i bostadskvarteren för att öka trivseln. Ett populärt önskemål som många hyresgäster efterfrågar är utomhusgym vilket har blivit verklighet i flera av Uppsalahems bostadsområden. 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. I vår boendeapp kan hyresgäster enkelt göra felanmälningar och lämna in synpunkter. Vi får även in förbättringsförslag genom vår kundtjänst.

Från p-plats till samlingsplats

Under 2022 och 2023 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 närboende barn och vuxna kring hur ytan skulle kunna förbättras. Ytan har förvandlats från en asfaltsyta till en yta med innehåll i form av en paviljong, bänkar, blommor och målad asfaltsyta. Ytan har använts för återbruk i form av loppisar. 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.

I år har vi haft två utedagar där alla medarbetare har fått hjälpa till att göra vår- och höstfint på våra gårdar och i våra trapphus.

UTOMHUSMILJÖ

Resultat gällande utomhusmiljö i kundundersökningen

OMRÅDE	NÖJDA KUNDER I % 2022	2023
Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor	80,7	83,7
Snöröjning och sandning vintertid	80,2	82,4
Tillsyn/städning av källare/motsvarande	69,6	74,3
Belysning på gård och nära huset	85,7	87,0
Tillgång på bänkar och bord	75,1	77,8
Trafikmiljö i närområdet	78,8	82,0
Utformning av gård och närmiljö	84,7	87,5
Val av blommor, buskar och träd	76,9	79,3
Städning av gård och närmiljö	83,3	86,1

Utomhusmiljön upplevs bättre än föregående år och vi ser ökning i andel nöjda kunder på samtliga delfrågor.

Belysningsprojekt i Uppsalahems bostadsområden

Under 2023 har Uppsalahem tillsammans med entreprenör utfört ett belysningsprojekt för att öka trivseln och tryggheten i våra bostadsområden som upplevs otrygga. Som en del av detta har en kvällsanalys genomförts för att identifiera hur man kan förbättra ljussättningen och minska energianvändningen. Gestaltningsprogram har tagits fram för flera områden för att skapa mer trivsamma utemiljöer, bygga bort bländande ljus samt belysa aktivitets- och gemensamhetsytor, samtidigt som vi eliminerar mörka gångstråk och kvarter. Projektet kommer fortsätta under 2024 och förhoppningsvis bidra till ökad kundnöjdhet och trygghet.

Jämställdhets- och barnperspektiv i förvaltning och stadsutveckling

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

Idag inkluderas barnperspektivet och jämställdhetsperspektivet i våra kundundersökningar där hyresgäster får ge förbättringsförslag 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. Ett sådant exempel är vårt nyproducerade område Bäcklösa där utomhusytorna inte är fullt anpassade för barn och vi har sett att möjligheterna till lek är begränsade. För att åtgärda detta tecknade Uppsalahem under 2023 ett arrendeavtal med kommunen gällande en närliggande yta där vi planerar att tillföra en multi-sportplan, grillplatser och planteringar. Tanken är att platsen ska fungera som en samlingsplats och möjliggöra för lek och rörelse bland både barn och vuxna. Multi-sportplanen ska även få nyttjas av föreningar för att bedriva verksamhet i området.

Inför den kommande renoveringen i Gottsunda så har vi startat en ”tyck till-dialog” i området för att höra vad våra hyresgäster tycker om sitt boende och vilka förändringar de skulle vilja se i framtiden. Både jämställdhets – och barnperspektivet är en viktig del i denna process som kommer fortsätta i olika etapper över en längre tid framöver.

Under året har vi arbetat med att stärka integrationen av barnrättsperspektivet inom företaget. I april genomfördes en föreläsning och GAP-analys tillsammans med Barnombudet i Uppsala för att öka kunskapen om kraven i FN:s barnkonvention och hur vi kan tillgodose barns rättigheter och behov. Utifrån detta utvecklades en handlingsplan och en arbetsgrupp bildades för att ta arbetet vidare.



MÖTESPLATS GOTTSUNDA OCH MÖTESPLATS BÄCKLÖSA

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

Under våren 2022 beviljades Uppsalahem finansiering från Uppsala kommun för att kunna skapa en mötesplats även i området Bäcklösa. 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 och deltagarantalet har varit mellan 20–50 barn varje dag under sommaren. Samtidigt deltog 20–80 barn dagligen på Mötesplats Gottsunda med en jämn fördelning mellan killar och tjejer. För att skapa positiva nätverk i området ser vi även vikten av att ha med föräldrar på aktiviteterna. I år införde vi därför en ”fikastund” riktad till föräldrar och anhöriga till barnen som deltog på mötesplatsen. Då bjöd vi på kaffe och te, vilket uppskattades.

Båda mötesplatserna har haft öppet alla söndagar, samtliga skollov och under hela sommarlovet 2023. Under sommaren fick 25 gymnasieungdomar jobba som mötesvärdar i tre veckor i tre grupper och vi anställde även fyra unga vuxna som studentsamordnare. Under hösten fortsatte åtta mötesvärdar att jobba på söndagar och skollovet tillsammans med två studentsamordnare. Studentsamordnarna som arbetsleder mötesvärdarna studerar till lärare och vi har därför även kunnat erbjuda läxläsning i flera skolämnen på söndagar.

SOMMARSKOLOR

Även under sommaren 2023 erbjöd Uppsalahem sommaraktiviteter för våra hyresgäster i samarbete med flera lokala föreningar. Aktiviteterna i sommarskolan är utvalda för att det ska finnas något för alla och i år kunde man välja mellan dansskola, friidrottsskola, 4H-läger och basketskola. Totalt deltog 229 barn från hela Uppsala och sommarskolorna var populära hos både tjejer och killar där vi kunde se att 110 tjejer och 90 killar deltagit. Även under vinterhalvåret erbjuder Uppsalahem aktiviteter för barn och unga. Basket erbjuds på höst- och sportlov och Uppsalahem är en av huvudsponsorerna för BandyKul som lockar ett stort antal barn att lära sig skridskoåkning och att spela bandy.



På sommarskolan hos 4H gårdarna fick barnen både umgås med djur och lära sig utföra enklare sysslor på gården.

TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM

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

Ta aktivt ansvar för bostadssociala frågor

Initialt ansvarar respektive förvaltningsteam för att hantera störningar i fastigheterna. Om störningen blir av sådan karaktär att den kan tänkas leda till uppsägning övergår den i stället till våra boendekonsulenter. Utredning av oriktiga hyresförhållanden såsom olovlig andrahandsuthyrning, övergiven bostad, kriminell användning eller hotellverksamhet hanteras av våra boendekonsulenter, hyresjurister och handläggare. Boendekonsulenterna och övriga medarbetare arbetar därmed aktivt med bostadssociala frågor och är en viktig del i vårt hållbarhetsarbete och i att samverka med andra samhällsaktörer.

Erfarenhetsutbyte inom det här området är viktigt och vi arbetar med att söka samverkan och fortbildning. Under 2023 har boendekonsulenterna genomfört flera studiebesök till andra allmännyttiga bolag samt varit värd för lika många.

HYRA UT I ANDRA HAND, ÖVERLÅTELSE OCH BYTE AV BOSTAD

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

Oriktiga hyresförhållanden.

För 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. Då det varit bostadsbrist i Uppsala kommun under många år är olovlig andrahandsuthyrning vanligt förekommande. För att förhindra och minska olovlig andrahandsuthyrning och andra typer av oriktiga hyresförhållanden följer Uppsalahem kontinuerligt och systematiskt upp att rätt person bor i respektive lägenhet. För att bevilja andrahandsuthyrning kräver Uppsalahem att förstahandshyresgästen tar ut en rimlig hyra. På vår webbsida finns Uppsalahems Hyreskoll. Genom Hyreskollen kan vem som helst söka och se grundhyran för alla våra lägenheter, på så sätt minskar risken för oskäliga andrahandshyror.

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 denne aktivt studerar och tar poäng vid högskola eller universitet. Under 2023 har Uppsalahem arbetat med att digitalisera processen för studiekontroller och vi har nu lanserat en e-tjänst som hjälper oss att automatiskt kontrollera studieintyg. Den nya e-tjänsten gör det även smidigare för studenterna att enkelt skicka in sina studieintyg digitalt via en kod. I stället för att arbeta manuellt med varje studiekontroll blir skillnaden att vi bara behöver göra handpåläggning för de hyresgäster som inte direkt uppnår en godkänd nivå. Detta leder till att vi varje år kan göra många fler studiekontroller och på så sätt säkerställa att studentlägenheterna används av studenter som uppfyller studiekraven.

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

Bostadssociala kontrakt

Tillsammans med Uppsala kommun bidrar vi också med bostäder för nyanlända och personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Om hyresgästerna trivs i bostaden och har fullföljt sina skyldigheter som hyresgäst klanderfritt under tolv månader i följd, har den som bor med bostadssocialt kontrakt möjlighet att teckna ett eget hyresavtal med Uppsalahem. För att motverka segregation sprids de 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. Uppsalahem erbjuder kommunen en årlig kvot med lägenheter som motsvarar 10 procent av nyuthyrningen,

20240415060034

ANTAL ÅTERTAGNA OLOVLIGA ANDRAHANDS-KONTRAKT:

(106 st, 2022)

BOSTÄDER TILL UPPSALA KOMMUN

ANTAL LÄGENHETER LÄMNADE TILL UPPSALA KOMMUN FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL

48

(84 st 2022). Uppsalahem har erbjudit kommunen 107 lägenheter. Kommunen har inte haft ett lika stort behov som vi har haft beredskap för och 48 kontrakt har skrivits. 2023 gick 71 procent av dessa lägenheter till kvinnor och 29 procent till män.

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

366

(483 st 2022). 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.



TOTALT ANTAL SKRIVNA KONTRAKT 2023
(inkl. överlåtelser, byten, mm.))

3 719

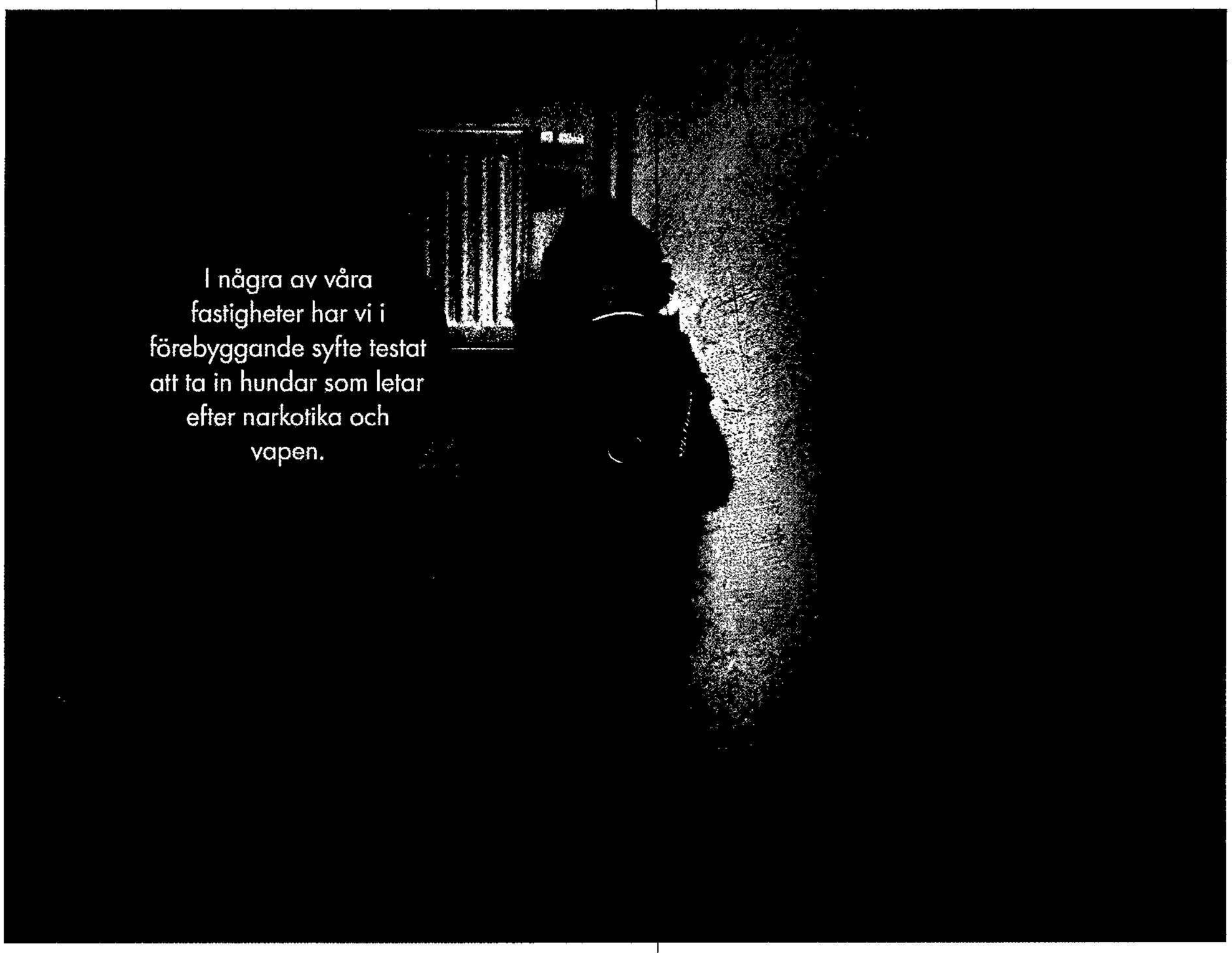
VARAV 1 819 VAR STUDENTBOSTÄDER

3 315

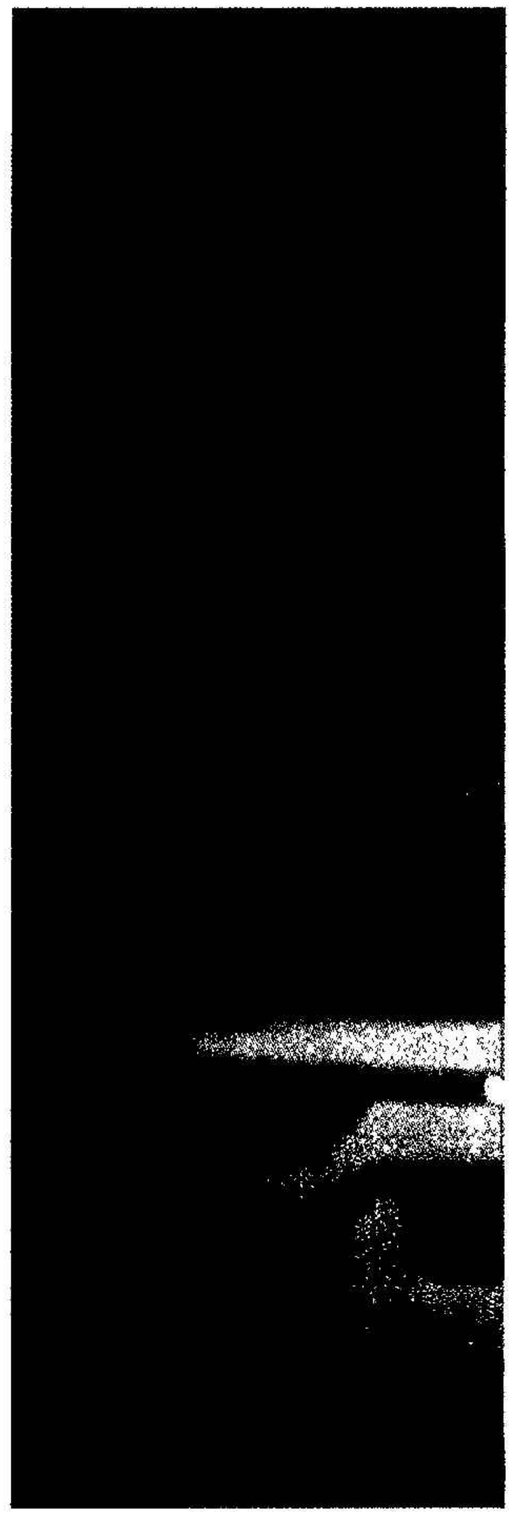
FÖRMEDLADE BOSTÄDER 2023

VIA UPPSALA BOSTADSFÖRMEDLING

VARAV 1 760 VAR STUDENTBOSTÄDER



I några av våra fastigheter har vi i förebyggande syfte testat att ta in hundar som letar efter narkotika och vapen.



men alla dessa tas inte i anspråk. Under 2023 har vi förmedlat 48 lägenheter inom denna kvot.

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

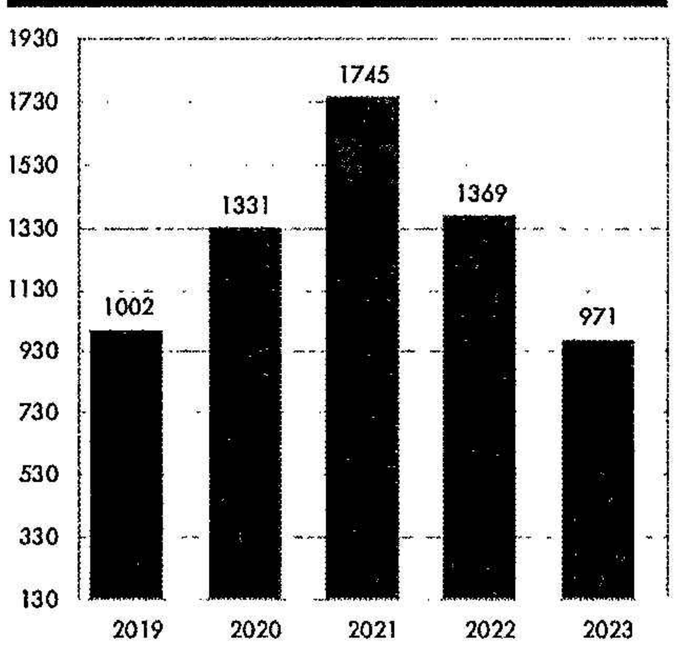
Skulder och störningar

Under 2023 har vi fortsatt ett lågt antal betalningsförelägganden vilket innebär betalningsförelägganden på 0,34 % 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 betalar sin hyra. Detta bidrar till att minska antalet betalningsförelägganden.

Avseende störningar rörde merparten av ärendena hög ljudnivå hos grannen, rökning på balkong eller fest. Varje anmäld störning dokumenteras och följs upp enligt rutin. Under 2023 registrerades 971 störningsärenden varav 195 ärenden (20 procent) eskalerades till boendekonsulenter som hanterar störningar som kan leda till uppsägning.

ANTAL STÖRNINGAR PÅ UPPSALAHEM PER ÅR



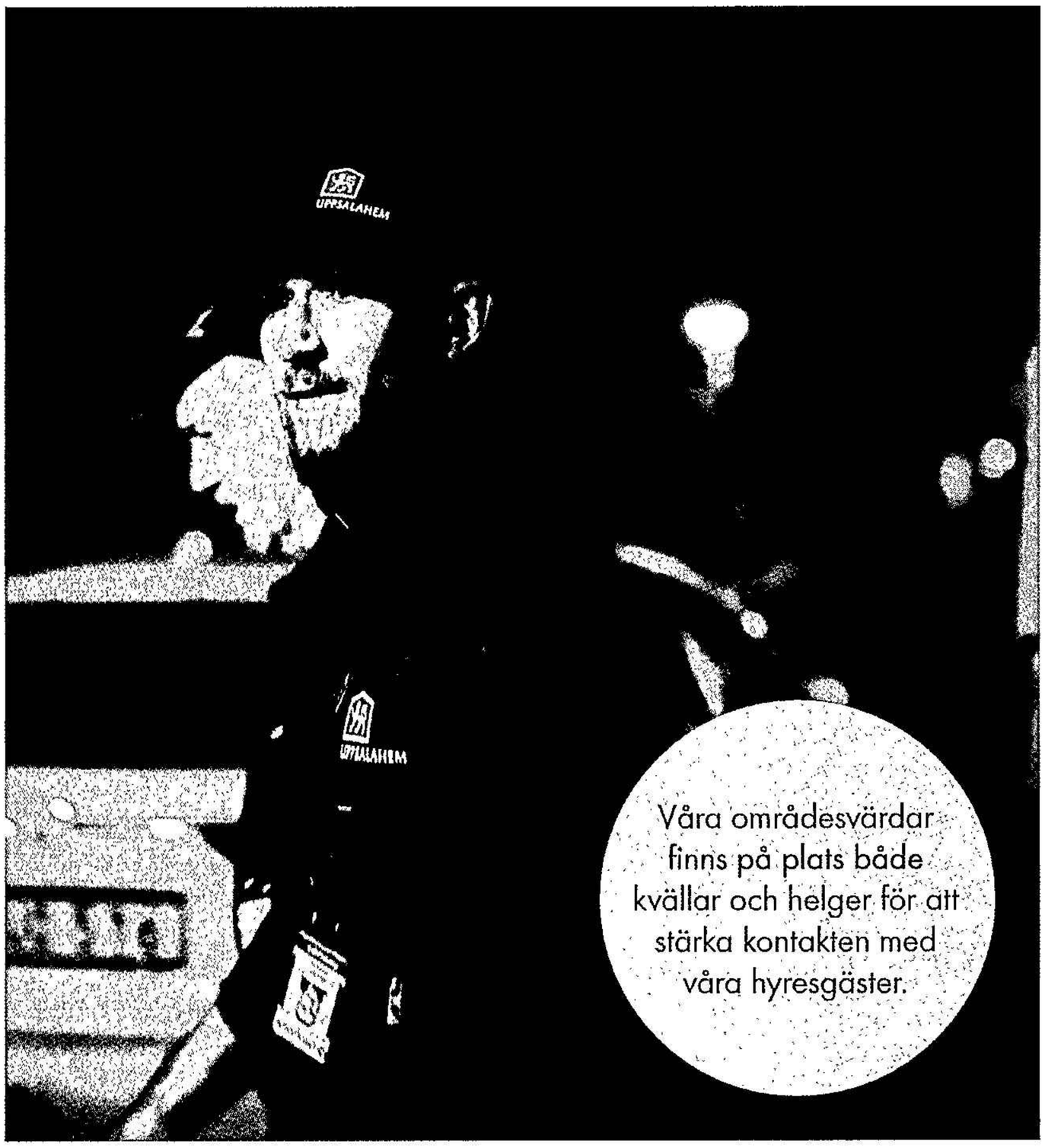
Brandvarnarprojektet

Under hösten 2022 och hela 2023 har ett omfattande brandvarnarprojekt genomförts i majoriteten av Uppsalahems bostadsbestånd. Anledningen är att merparten av våra brandvarnares inbyggda batterier närmade sig utgångsdatum. Samtidigt som vi installerade nya brandvarnare har vi sett över deras placering vilket inneburit att vi flyttat och lagt till brandvarnare för att de ska få bästa möjliga upptagningsförmåga. I samband med brandvarnarbytet har vi även upptäckt och anmält brister i bostäder där hyresgästen inte fullgjort sin del av hyresavtalet gällande vårdplikten och/eller rapporteringsskyldigheten. Främst handlar detta om fastighetsskador och vanvård av bostad men det har även framkommit flera fall av oriktiga hyresförhållanden. Genom att identifiera och agera på misskötsamhet hoppas vi att tryggheten ökar i fastigheterna.

Sensorteknik i trappuppgångar

Under hösten 2022 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, rök och rörelse. Med hjälp av sensortekniken kan vi få en helhetsbild över vad som sker i våra trapphus när vi inte är där. Det har lett till att vi kan kartlägga avvikelserna eller direkt koppla dem till ett vaktbolag som agerar på händelsen. Tekniken samlar inga känsliga personuppgifter och bryter därför inte mot dataskyddsförordningen (GDPR) eller våra hyresgästers personliga integritet. Vi ser exempel på ökad trygghet och nöjda kunder i områden där vi testat trygghetssensorer.

Efter att ha utvärderat pilotprojektet har vi beslutat att fortsätta med trygghetssensorer. Under 2023 har vi gjort upphandling och infört detta i tio trapphus. Vi kommer nu göra larmplaner







för att veta hur vi ska agera på olika larm, införa rutiner för arbetssätt och jobba med trygghetsförbättrande insatser utifrån den data vi får in från sensorerna. Projektet planeras vara helt klart under 2024.

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. Därför arbetar vi ständigt med att förbättra skalskyddet genom att till exempel stegvis installera elektroniska passersystem i alla våra fastigheter. De gånger vi får rapporter om inbrottsförsök ser vi över skalskyddet genom att byta dörrar, lås eller installera brytskydd. Vid behov begränsar vi 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 studera problembilden på plats och vidta åtgärder.

Under 2023 har vi även påbörjat förarbetet till "Trygga trappan" som innebär att vi som fastighetsägare kommer ge polisen fullmakt att bötfälla de som olovligt vistas i våra trapphus. Vi har hittills samlat in data som vi analyserat och vi räknar med att kunna starta insatserna för trygga trappan under första kvartalet 2024.

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

Områdesvärdar

För att få in mer närvaro av personal på kvällar och helger har vi anställt fem områdesvärdar. Områdesvärden är en relativt ny roll på Uppsalahem och de arbetar kvällar både på vardagar och helger - i första hand i Gottsunda och Bäcklösa. Områdesvärdarnas främsta syfte är att skapa goda relationer med våra hyresgäster och på så sätt sprida en ökad känsla av trygghet för alla som bor och vistas i våra bostadsområden.

Under året har områdesvärdarna arbetat med boskolor för alla våra hyresgäster i Bäcklösa, där de bland annat informerar om rättigheter och skyldigheter som man har som hyresgäst hos Uppsalahem. De har också genomfört ett flertal trivselkvällar där de har grillat korv, bjudit på fika och fått bra tillfällen att föra dialog med våra hyresgäster. Områdesvärdarna har också använts för trygghetsskapande åtgärder i samband med våldsdåd i andra av Uppsalahems områden. Genom att omedelbart finnas på plats i området efter dessa händelser och finnas till hands för samtal och omtanke bidrar områdesvärdarna till att skapa trygghet för våra hyresgäster. Planen är att utöka till sex områdesvärdar, vilket innebär att det södra distriktet kommer att ha personal på plats alla kvällar i veckan.

Trygghetsvandringar

I flera av våra områden genomförs även så kallade trygghetsvandringar. Till dessa vandringar bjuds olika representanter in så som boende i området, representanter från Hyresgästföreningen, personal från Uppsalahem, andra fastighetsägare, Uppsala kommun och polis. Trygghetsvandringarna resulterar i åtgärdslistor som vi använder för att förbättra skötseln av den yttre miljön i området. Till exempel kan vi behöva beskära ett buskage för att en gångväg ska

Vi har bara inkomstkrav
på nyproduktion
och på vissa utvalda
utvecklingkvarter.

TRYGGHETSINDEX NÖJDKUNDUNDERSÖKNING

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.

20240415066036



Våld i nära relation, i synnerhet mäns våld mot kvinnor, är ett allvarligt samhällsproblem och hemmet kan vara den farligaste platsen för utsatta då det är där majoriteten av denna typ av våld sker. Som hyresvärd och arbetsgivare har Uppsalahem möjlighet att påverka och under 2023 gjordes en satsning för att öka medvetenhet och kunskap om frågan bland vår personal och våra kunder. Detta inkluderar kampanjen "Våga bry dig om din granne" med information direkt till kund och i våra fastigheter om agerande vid oro att någon, vuxen eller barn, far illa och vilka kontaktvägar som finns för de som söker stöd. För personalen har vi tagit fram tydliga arbetsrutiner och rullande utbildningsinsatser både för medarbetare och chefer som planeras starta i början av 2024. Uppsalahem ingår dessutom i ett fastighetsägarnätverk med fokus på våld i nära relation och har under året startat ett samarbete med Polisen för att samverka i frågan.

Tillgång till bostad kan vara avgörande för de som försöker ta sig ur en våldsam situation och Uppsalahem har under 2023 påbörjat en utredning om möjligheten att erbjuda lägenheter till våldsutsatta i samarbete med bland annat NEXUS och Uppsala Kvinnojour.

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

Utsatta områden

2017 klassades Gottsunda som ett "särskilt utsatt område" på polisens lista över utsatta områden. 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. Under året flyttade polisen ner Gottsunda från "särskilt utsatt område" till "riskområde" vilket är ett steg i rätt riktning och ett viktigt kvitto på att våra och andras målinriktade insatser har gett avsedd effekt.

Trygghetsindex i vår kundundersökning

Uppsalahem ser även utmaningar i andra områden än Gottsunda gällande trygghetsfrågor, och arbetar systematiskt med att förbättra tryggheten för våra hyresgäster. Som en del i arbetet inkluderas trygghet som en parameter i kundundersökningen. 2023 var resultatet gällande trygghetsindex för hela Uppsalahem 81,4 procent vilket är en ökning jämfört med 79,6 procent år 2022, vilket ligger bland de 25 procent bästa jämförbara bolag i branschen enligt AktivBo:s undersökning. Den upplevda tryggheten skiljer sig mellan Uppsalahems områden, och vi arbetar ständigt med att öka tryggheten i alla 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 Uppsalahem 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 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 var att beslutet skulle 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. En första utvärdering av de nya reglerna genomfördes under våren 2023 och vi kunde då se att Uppsala Bostadsförmedling under 2022 nekade 198 stycken bostadssökande för att de inte uppfyllde inkomstkraven, varav 129 hade sökt bostad i Östra Bäcklösa. I samma område under samma tidsperiod har kötiden minskat, men antalet intresseanmälningar ökat. Utvärdering av hur utvecklingsområdena har påverkats av det införda inkomstkravet kommer göras under 2024.

KLIMAT- OCH MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN

20240415060037

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 samt energilagring. Minskad energianvändning bidrar även till lägre driftkostnader och ett skydd mot stigande energipriser vilket i sin tur bidrar till en tryggare ekonomi för företaget och våra kunder.

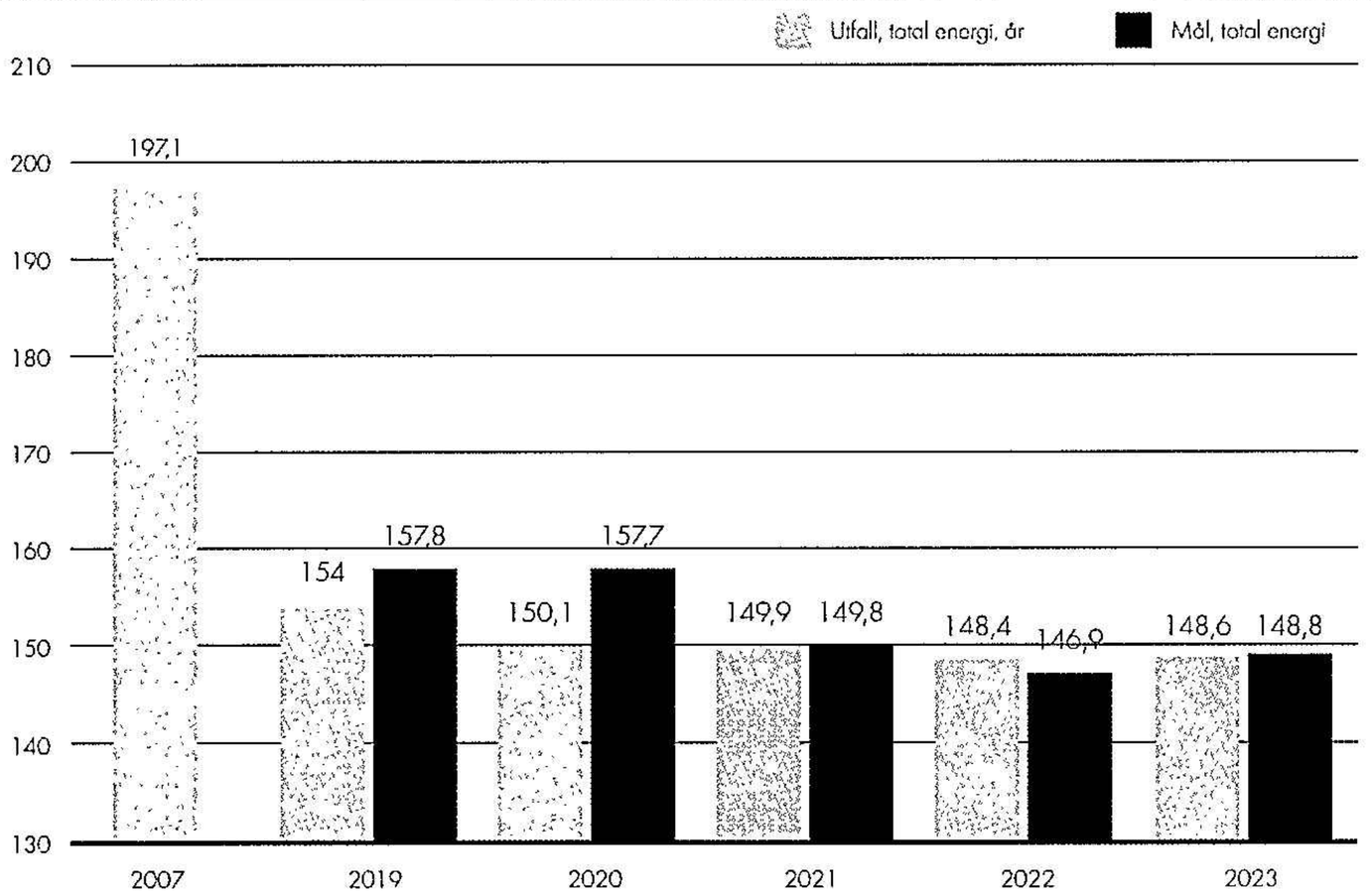
Uppsalahems energistrategi ligger till grund för allt vårt arbete med energifrågor. Den täcker frågor som inköp, energibesparande åtgärder, energieffektivt byggande, förebyggande och avhjälpande åtgärder samt hur vi jobbar med införande av ny och förnybar energiteknik.

Utöver energistrategin arbetar vi utifrån Uppsalahems miljöriktlinje och fastställda energimål i affärsplanen. Energibesparingsmålet för 2023 var att uppnå minskning av energianvändningen med en och en halv procent jämfört med året innan. Inom Uppsala klimatprotokoll har Uppsalahem antagit målen om att köpa förnybar el, köpa koldioxidneutral eller förnybar fjärrvärme och fjärrkyla, inte använda egna fossileldade värmepannor, genomföra projekt över systemgränser och spara 20 procent energi mellan 2020–2030. Av de målen återstår energieffektiviseringsmålet och att endast köpa koldioxidneutral eller förnybar fjärrvärme. Övriga mål för 2023 är uppnådda. 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. Under 2023 har Uppsalahem köpt klimatneutral fjärrvärme till hela fastighetsbeståndet från januari till september. Att Uppsalahem efter det valt att avbryta inköpet av tilläggsprodukter för fjärrvärmen beror på kraftigt höjda kostnader för detta, pengar Uppsalahem i stället väljer att lägga på egna projekt som minskar klimatpåverkan i fastighetsbeståndet.

För vår elförsörjning har vi under 2023 köpt in el från förnyelsebara källor till hela beståndet. För att tillföra mer förnyelsebar el- och värmeproduktion har vi ett eget vindkraftverk som producerar motsvarande cirka 30 procent av vårt behov av fastighetsel. Vi har även egen biobränslebaserad värmeproduktion samt solfångare för att

KLIMATKORRIGERAD ENERGIANVÄNDNING PER KVM/ÅR I KWH



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

a. Icke-förnybara bränslen	Absolut energiomvandling (MWh)	Förnybar andel
Bensin*	29	0%
Diesel*	147	0%
Total icke-förnybara bränslen	**176**	0%
b. Förnybara bränslen		
HVO100*	70	100%
Fordonsgas*	540	87%
pellets**	1 249	100%
bioolja**	206	100%
Total användning av förnybara bränslen	**2 065**	100%
c. El-, värme- och kylförbrukning		
Värme (fjärrvärme***, närvärme***)	145 931	68%
Kyla	0	
El*	22 213	100%
Total el-, värme- och kylförbrukning	**168 144**	
d. Såld el		
Total såld el**	5 185	100%
Total såld uppvärmning	0	
Total såld kylning	0	
Total såld energi	**5 185**	100%
e. Total energiförbrukning (c-d)	**162 959**	

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

UPPSALAHEM ÖKADE SIN ENERGIANVÄNDNING (VÄRME OCH EL) MED

955 MWH

FRÅN FÖREGÅENDE ÅR.

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 plan för att installera solceller på alla tak där så är hållbart och möjligt. Vi ser att det finns goda förutsättningar att installera fler solcellsanläggningar i det befintliga beståndet och i samband med nyproduktion och renoveringar. Under åren 2020–2023 har vi installerat 13 stycken anläggningar på sammanlagt 500 kW, vilket gör att vi nu har en total installerad effekt på 650 kW.Under år 2023 har dessutom upphandlats ytterligare åtta stycken anläggningar på sammanlagt 520 kW. Sammanlagt kommer de ge en elproduktion motsvarande behovet för 164 stycken villor värmda med fjärrvärme. Vi har dessutom ytterligare ett 15-tal anläggningar under utredning.

Energibesparingar

Under 2023 har Uppsalahem genomfört ett flertal projekt i det befintliga bostadsbeståndet för att minska energianvändning, förbättra inomhusklimatet och minska miljöpåverkan. Under 2023 har vi till exempel på August Södermans väg och på Blodstenen genomfört energieffektiviseringsprojekt som beräknas ha en årlig besparing på ca 2250 MWh/år. Projekt med fönsterrenoveringar och värmeåtervinningsprojekt för ventilation och avloppsvatten har även startats under året som förväntas ge ca 3700 MWh/år i besparing.

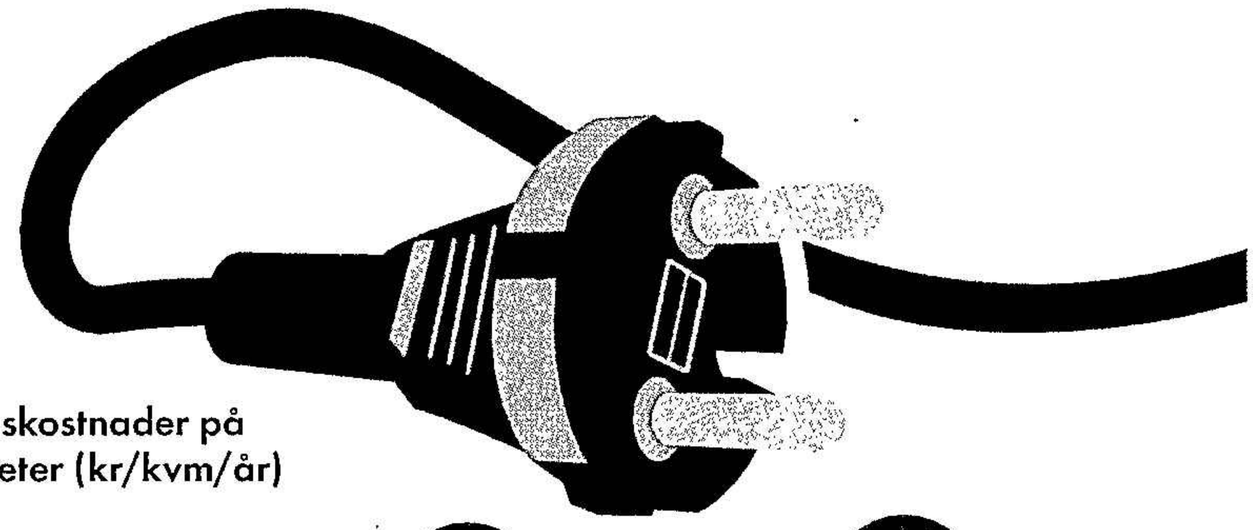
Under 2023 har Uppsalahems fastighetsbestånd inventerats för att byta resterande kompaktlysrör till LED-belysning. Detta i syfte att minska energianvändningen och ta bort ljuskällor med kvicksilver. Utöver detta pågår även ett projekt med att byta ut tvättutrustning till lågenergiprodukter där det inte redan finns. Under året har även pilotprojekt med att minska vattenanvändning i tvättstugorna skalats upp till att omfatta ett tiotal tvättstugor där nu ca 32 procent av vattnet återanvänds.

Ett drygt 30-tal potentiella åtgärder inom området energi har identifierats och fyra projekt har påbörjats under året, de avser:

1. Värmeåtervinning av överskottsvärme i undercentraler.
2. Installation av batterier för att öka egenanvändningen av el från solceller och utjämna elanvändningen.
3. Borrhålsförvärmning av ventilation för minskat energi- och effektuttag vintertid.
4. Utredningsprojekt inom solenergi och säsongslagring gällande tekniker för att lagra el och värme. Projektet har potential att reducera behovet av köpt energi, där förutsättningar för detta finns, med över 80 procent.

I nyproduktionsprojekten ser vi möjligheter till att samverka om energilösningar med andra verksamheter och

20240415060038



PRODUCERAD ENERGI FRÅN VINDKRAFT

5 162 MWH

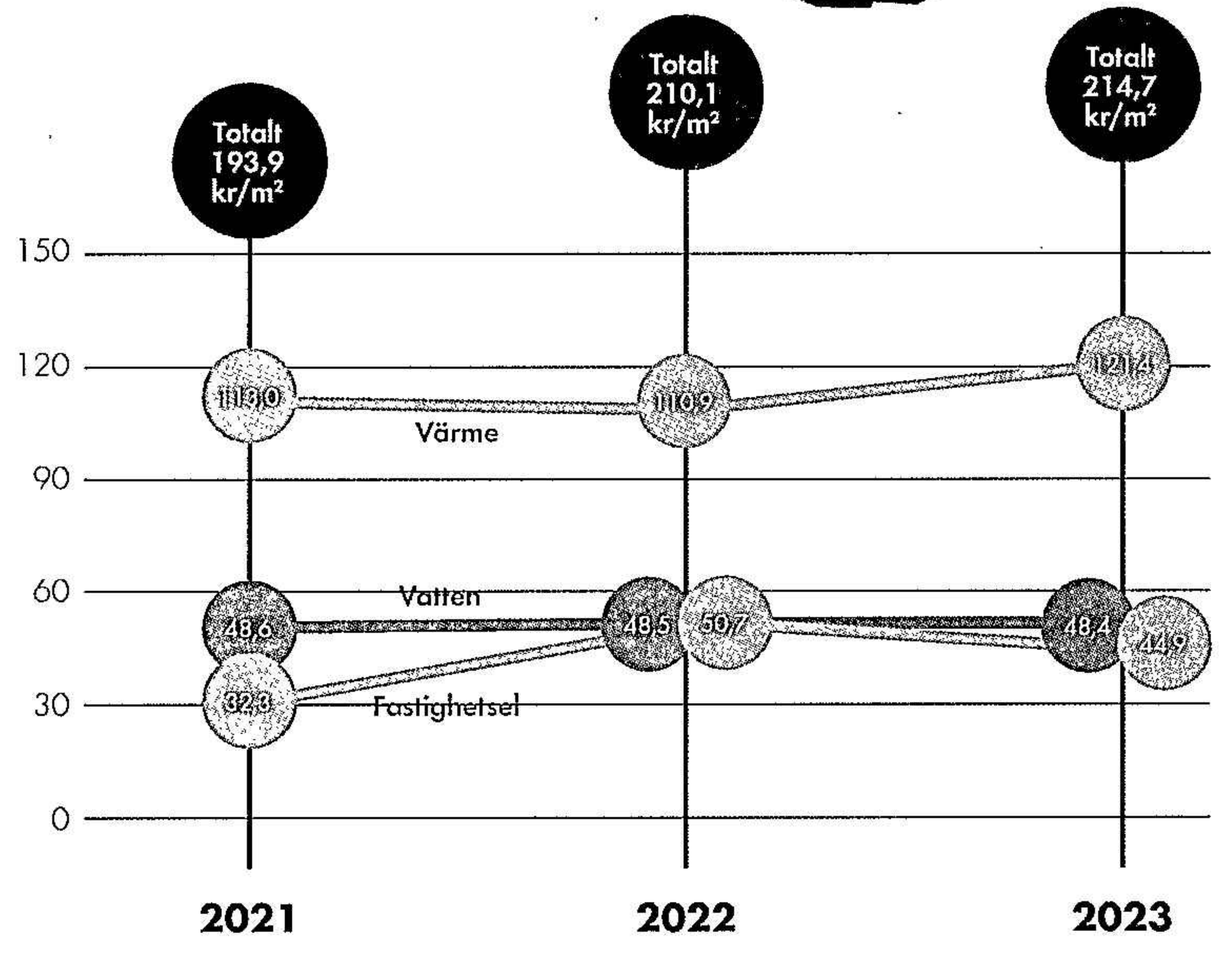
SOLCELLER 17ST ANLÄGGNINGAR, PRODUKTION:

539 MWH

SOLVÄRME 5 ST ANLÄGGNINGAR, PRODUKTION:

92 MWH

Förbrukningskostnader på våra fastigheter (kr/kvm/år)



fastighetsägare. Genom att koppla ihop system för el och värmeförsörjning kan man dela energi mellan byggnader och undvika att överskottsenergi går till spillo. På så sätt kan vi utöver energieffektiva bostäder även skapa mer effektiva och hållbara energisystem.

När vi renoverar försöker vi alltid hitta olika lösningar för att minska energianvändningen och prövar möjligheten att tillföra lokal produktion och lagring av energi. Vi tittar även på olika vattensparande åtgärder och införandet av individuell mätning av kall- och varmvattenförbrukning för hyresgäster, något som vi har sett bidrar till minskad vattenförbrukning och energianvändning. För att behålla prisrimliga hyror får vi dock ibland även 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. Att både minska mängden byggmaterial som används och i större utsträckning återanvända material kan ge stora utsläppsminskningar.

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

När återbruk inte är möjligt arbetar vi för att så långt som möjligt materialåtervinna. Sorteringen kontrolleras bland annat på miljöronder 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. Sorteringsgraden för indikatorn »byggavfall för pågående renoveringsprojekt" ligger i snitt på 86 procent.

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.

Återbruk inom det befintliga fastighetsbeståndet

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

Under 2023 har vi startat renovering av 387 studentrum på Rackarberget samt 35 lägenheter i Gottsunda. I samarbete med vår byggentreprenör och andra underentreprenörer utreder vi vad som går att återbruka i samband med renoveringen. I första hand återanvänds materialet på plats

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

i renoveringen. I andra hand strävar projektet mot återbruk av material och varor i andra fastigheter där det är möjligt. Till exempel har dörrarna från studentrummen kunnat användas i ett annat projekt.

För att kunna arbeta mer med återbruk under vår renovering i Gottsunda har Uppsalahem under 2023 fått EU-finansiering från NetZeroCities. Med hjälp av finansieringen har vi kunnat startat upp en återbruks-pop-up tillsammans med Byggmästargruppen AB. Idén är att ta tillvara på lägenhetsutrustning som är i gott skick och som annars skulle ha slängts. Material som har tagits om hand från olika renoveringar har rengjorts, lagats och samlats i ett organiserat lager. Målet är att det ska vara lika lättillgängligt och inbjudande att återanvända som att köpa nytt och medarbetare kan komma och hämta material för att använda i andra lägenheter eller fastigheter innan det går till deponi. Miljonprogrammets enhetliga strukturer underlättar för oss att återanvända material och det kan till och med vara enklare att byta ett trasigt handfat mot ett återbrukat som inte ens kräver nya hål i väggen. Exempel på material som finns tillgängliga är vitvaror, badkar, garderober, lampglober, hatthyllor, dörrar och badrumsinredning.

Ett annat sätt att återbruka är genom att återanvända schaktmassor. Tidigare har det mesta av schaktmassorna behövts skickats till deponi. Men efter att markprover tagits på Rackarberget såg vi att det var möjligt att rensa schaktmassorna från oönskat material. På så sätt kan vi säkerställa att majoriteten går att återanvända för jordfyllnad istället för att köra bort och köpa nytt. Vår bedömning är att vi kan återanvända 70–80 procent av schaktmassorna i projektet. Detta innebär mindre utsläpp med färre transporter. För att minska utsläppen från transporterna ytterligare har vi tillsammans med entreprenör lagt upp en logistik som innebär att lastbilar, så långt det är möjligt, ska undvika tomma körningar genom att lastas både till och från arbetsplatsen.

På Gröna Gatan har vi efter en inventering sett att fönstren behövde renoveras. Vi såg samtidigt att fönstren var i så pass bra skick att vi kunde behålla de gamla fönstren genom att bara utföra några åtgärder så som att byta tätningslister, måla, byta skadade beslag och trädetaljer. De få fönster som är för dåliga för att reparera kommer bytas ut mot nya. Dessa åtgärder kommer ge hyresgästerna ett bättre inomhusklimat.

Återbrukade tegelstenar

Inför renoveringen av en brandskadad fasad i Gottsunda hade vi problem med att få tag på tegelstenar i rätt storlek till fasaden. De tegelstenar som användes på 70-talet fanns inte längre att köpa och vi fick i stället köpa in andra typer av tegelstenar som behövde kapas för att passa i storlek. För att undvika detta extrajobb vid framtida fasadrenoveringar i Gottsunda fick vi, tack vare samarbeten med andra företag, reda på att det fanns tusentals tegelstenar av rätt sort i Stockholm på Kristinebergs idrottsplats. I stället för att rivas tillsammans med idrottsplatsens byggnader, monterades dessa tegelstenar ner och fraktades till Uppsala. Tegelstenarna, som en gång i tiden var tillverkade i Bergsbrunna i Uppsala, ligger nu på förvaring hos oss inför kommande fasadrenoveringar.

Miljöcertifiering av nyproduktion

Uppsalahems nyproducerade byggnader projekteras och byggs enligt miljöcertifieringssystemet Svanen. Tidigare har även Miljöbyggnad använts och i år blev verifieringen av certifieringen Miljöbyggnad klar för både kvarteret Dansmästaren och Gårdshuset i kvarteret Sverre. 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 Spexaren påbörjades under 2022.

Sättningar i husen på Väktargatan

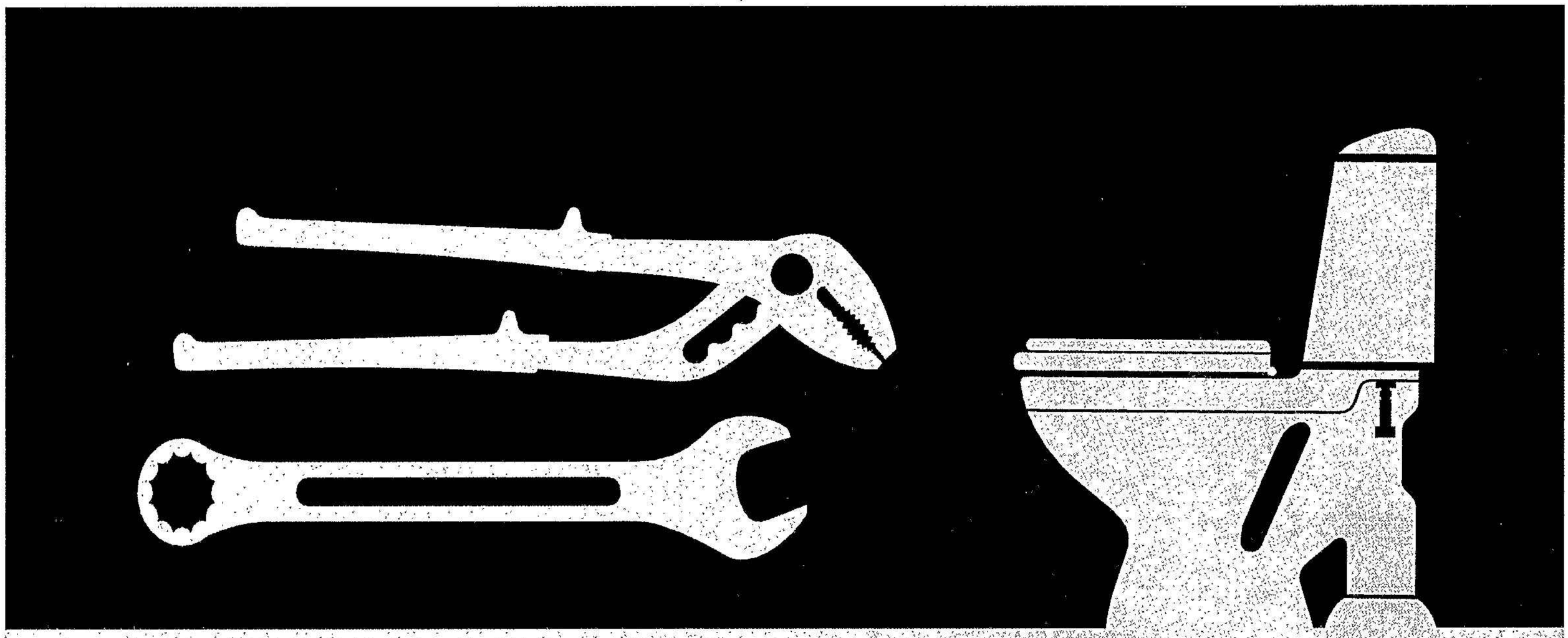
Inför en kommande renovering genomförde Uppsalahem under hösten 2023 ett antal besiktningar av ett studentbostadsområde på Väktargatan. Mätningar från besiktningarna som genomfördes visade att vissa delar av fastigheterna i området som står på lermark har allvarliga sättningsskador. Det betyder att vissa hus under årens lopp har sjunkit ner en del i leran och detta har till exempel bidragit till sprickor i husets fasad/väggar och gett lutande golv. Provtagningarna visar dock att sättningarna har avstannat.

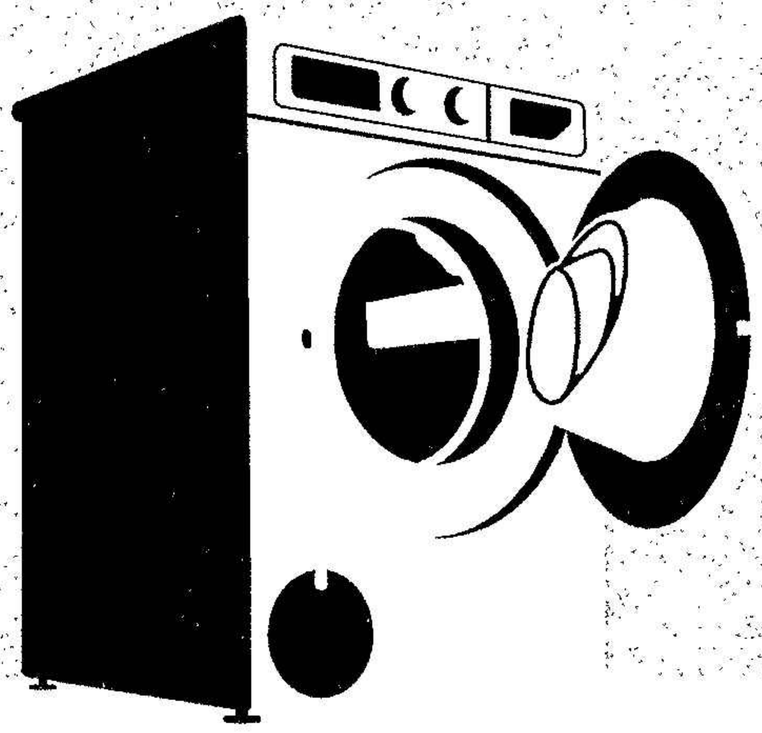
I de sex hus där vi upptäckt allvarligare sättningsskador har vi permanent evakuerat 72 hyresgäster för att kunna genomföra undersökningar av husens stomme. Under 2024 kommer vi att påbörja mer grundliga undersökningar för att fastställa husens tekniska status och vilka kommande åtgärder som behöver vidtas.

Säkerställa giftfria bostäder

Att säkerställa att byggmaterial är fria från farliga ämnen är viktigt ur både miljö- och hälsosynpunkt och finns med som en del av vår milj≈öriktlinje. 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 våra byggprojekt. Med hjälp av databasen kan vi välja bort byggvaror med farliga ämnen och hitta bättre alternativ. Databasen hjälper oss också att dokumentera vad vi bygger in genom att registrera varorna i loggböcker.

Ibland saknas alternativ som klarar bolagets krav på ämnesinnehåll och i dessa fall ska avvikelsen godkännas av projektledare eller hållbarhetsspecialist på Uppsalahem och dokumenteras i loggböckerna. Loggböckerna följs upp vid miljömöten och miljörevisioner samt löpande i projekten. Det görs även stickprov på miljöronder. 82 procent av de registrerade varorna i loggböckerna i projekten som pågick under 2023 hade





Övrigt

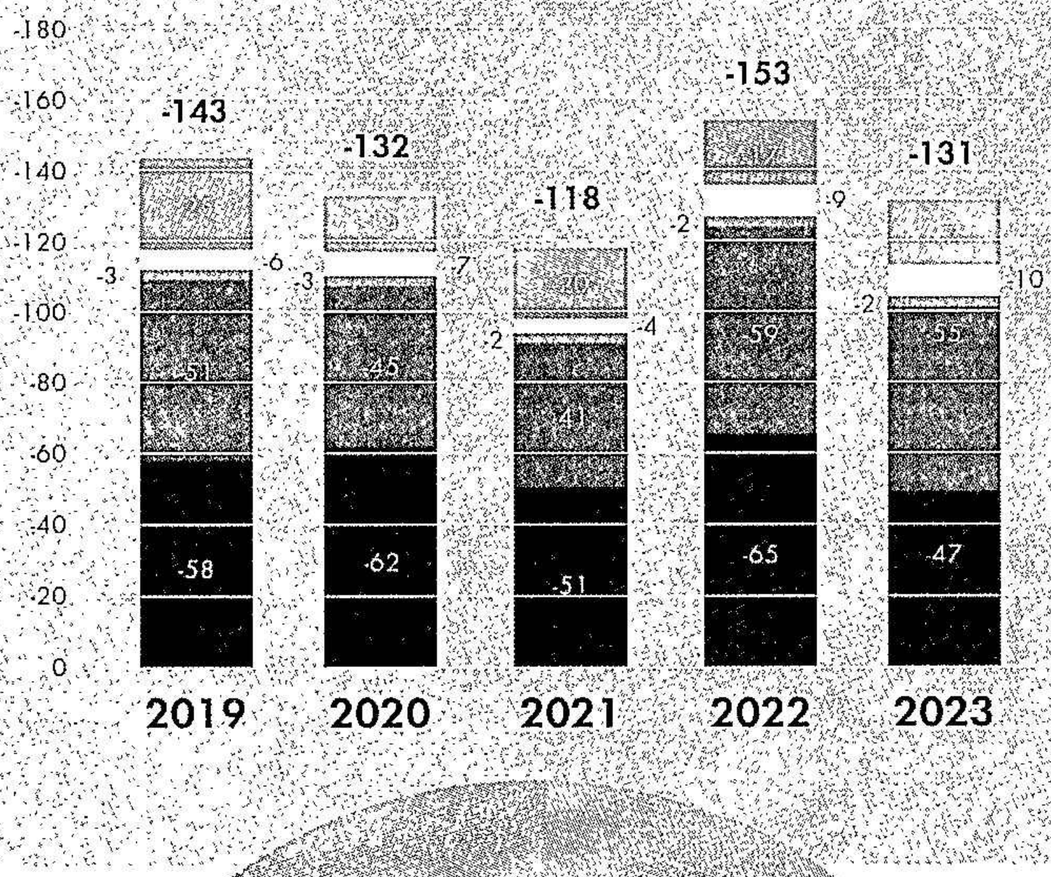
Tillval

Lokalunderhåll

Bostadsunderhåll

Projektunderhåll

UNDERHÅLLSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER Kr/m²



DRIFTKOSTNADER

KR/M² 2023

Värme

Fastighetsel

Vatten

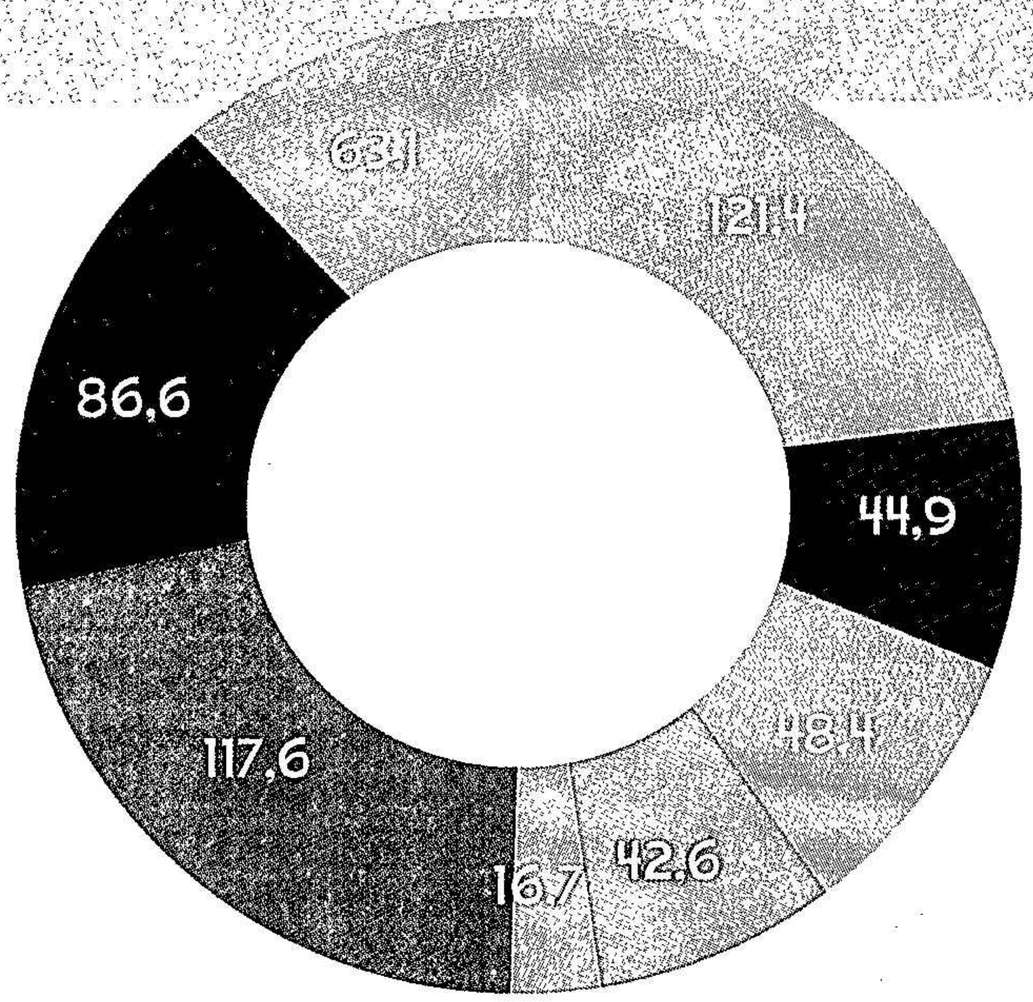
Avfall

Övrigt

Skötsel

Administration

Reparationer



de bästa bedömningarna A eller B i SundaHus.

Förvalta och underhålla befintliga fastigheter

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

I vår kundundersökning kan vi se hur nöjda våra kunder är med det underhåll vi utför och med standarden i våra bostäder. 2023 års genomsnittliga resultat för serviceindex, som mäter hur kunderna uppfattar vår service, blev 83,7 (81,6 procent 2022) vilket är något över jämförbara hyresvärdar. Uppsalahems produktindex, som mäter hur attraktiv vår produkt upplevs, är bland de 25 procent bästa i jämförelse med andra bostadsbolag som har 11 000 lägenheter eller fler i sitt bostadsbestånd. För produktindex blev det genomsnittliga årsresultatet för 2023 79,8 (78 procent 2022). Genom att analysera de månatliga kundmätningarna ser vi vad vi behöver arbeta mer med i varje område.

RESULTAT INOMHUSMILJÖ ENLIGT KUNDUNDERSÖKNINGEN
(RESULTAT I %)

INOMHUSMILJÖ	2022	2023
Luftkvalitet/ventilation	70,8	73,4
Temperatur/värmekomfort sommartid	65,7	70,6
Temperatur/värmekomfort vintertid	53,9	57,5
Index inomhusmiljö	**63,5**	**67,2**

Kundernas betyg på upplevd inomhusmiljö har ökat rejält mot föregående års mätning. Ett område vi ökat inom, men som inte är på den nivå vi skulle vilja, är inomhustemperaturen och värmekomforten vintertid.

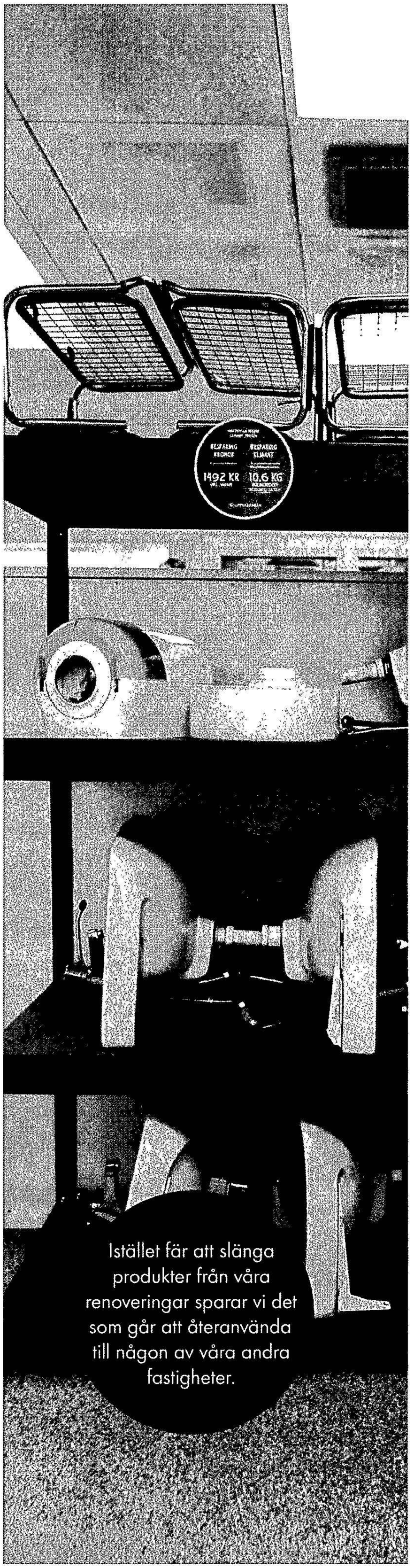
Skapa en god inomhusmiljö

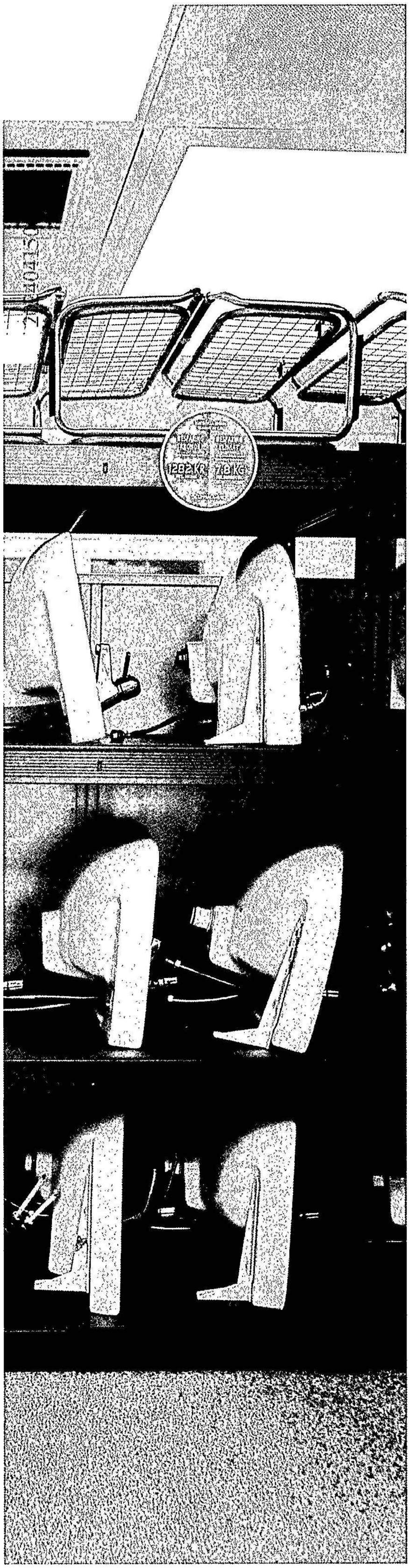
Ett viktigt fokusområde för oss är trivsel i bostaden och därför ställer vi frågor i kundundersökningen om hur man upplever våra inom- och utomhusmiljöer. Det blir en tydlig indikator på hur bra och trivsamma våra bostäder är.

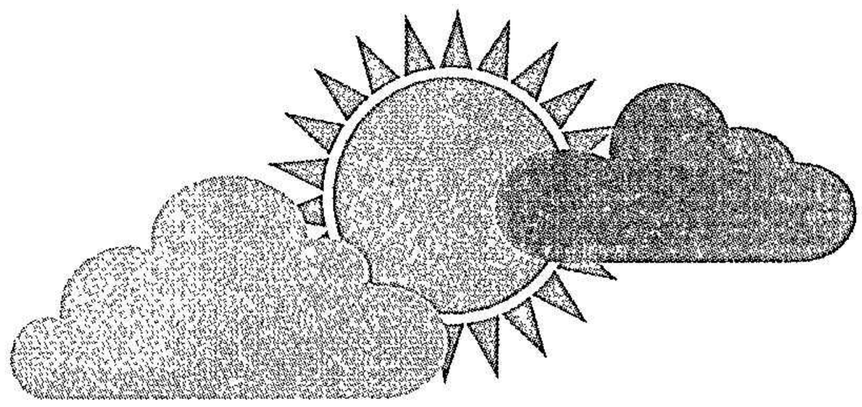
Inom ramen för Uppsalahems ISO-certifierade miljöledningssystem pågår ett systematiskt arbete för att förbättra inomhusmiljön i våra bostäder. Varje år genomförs flera olika mätningar för att bland annat kontrollera luftkvaliteten i husen, såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätningar. Under 2022 arbetade vi aktivt med att utföra OVK-besiktningar som blivit försenade på grund av coronapandemin vilket gjorde att vi hamnade i fas först under 2023. 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 2023 startat flera projekt för att förbättra inomhusmiljön. Bland annat har vi prövat ett nytt koncept för fastighetsautomation i kvarteret Einar, där målet är att kunna styra fastighetens värme effektivare för ett jämnare och bättre inomhusklimat samtidigt som energianvändningen minskar. En första utvärdering utfördes under







2023 och visade på en värmebesparing på 9 procent. Pilotprojektet kommer att fortsätta att vidareutvecklas och utvärderas under 2024 för att därefter införas i fler kvarter om utfallet är tillräckligt bra.

Legionella

Under året har vi haft två ärenden från miljöförvaltningen angående för höga värden av legionellabakterier. Det ledde till att vi såg över vår rutin för hur vi förebygger och hanterar legionellabakterier i våra fastigheter. Det har bland annat lett till att vi eftersträvar en högre temperatur på varmvatten än tidigare samt att vi tar bort eller åtgärdar eventuella blindledningar och tappställen som sällan används. Uppsalahems metod för att efterleva lagstiftningen är att utföra egenkontroller och mätningar som görs två gånger per år. Uppmätta temperaturer dokumenteras systematiskt och där avvikelser förekommer tas de omhand och åtgärdas.

Handlingsplan för klimatanpassning

Klimatanpassning handlar om ett förebyggande arbete kopplat till de effekter ett förändrat klimat får på verksamheten. För Uppsalahem är arbetet med klimatanpassning starkt knutet till skydd av hyresgäster och fastigheter för att kunna säkerställa en god boendemiljö. Det finns flera identifierade effekter, men de områden som är högprioriterade för oss är skydd mot översvämningar och skyfall samt beredskap för att hantera höga temperaturer. Vi utgår bland annat från Uppsala kommuns översiktliga översvämningskartering och Uppsala Vattens skyfallskartering som visar på riskområden i Uppsala. De aktiviteter som ingår i planen inkluderas i avdelningarnas ordinarie verksamhetsplaner och uppföljning sker inom ramarna för internkontrollplanen.

Under 2023 har en större revidering av handlingsplanen gjorts tillsammans med RISE (Research Institute of Sweden) inom ramen för Vinnovaprojektet ”Samverkan för en hållbar hantering av dagvatten på kvartersmark”. Material som skyfallskartering och översvämningskartor har sammanställts för att identifiera riskområden och kartlägga vilka fastigheter som ligger i dessa. Fler djupare analyser kommer behövas för att ta fram arkitektoniska och tekniska krav och lösningar i samband med större underhållsprojekt och utveckling av bostadsgårdar.

I handlingsplanen finns det två checklistor framtagna för att hjälpa förvaltningen att inventera områden utifrån risk för översvämning. Andra åtgärder handlar om att se till att skötselplaner är uppdaterade och kan vägleda i val av växtlighet som hjälper till att binda dagvattnet.

Dessutom finns även en handlingsplan för ekosystemtjänster och biologisk mångfald, samt ett styrdokument kallat ”Program för Uppsalahems bostadsgårdar”. Dessa dokument har innehåll som berör klimatanpassning, så som framtagande av trädvårdsplan och utformning av en växtlista som stödjer biologisk mångfald och är anpassad för att klara ett förändrat klimat, samt vattenhantering i både ny och befintlig bebyggelse.

I nyproduktions- och underhållsprojekt utreds risken för höga temperaturer i lägenheter tillsammans med möjliga lösningar. Till exempel ser vi över möjligheten att använda ventilationssystemet för kylning i samband med energiutredningar. Det finns även krav på att bevara stora träd som har en avkylande effekt och ger naturlig skugga.

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

PÅGÅENDE RENOVERING

Kart-nummer	Projekt	Antal bostäder
2	Luthagen, Rackarberget Etapp 3	387
3	Eriksberg, Granitvägen	315
4	August södermans väg 4	35
5	Dirigentvägen 9	9
	Totalt	**746**

karta på sista sidan

STÖRRE UNDERHÅLLSPROJEKT

Kart-nummer	Projekt	Antal bostäder
6	Gröna gatan 3	350
7	Kvarngärdet	421
8	August Södermans väg udda nr	157
9	Blodstenen	252
	Totalt	**1 180**

Trygga renoveringar för hyresgäster

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

Renovering med hyresgästen i fokus

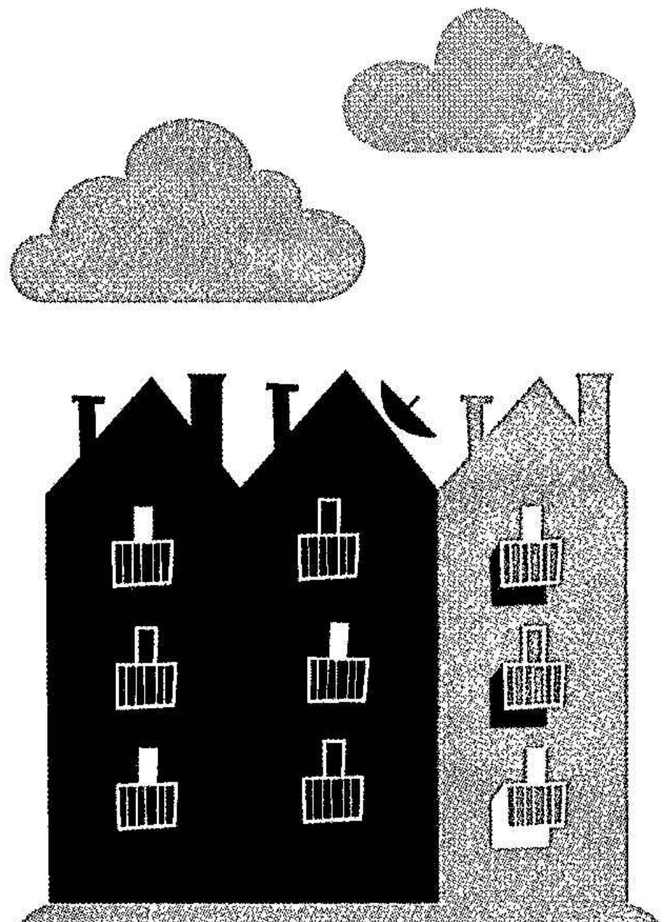
För Uppsalahem är huvudfokus att renoveringarna ska genomföras på ett sätt som är hållbart för våra hyresgäster, miljön och företaget. Hyresgästernas synpunkter och inflytande är viktigt. Det får vi genom att se över de felanmälningar som vi fått in från de som bor i husen, genom kundundersökningar,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

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

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

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

Under 2023 var vi tvungna att pausa det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet på grund av ekonomiska skäl och utför endast de viktigaste åtgärderna i våra fastigheter. När ekonomin inte längre är lika ansträngd kommer vi återuppta möjligheten till val i bostaden.



Renovering på Granitvägen

Renoveringen av Granitvägen sammanföll med covid-19-pandemin vilket gjorde att vi inte kunde utföra något arbete hemma hos våra hyresgäster som det var tänkt från början. I stället fick vi fokusera på att renovera de gemensamma utrymmena och därefter i de utflyttade lägenheterna. Detta arbetssätt gjorde att vi hade fler korttidskontrakt än vanligt vilket i sin tur ledde till många in- och utflyttningar. Därför upplevdes renoveringen som störande för kvarboende hyresgäster. När pandemin tog slut kunde vi återgå till vårt vanliga arbetssätt där vi renoverar med kvarboende och under 2023 färdigställdes de sista renoveringarna på Granitvägen. Totalt renoverades 315 bostäder.

Renovering Rackarberget etapp tre

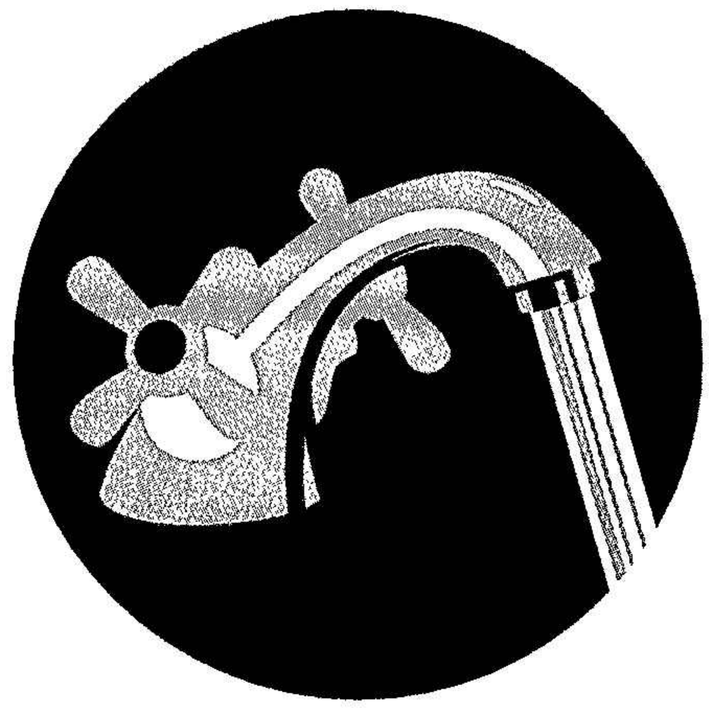
På Rackarberget renoverar vi ett stort antal studentlyan i studentområdet. Här är det till skillnad från våra övriga renoveringar också tänkt att de boende ska kvarbo under renoveringen eftersom vi gör stora förändringar i lägenheterna. Valet har gjorts att bevara lägenheternas storlek, något som innebär att gemensamhetsytorna försvinner. Att erbjuda fler lägenhetsnära tvättstugor har bidragit till att fler studenter kan bo kvar. Det är också en av anledningarna till att vi kan se att de som flyttar in efter renoveringen är nöjda med resultatet.



Renoveringsdialog i Gottsunda

Inför det kommande renoverings- och stadsutvecklingsarbetet i Gottsunda har vi startat en "tyck till-dialog" i området för att höra vad våra hyresgäster tycker om sitt boende och vilka förändringar de skulle vilja se i framtiden. Både jämställdhets - och barnperspektivet är en viktig del i denna process och vi har i samband med detta hållit en barndialog där barn har fått tycka till om deras hus och bostadsgård. Dialogen drog i gång med två heldagsevenemang på två bostadsgårdar där vi bjöd på musik, fika och pizza till de boende och organiserade roliga aktiviteter så som ansiktsmålning och spel för barn. Efter det har vi varit ute med en skrinda på de aktuella bostadsgårdarna där vi har bjudit på fika och pratat med hyresgäster. Ambitionen har varit att komma i kontakt med så många målgrupper som möjligt och vi har därför funnits på plats under olika tider, dag och kväll, samt möjliggjort för hyresgäster att tycka till genom en digital enkät. Renoveringen, som inte har startat ännu, kommer att pågå under en längre tid framöver och detta var första etappen i den hyresgästdialog som kommer ske parallellt. I nästa etapp av dialogen planerar vi att jobba mer djupgående med olika fokusgrupper.

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

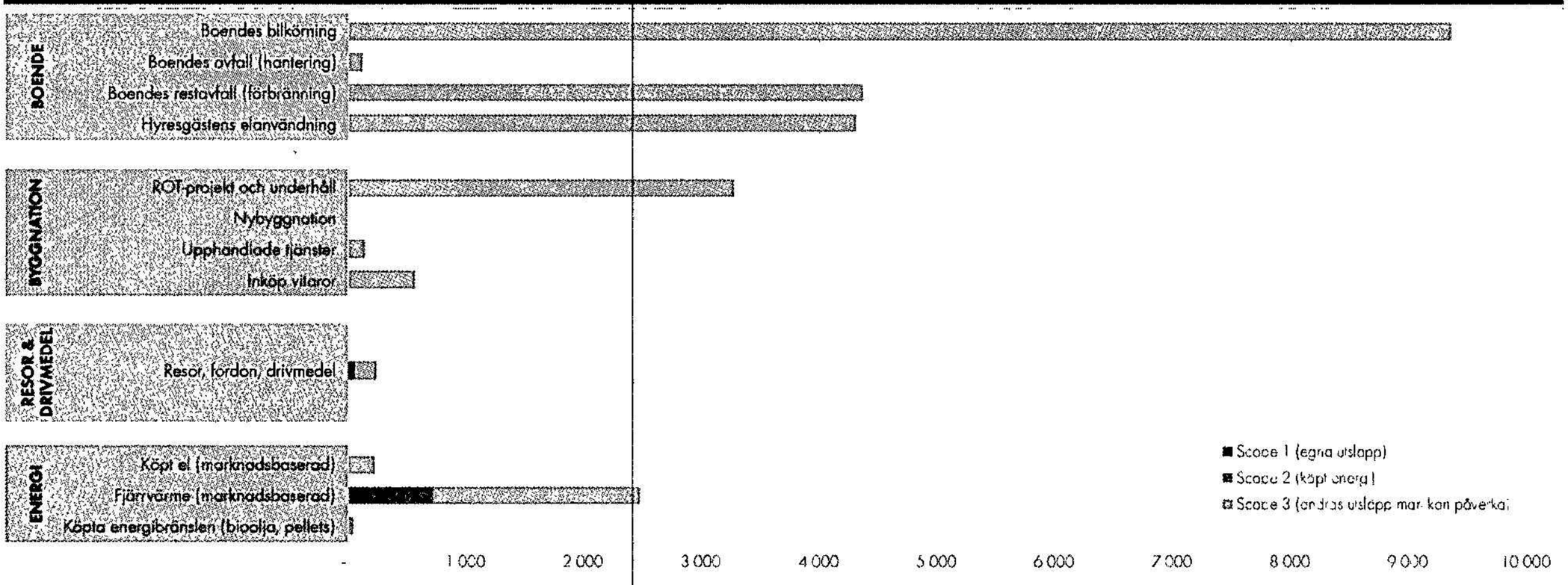
För att nå kommunens långsiktiga mål att bli klimatpositiva till år 2050 genomför vi flera aktiviteter kopplat till att minska indirekta utsläpp både uppströms och nedströms, som till exempel byggmaterialens klimatpåverkan och utsläpp från hyresgästers resande. För att ta oss an utmaningarna tillsammans,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

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 var 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 använder nu vägledningen för andra året i rad och har under 2023 räknat på scope 3-utsläppen för år 2022. Resultatet visar att vi minskat klimatutsläppen jämfört med föregående år. Den totala klimatpåverkan för 2022 var 46 302 ton CO_2e (att jämföra med 49 505 ton CO_2e år 2021). Totalt sett hade utsläppen från byggnation minskat, eftersom ingen nybyggnation färdigställdes under 2022. Utsläppen från inköpta fordon var ovanligt hög 2021 då vi ställde om fordonsflottan då, men låg under 2022 på en förväntat betydligt lägre nivå. Boendes utsläpp hade ökat något till följd av en större mängd restavfall. Generellt sett så ser vi fortsatt att de största utsläppsposterna inom scope

KLIMATPÅVERKAN MARKNADSBASERAT ÅR 2022 (TON CO_2E)



Under 2022 hade vi inga utsläpp för nybyggnation då inga nyproduktionsprojekt avslutades under året. Kategorierna kopplat till resor, fordon och drivmedel har slagits ihop då de tillsammans utgör så pass små utsläpp. Här ingår drivmedel till tjänstefordon och maskiner, flygresor, privat bil i tjänst, anställdas pendling samt inköp av fordon. Förbränning av boendes restavfall innebär viss dubbelräkning, då det ingår i fjärrvärmen i scope 2. Men enligt den framtagna vägledningen ska denna post särredovisas då det är en viktig klimatfråga för oss som bostadsbolag att arbeta med. Under 2022 köptes klimatneutral fjärrvärme.

20240415060042

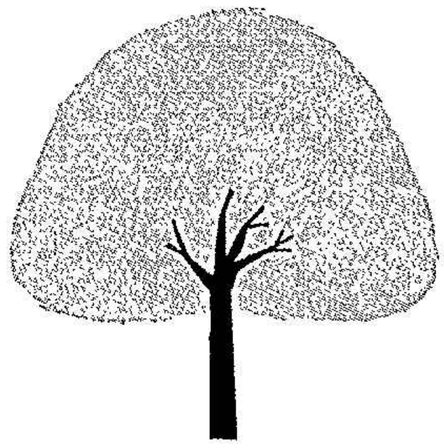
SCOPE 3

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

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.

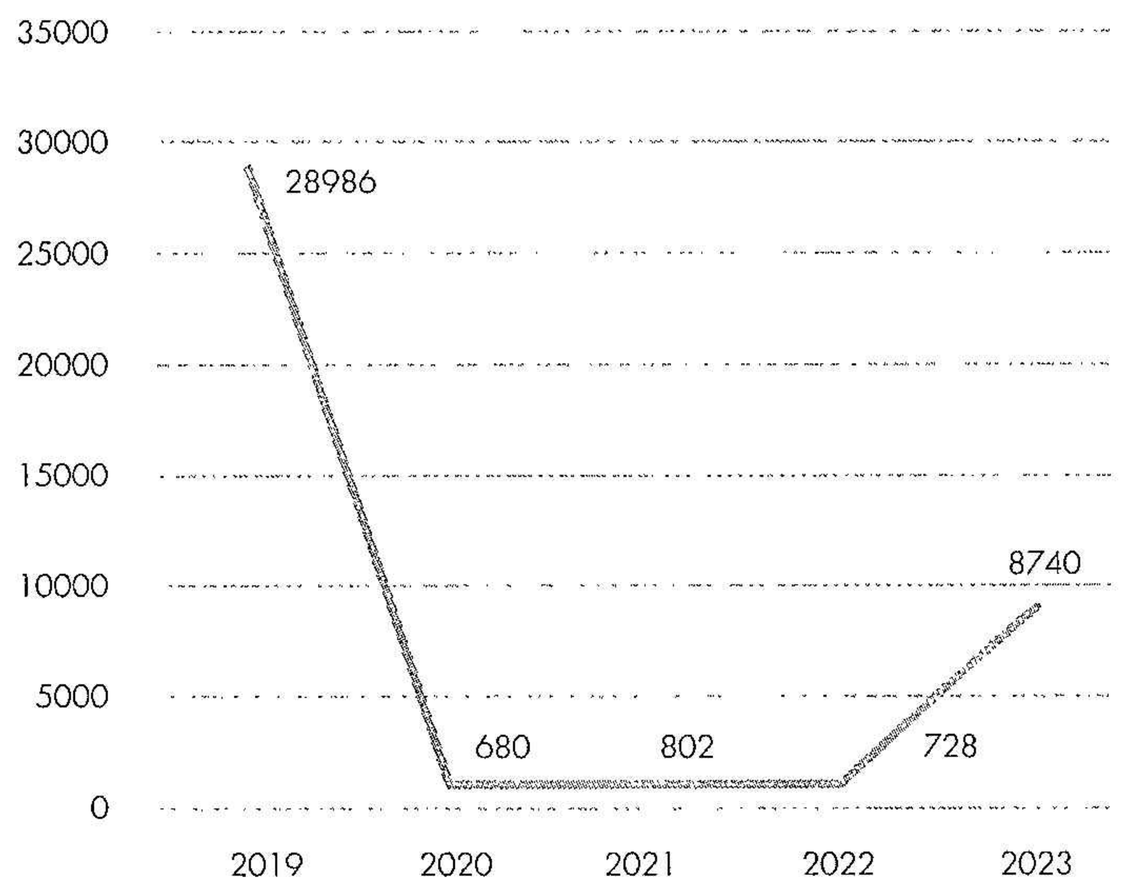
Begränsa klimatpåverkan från entreprenör

Vårt 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 utvecklade Uppsalahem sin kravställning gällande klimat genom att införa gränsvärden i nyproduktion och under 2023 har det använts vid upphandling av entreprenader. 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. Den nya kravställningen gällande klimat användes vid entreprenadupphandlingen av projektet Takryttaren, där flera entreprenörer inkom med intressanta och relevanta åtgärder för att uppnå de olika kravnivåerna.



UPPSALAHEMS KLIMATUTSLÄPP UNDER 2023 VAR 8 740 TON CO_2-EKV.

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

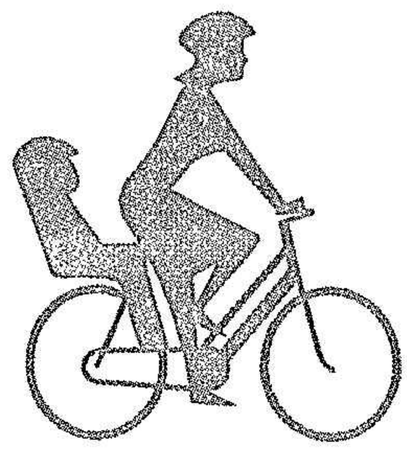


KLIMATUTSLÄPP TON CO2-EKV (GRI 305-1, 305-2)

	Basår 2004	2019	2020	2021	2022	2023
Uppvärmning egna pannor (bioolja och träpellets) **	2 088	13	5	0	0	0
El***	2 892	1	1	1	1	1
Drivmedel***	260	164	48	56	58	59
Fjärrvärme**	35 574	28 799	625*	745*	728	8 679
Egen bil i tjänst***	-	7	1	0	0	0
Tjänsteresor flyg**	-	2	0	0	3	1
Total	**40 814**	**28 986**	**680**	**802**	**728**	**8 740**

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

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, t ex genom att göra kundundersökningar eller beteendestudier, är viktigt för att vi ska kunna utforma lösningar som är attraktiva.

Skapa fysiska förutsättningar för ett hållbart boende

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

Mobilitet

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

2021 införde vi vår första fordonspool i området Bäcklösa. 2023 infördes ytterligare en fordonspool, denna gång vid vårt södra distriktskontor i Gottsunda, genom att dela våra tjänstefordon med våra hyresgäster. Detta upplägg skapar goda förutsättningar för en högre nyttjandegrad. För att minska behovet av transporter har två pilotprojekt genomförts där vi testat paketleverans till våra bostadsområden tillsammans med Postnord och Iboxen. Pilotprojekten konstaterades vara framgångsrika och upphandling pågår nu för att införa paketleverans i större skala.

Uppsalahem deltar i projektet MoBo III, som är en tvärdisciplinär samverkan mellan kommun, akademi och näringsliv. MoBo står för Mobilitet och Boende. Målet med projektet är att identifiera skalbara lösningar för att nå en snabbare omställning till ett hållbart resande. Projektparters är Uppsalahem, Theory Into Practice, Trivector, KTH, Point, Sundbybergs stad, Fastighets AB Förvaltaren, Kalmarhem, Bokoop och Örebrobostäder. Projektet kommer pågå till och med hösten 2024. Uppsalahem har genomfört en omvärldsbevakning och tagit fram en mobilitetsstrategi samt arbetat med projektet från p-plats till samlingsplats i Gottsunda. Projektet delfinansieras av Viable Cities.

Avfallshantering

Avfall som uppstår i hemmet har en stor klimat- och miljöpåverkan. Att inte sortera avfallet innebär både mer utsläpp och högre avfallskostnader. Därför är ett av Uppsalahems fokusmål för 2023 att öka sorteringsgraden i befintligt bestånd till 40 procent. Under 2023 var 36 procent av Uppsalahems hyresgästers avfall källsorterat, vilket är en ökning med 1 procent jämfört med året innan.

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

Majoriteten av vårt fastighetsbestånd har en väl utbyggd insamling av källsorterat avfall, vilket innebär att nästan alla som bor hos oss kan sortera sina hushållssopor i nära anslutning till sin bostad. 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, därför har en kompletterande miljöstuga byggts i området under 2023. Vi har även haft problem med stora mängder felsorterat avfall i underjordsbehållare, där hyresgäster kastar sitt hushållsavfall, i flera områden. Därför har vi under året bytt ut flera underjordsbehållare till andra lösningar. Exempelvis har vi infört sorteringsskåp på vissa gårdar där hyresgästerna kan sortera sitt avfall och byggt nya miljöstugor för att minska kostnader för felsorterat avfall och öka sorteringsgraden.

Sorteringsgraden för hyresgästernas avfalls följs årligen. Data erhålls från Uppsalahems avfallsentreprenör Ragn-Sells som visar de totala avfallsmängderna för förpackningar. Den totala mängden för mat- och restavfall saknas dock i statistiken vi får, så i dagsläget används schablonvärden i stället för specifika data. Avfallskostnaderna och sorteringsgrad har kartlagts för varje område för att möjliggöra en bättre uppföljning och identifiera prioriterade områden att förbättra.
För att öka kunskapen om nuläget och planera för insatser som kan förbättra

20240415060043

avfallshanteringen har även en workshop om avfall genomförts inom förvaltningen. Vi har fortsatt vårt samarbete med Uppsala Vatten och Avfall AB kring vår gemensamma handlingsplan för minskade avfallsmängder och förbättrad avfallshantering. Under 2023 har även flera insatser gjorts för att rusta upp befintliga avfallsutrymmen med Avfall Sveriges nya gemensamma skyltsystem för avfallssortering som ska hjälpa hyresgäster att sortera rätt.

Sensorer för förbättrad avfallshantering

För att utforska hur kombinationen av sensorer och AI (artificiell intelligens) kan förbättra avfallshanteringen har vi monterat 200 sensorer på lika många sopkärl i ett antal miljöstugor i fyra områden. Med tekniken kan vi se fyllnadsnivån i kärlen i realtid och därmed bedöma om de behöver tömmas eller inte. Den insamlade informationen har gett kunskap om hur de olika miljörummen är anpassade efter de avfallsflöden som finns idag. Antal kärl och hämtningsintervall har sedan optimerats utifrån den insamlade datan. Sensorerna har kombinerats med informationskampanjer i form av dörrknackning för att dela ut sorteringskassar och en sorteringsguide, samt återkoppling till hyresgästerna, vilket har resulterat i minskade avfallskostnader och 18 procent bättre sortering där detta testats. Vi har även utökat sorteringen med insamling av textiler och el-avfall i ett av områdena för att minska felsorteringar.

Samarbete med Talangakademin

För att kunna öka antalet personer som kan få en praktikplats och komma närmare arbetsmarknaden har Uppsalahem ett samarbete tillsammans med Uppsala kommun, Rikshem och Talangakademin. Talangakademin är en stiftelse som ger möjlighet till arbetspraktik för personer som står långt ifrån arbetsmarknaden. Under våren 2023 praktiserade två personer som miljövärdar vid ett av Uppsalahems områden där vi även har installerat avfallssensorer. I rollen som miljövärd ingick dörrknackning och att informera våra hyresgäster för att öka sortering av hushållssopor samt renhållning i miljöstugan och i området.

Nudging tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet

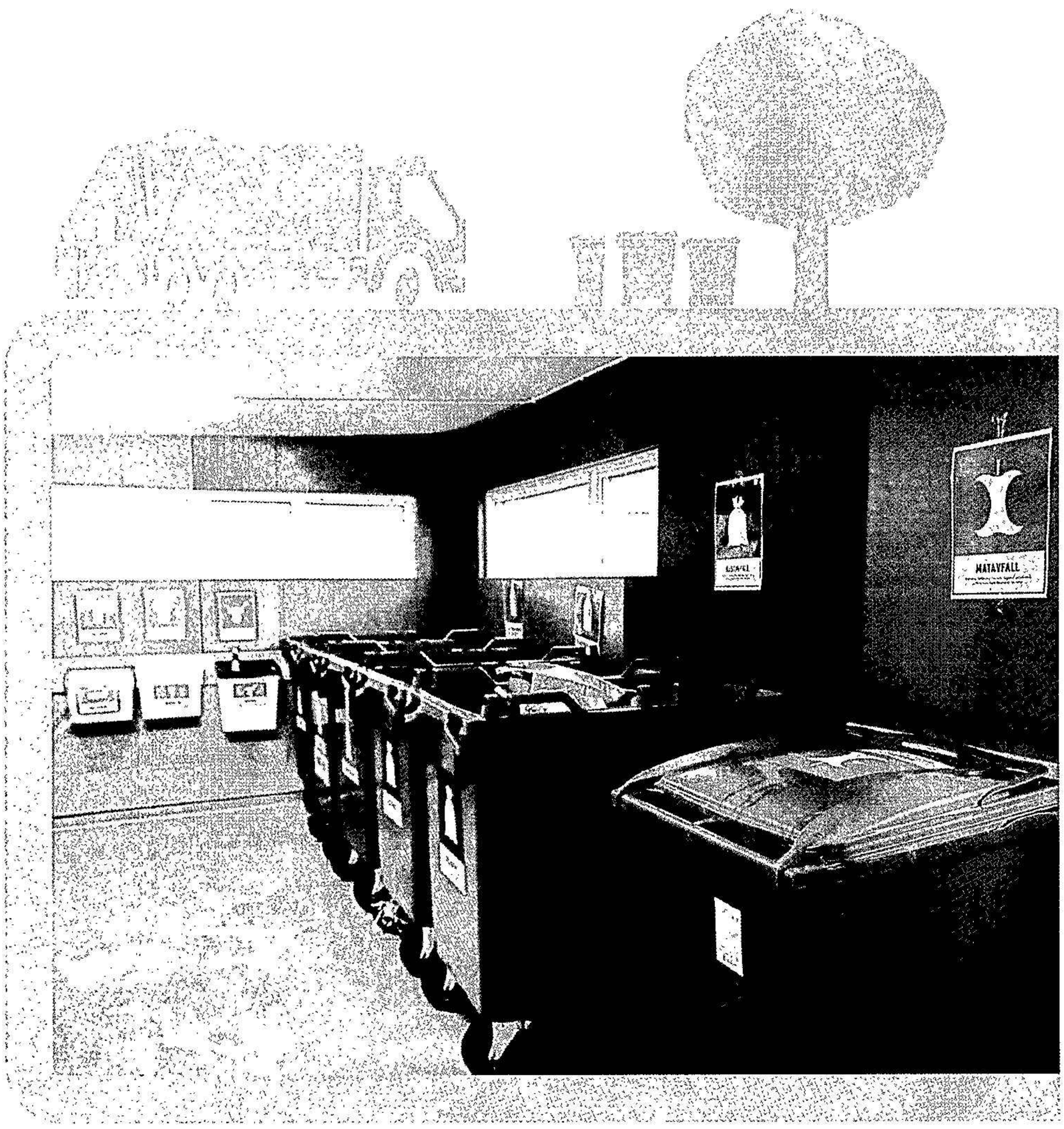
Under 2023 har Uppsalahem varit projektpart i ett beteendeprojekt tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet (SLU), där man vill testa hur specifika beteendeinsatser kan förbättra sorteringen av avfall. I projektet genomförs dörrknackning hos över 700 hyresgäster för utdelning av sorteringskassar som ska öka möjligheten att sortera i hemmet, samt information om hur man sorterar. Projektet pågår fram till februari 2024 då man kommer att utvärdera om projektet gett resultat och vilka insatser som i så fall har bidragit till en ökad sorteringsgrad. Projektet bedrivs med hjälp av extern finansiering från FORMAS.

Net Zero Cities

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

Vattenbesparande projekt

Uppsalahem genomförde under 2022 ett innovativt pilotprojekt med utrustning för vattenbesparing i tvättstugor. Projektet testade om vi kunde minska vattenanvändningen och samtidigt rena vattnet från mikroplaster samt spara energi. Efter pilotprojektet såg vi att vi sparat 100 000 liter vatten på åtta månader samt rensat 2,8 kilo mikroplaster för varje installerad enhet. Under 2023 har projektet skalats upp och införts i ytterligare tio tvättstugor. De första månaderna efter införandet har vi sparat 113 000 liter vatten och minskat utsläpp av tio kilo mikroplaster i vattnet.





ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS

20240415061044

ARBETA FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH INKLUDERING



Under året har vi fortsatt arbetet med att förbättra de system vi har som ska underlätta vardagen för våra medarbetare. Samtidigt har vi fortsatt vårt arbete med att utveckla chefer och arbeta för en jämställd arbetsplats.

Vår värdegrund Tillsammans fungerar som en 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.

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.

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

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

Gemensamma utomhusdagar på Uppsalahem

Under våren och hösten 2023 har alla medarbetare på företaget praktiserat två halvdagar med vår personal som arbetar med den inre och yttre fastighetsskötseln. Syftet är att stärka gemenskap, öka den interna förståelsen för andras yrkesroller, samt att göra ett gemensamt krafttag för att göra det extra fint för våra hyresgäster. Det ger samtidigt våra medarbetare i yttre och inre skötsel en chans att agera arbetsledare under dessa dagar och utvecklas i sina arbetsroller. Arbetsuppgifterna under de gemensamma utedagarna inkluderar allt från att rensa ogräs, beskära buskar och kratta löv, till att putsa fönster, storstäda tvättstugor och mycket annat. Dessa två dagar, som symboliserar Uppsalahems värdeord Tillsammans arbetar vi för våra hyresgästers bästa, är väldigt uppskattade både bland våra medarbetare och av våra hyresgäster. Detta fina arbete är något som kommer fortsätta under 2024. Under 2024 kommer vi även att genomföra skötselvandringar på varje distrikt för att öka närvaron och kundnöjdheten gällande den yttre miljön.

I tillägg till detta har vi under hösten introducerat Häng med-dagar där varje medarbetare kontaktar en kollega på en annan avdelning för att under en halvdag följa med och praktisera. Syftet är dels att bättre lära känna en ny kollega men också för att få en bättre förståelse för arbetet i hens arbetsroll. Mattias Tegefjord, vd på Uppsalahem, har ett eget upplägg där han regelbundet praktiserar en heldag runt om i företaget för att bygga relationer och öka förståelsen för hur saker och ting upplevs och fungerar. Under 2023 har Mattias hunnit med tio praktikdagar.

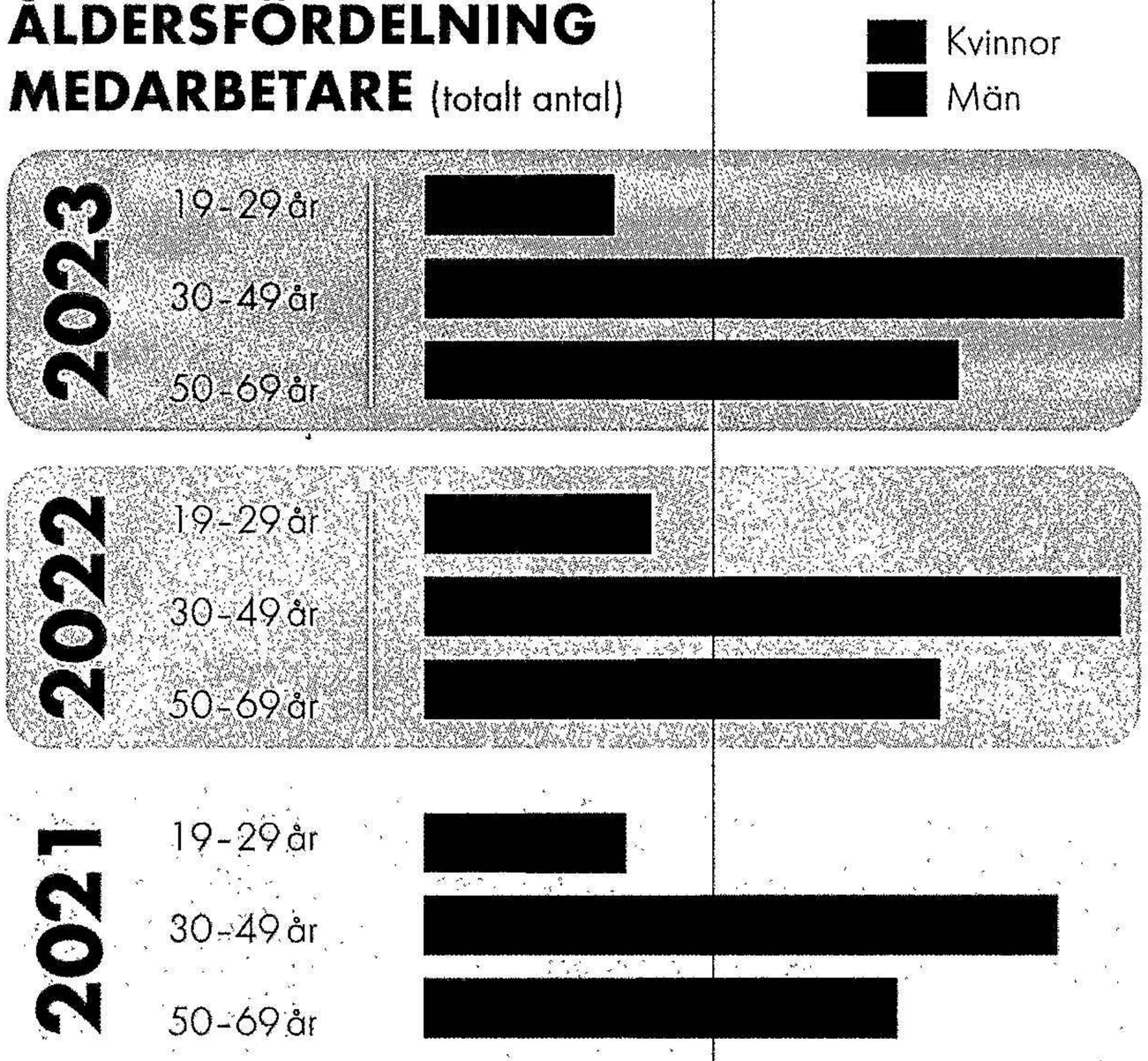
Likabehandlingsplan

Vi har uppdaterat Uppsalahems likabehandlingsplan med data för 2023. I övrigt är planen densamma som för 2022. 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 likvärdigt arbete. Uppsalahem följer Uppsala kommuns rutin mot kränkande särbehandling så att samma rutin gäller i koncernen.

Uppnå en jämställd arbetsplats

Uppsalahems systematiska arbete med jämställdhet, både internt och externt, är

ÅLDERSFÖRDELNING MEDARBETARE (totalt antal)



TJÄNSTEPERSONER
187 ST
Kvinnor: 120 st Män: 67 st

FASTIGHETSARBETARE
146 ST
Kvinnor: 39 st Män:107 st

något som alltid är i fokus. Arbetet leds av och i samarbete mellan Hållbarhets- och HR-avdelningen och utgår från en årlig aktivitetsplan. Under året följs arbetet upp löpande och status rapporteras till jämställdhetsarbetsgruppen där resultatet vägleder oss i det fortsatta arbetet framåt.

Under 2023 anlitade Uppsalahem Forum Jämställdhet för att utföra en revision av vårt interna och externa jämställdhetsarbete. Revisionen syftade till att identifiera avvikelser från bolagets ambitioner inom jämställdhet och lyfta förslag till prioriterade åtgärder. Den sammanvägda bedömningen är att jämställdhetsintegreringen av Uppsalahems styrning är godkänd och vi möter lagkraven på området. Vi möter dock inte fullt ut vår egen höga ambitionsnivå med att vara Sveriges mest jämställda bostadsbolag och under 2024 kommer det ske ett utvecklingsarbete där vi ser över hur vi kan fortsätta att stärka arbetet med jämställdhetsintegrering i verksamheten.

Vi har sedan två år tillbaka genomfört en omfattande årlig medarbetarundersökning tillsammans med Grate Place To Work (GPTW). Undersökningen omfattar bland annat frågor om jämställdhet, likabehandling, kränkningar och arbetsmiljö. I den senaste undersökningen tyckte 88 procent av våra medarbetare att följande påstående stämde: »medarbetarna behandlas likvärdigt oavsett etiskt ursprung". På påståendet »medarbetarna behandlas likvärdigt oavsett sexuell läggning", tyckte 93 procent att det stämde.

Könsfördelning

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

Vi tror att det är viktigt att påverka barn tidigt att våga göra otraditionella yrkesval för att jämna ut könsfördelningen mellan olika yrkeskategorier. Därför är kontakten med skolor och att erbjuda prao och sommarjobb något av det vi arbetar med.

Menssäkrad arbetsplats

Som arbetsgivare ser vi att tillgängliga mensskydd på arbetsplatsen skapar trygghet och bidrar till en bättre arbetsmiljö och mer jämställd arbetsplats. Under 2023 installerade vi därför boxar med mensskydd på toaletter i våra lunchrum och kontor. Mensskydden är ekologiska och de toaletter som har boxarna är tydligt markerade med ett klistermärke på dörren.

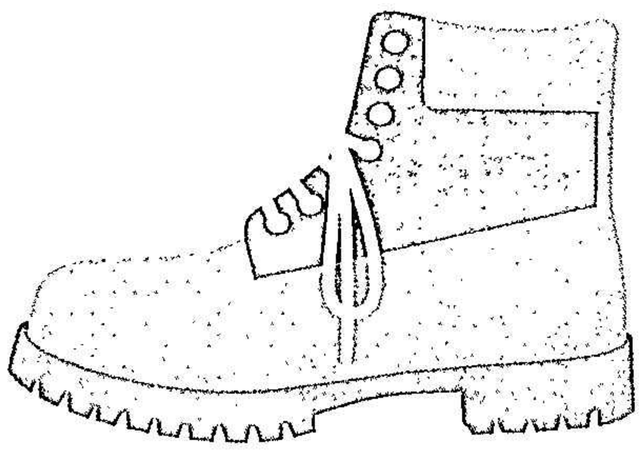
Ha en jämställd lönesättning

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

Tillsammans med våra lokala fackliga klubbar för Vision och Fastighetsanställdas förbund har vi gjort den årliga analysen

20240415060045

JOBBAR PÅ UPPSALAHEM



159 (48%) **KVINNOR**
174 (52%) **MÄN**

333
TOTALT ANTAL MEDARBETARE

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

LÖN 2023 (GRI 405-2)

		MEDELLÖN
Fastighetsarbetare	Män	30 935
	Kvinnor	27 766
Tjänstepersoner	Män	48 143
	Kvinnor	42 822
SUMMA TOTALT	Män	37 285
	Kvinnor	38 744

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (GRI 2-7)

	2021	2022	2023
Kvinnor	134	159	159
Män	167	173	174
Totalt	**301**	**332**	**333**

TILLSVIDAREANSTÄLLA PER ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN (GRI 2-7)

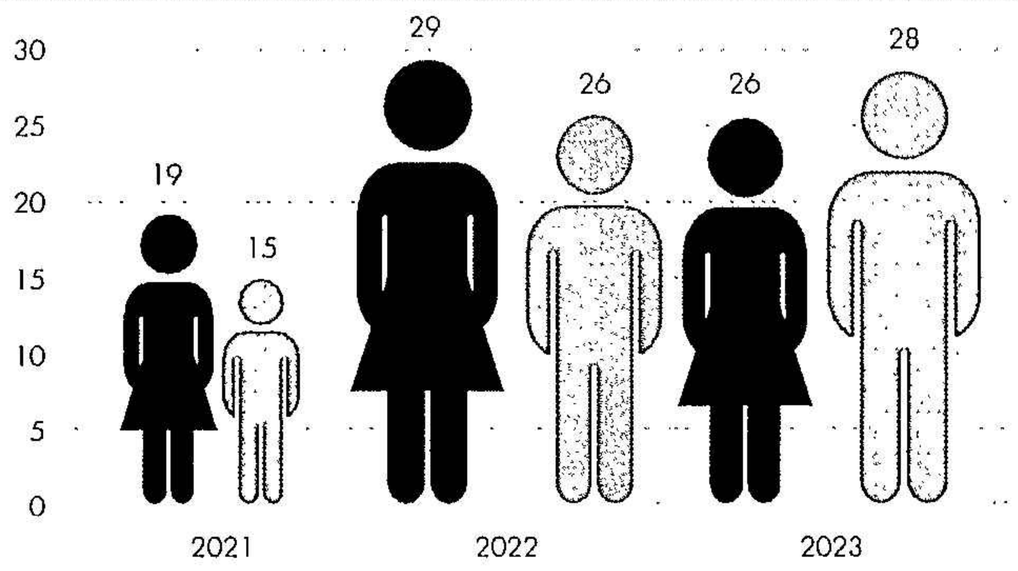
	Heltid			Varav deltid- eller timanställda			Totalt per år		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Kvinnor	113	127	133	6	8	6	119	135	139
Män	153	157	157	4	4	6	157	161	163
Totalt	**266**	**284**	**290**	**10**	**12**	**12**	**276**	**296**	**302**

ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTAL OCH KÖN (GRI 405-1)

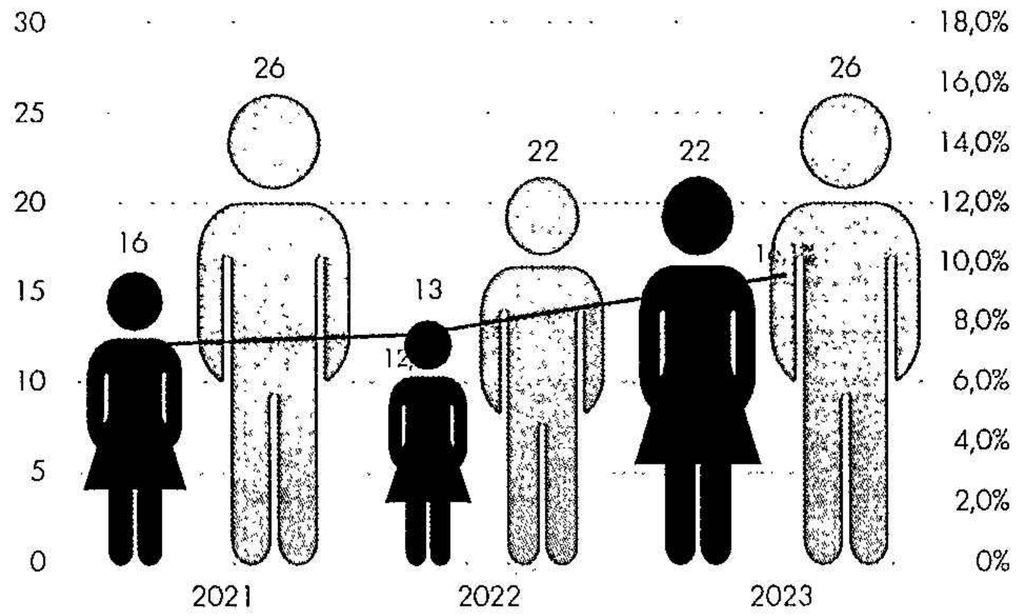
	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda			Totalt per år		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Kvinnor	119	135	139	15	24	20	134	159	159
Män	157	161	163	10	12	11	167	173	174
Totalt	**276**	**296**	**302**	**25**	**36**	**31**	**301**	**332**	**333**

Anledningen till att kvinnors visstidsanställning har ökat beror på våra studentmedarbetare där vi hade 19 kvinnor och 3 män. Om vi tar bort dessa var 9 män och 8 kvinnor visstidsanställda.

NYANSTÄLLDA (GRI 401-1)



PERSONALOMSÄTTNING (GRI 401-1)





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

Jämställdhet och lika förutsättningar i rekryteringsprocessen

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

I snart tre år har 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 får vi 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.

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

NOLLTOLERANS MOT DISKRIMINERING

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

De sju diskrimineringsgrunderna

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

20240415060046

ERBJUDA GODA ARBETSVILLKOR

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

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.

Ett gott ledarskap med sunda värderingar

Ett bra ledarskap är en nyckelfaktor för att varje 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 2023. 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, 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. 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 möjlighet till inflytande i övergripande frågor och tid till både egen och gemensam 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 utifrån fem olika dimensioner: trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. GPTW-undersökningen fokuserar på att ge en bild av förutsättningarna både i det egna teamet och i verksamheten som helhet. Sedan 2022 får medarbetarna även besvara 17 frågor kring hur man uppfattar ledarskapet från sin närmaste chef. Medarbetarundersökningen kommer vi att fortsätta med för att kunna följa upp förändringar över tid och aktivt kunna arbeta med förbättringar.

Det övergripande resultatet för 2022 var glädjande då vi höjde vårt Trust Index (alla 61 frågor sammanvägda) från 60 procent till 65 procent. Denna framgång sporrade oss att ytterligare höja ambitionen för 2023 till 70 procent. Efter genomförd undersökning, där hela 94 procent av våra medarbetare svarade på enkäten, kan vi konstatera att utfallet för Trust Index i 2023 års medarbetarundersökning blev 71 procent vilket certifierar oss som Great Place To Work. Detta ser vi som en stor framgång och ett kvitto på att vi är på rätt väg med vårt interna förändringsarbete och arbetet med vår kultur.

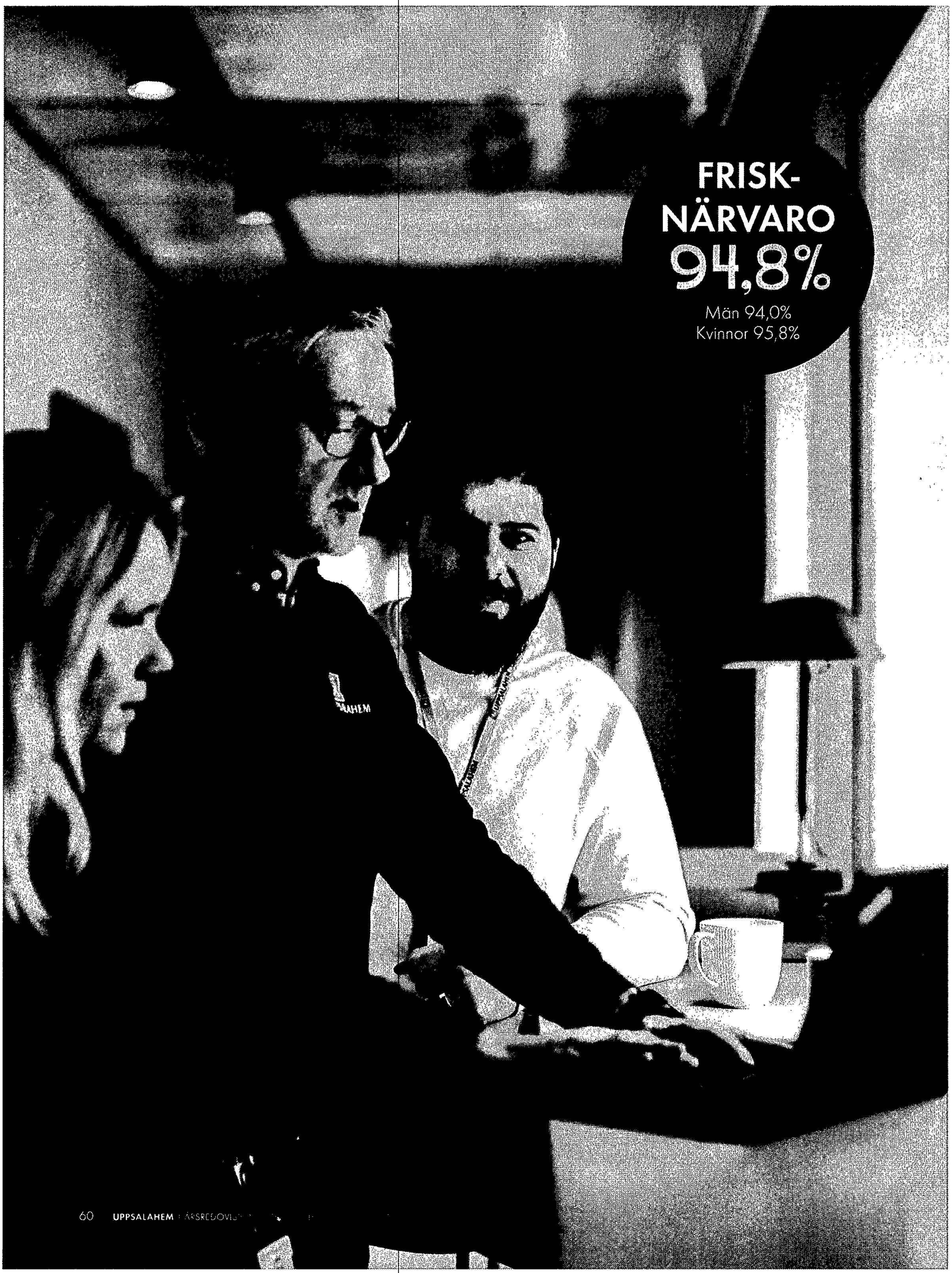
Medarbetarsamtal

Medarbetarsamtalet är en viktig del i samspelet mellan chef och medarbetare. Det är i det samtalet medarbetare och chef gemensamt utvärderar det gångna året och enas om mål, aktiviteter och utveckling för det kommande året. Mål och aktiviteter utgår ifrån bolagets affärsplan, avdelningens verksamhetsplan och bolagets ambition att bli det bästa bostadsbolaget i Sverige.

Vid samtalet utvärderas bland annat hur väl föregående års individuella mål uppnåtts och hur väl medarbetaren lever upp till kraven i sin befattning samt förväntningar gällande beteende och agerande. Ytterligare en viktig del är att prata om medarbetarens arbetssituation och vilka förutsättningar medarbetaren behöver. Vid samtalet pratar man även om hur man uppfattar sin chefs ledarskap. Medarbetarsamtalsmallen är sedan 2022 digital och den fylls i varje år vilket gör det enkelt att följa upp. Medarbetarsamtalet ligger sedan till grund för de lönesamtal som följer. Ambitionen från Uppsalahems sida med medarbetarsamtalsmallen är att det ska bli enklare att följa upp varje enskild medarbetare över tid samtidigt som strukturen i mallen gör det enklare att säkerställa en likabehandling vad gäller medarbetarsamtalen. Nytt för 2023 är att medarbetarsamtalsmallen har kompletterats med en fråga om våld i nära relationer. Det är en känslig fråga som måste hanteras med förstånd, men vi tror att genom att ställa frågan till alla våra medarbetare sänker vi tröskeln för att våga berätta och be om hjälp.

Introduktion och kompetensutveckling

Genom kunniga medarbetare kan vi bidra till ett hållbart samhälle. Kompetensutveckling sker kontinuerligt inom företaget för att Uppsalahems


FRISK-
NÄRVARO
94,8%
Män 94,0%
Kvinnor 95,8%

20240415060047

medarbetare ska ha den kompetens som krävs. På de årliga medarbetarsamtalen är det varje chefs ansvar att identifiera vilken kompetensutveckling deras medarbetare behöver för att kunna bidra till verksamhetsplanen, uppnå personliga mål och leva upp till kraven i befattningen.

Genom vår utbildningsplattform GO+ får vi likvärdig 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 GO+ kan vi både göra generella utbildningar men även skapa specifika kurser för enskilda roller och yrkeskategorier.

En väl genomförd introduktion är en process som integrerar nyanställda i företaget och dess kultur. Därför har vi utvecklat hela vår on-boarding- och introduktionsprocess så att alla medarbetare ska ges de bästa förutsättningarna när de tillträder sin nya befattning.

Vid nyrekrytering får varje nyanställd en introduktionsdag där de får möjlighet att träffa vår vd och ett antal utvalda chefer. Den befattningsspecifika introduktionen till arbetsuppgifterna ansvarar varje chef för. Utbildningsplattformen är till stor hjälp för att säkerställa att introduktionen blir lika för alla nyanställda och att de får samma information oavsett vilken arbetsgrupp eller del av verksamheten de tillhör.

I år har vi utvecklat introduktionsprocessen för alla nyanställda medarbetare i bolaget till att även omfatta workshops för att skapa god förståelse för Uppsalahems värderingar. En nyhet i år är att varje nyanställd kollega tilldelas en fadder. Fadderskapet syftar till att ge våra nyanställda en personlig kontakt som hjälper till med praktiska frågor men som framför allt hjälper till med att inkludera den nya medarbetaren i vardagslivet på jobbet.

Under året har vi fortsatt att utveckla det HR-system som lanserades 2022. 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 både på vårt intranät och externt.

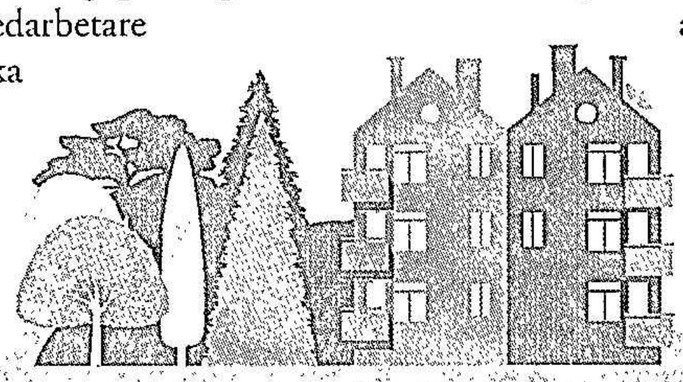
Trenden med ett minskat söktryck till utbildningar inom till exempel fastighetsförvaltning och fastighetsteknik kvarstår. Det är därför viktigt att vi kan motivera våra medarbetare att stanna kvar och utvecklas hos oss. Det gör vi bland annat genom kompetensutveckling och interna utbildningar. Dessutom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

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

Uppsalahem satsar på att erbjuda möjlighet till olika friskvårdsaktiviteter. Vi använder förmånsplattformen Epassi som ger medarbetare valfrihet att nyttja sitt friskvårdsbidrag mellan olika aktiviteter.

Vår målsättning är att det ska leda till att fler använder friskvårdsbidraget och får en förbättrad hälsa.



ARBETSSKADOR, TILLBUD OCH OLYCKOR (GRI 403-9)

	2021	2022	2023
Tillbud	24	57	34
Olycksfall	41	28	20
Arbetsskador	–	–	–
Arbetssjukdom		12	3
Färdolycksfall	3	2	3
Covid-19-tillbud	14	5	–

TYP OCH ANTAL ARBETSPLATSSKADOR

På Uppsalahem har vi haft en halkolycka som resulterade i sjukhusvård. I övrigt har vi inte haft några arbetsrelaterade allvarliga skador eller olyckor med större konsekvenser under året. Totalt sett har 20 olyckor/skador av enklare karaktär och 34 tillbud rapporterats in och registrerats under 2023. Sannolikt finns det ett mörkertal då rapporteringsbenägenheten inte är 100-procentig.

För att främja friskvården på arbetsplatsen har vi ett initiativ med en grupp hälsoinspiratörer. Våra inspiratörer är medarbetare från olika avdelningar. Inspiratörerna har stor frihet att peppa medarbetarna till hälsofrämjande aktiviteter. Under 2023 har vi till exempel genomfört blodomloppet och anordnat prova-på-padel för nybörjare, padelturneringar, yogakurser samt crossfitpass. En av höjdpunkterna var att tolv personer deltog i Stafettvasan. En annan uppskattad aktivitet var Hälsoutmaningen 2023 där alla medarbetare fick möjlighet att delta. Steg och diverse fysiska aktiviteter omvandlades till poäng och de lag som samlats flest poäng under utmaningen vann.

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. För att arbeta förebyggande är arbetsmiljö en fast punkt på agendan på våra arbetsplatsträffar. I delar av verksamheten använder vi oss av arbetsmetoden som kallas Gröna korset där vi dagligen ställer frågan i arbetsgrupperna om det hänt något tillbud eller någon olycka. Svaret dokumenteras genom en markering för den dagen i Gröna korset-verktyget, vilket ger alla i arbetsgruppen en överskådlig bild.

Uppsalahem genomför säkerhetsutbildningar 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 och tillbud, och diskuterar övriga aktuella arbetsmiljöfrågor.

Under senare delen av 2023 övergick Uppsalahem till systemet IA för att rapportera och följa upp tillbud, olycksfall, olyckor till eller från jobbet och arbetssjukdom. 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 i hela företaget och på enskilda avdelningar. Resultatet presenteras regelbundet för skyddskommittén och vd. Syftet med att få in så många tillbud som möjligt är att kunna identifiera och åtgärda problem i ett tidigt skede innan en eventuell olycka sker. Alla medarbetare har tillgång till att rapportera in i IA vilket chefer och skyddsombud ofta informerar om. Medarbetare har även tillgång till att rapportera missgynnsamma situationer och arbetsförhållanden till respektive chefer eller HR-avdelningen, samt anonymt genom kommunens visselblåsarfunktion.

Främjande av medarbetares hälsa

Uppsalahem har Falck 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 Falck 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.

Som komplement till företagshälsovården har Uppsalahem blivit medlemmar i Stark & Partners arbetsgivarring. Genom arbetsgivarringen får bolaget ta del av bland annat fortbildning inom arbetsmiljö och hälsa.

Under 2023 har vi även genomför Hälsopuls som en pilot på en av våra avdelningar för att under 2024 implementera detta arbetssätt brett i organisationen. Hälsopuls går ut på att HR och chefer inom respektive enhet samlas tertialvis för att gå igenom kort- och långtidsjukfrånvaro och vid behov göra en gemensam konstruktiv plan.

Den samlade frisknärvaro för 2023 har i snitt legat på 94,8 procent, 95,8 procent för kvinnor och 94,0 procent för män.

ALLA NYANSTÄLLDA

Alla nyanställda introduceras i Uppsalahems miljöarbete, policys, riktlinjer och relevanta handlingsplaner.

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.

Då erfarenheterna av 2022 var goda hade vi ambitionen att under 2023 prova nya vägar för att skapa ett intresse för Uppsalahem bland studenter. Tyvärr har detta fått anstå då vi lagt större fokus på vårt interna förändringsarbete. Ambitionen kvarstår dock under 2024.

Praktik och examensarbete

Som stor aktör på arbetsmarknaden i Uppsala är det viktigt att Uppsalahem tar emot praktikanter och samarbetar med olika lärosäten. Det ger oss viktiga utbyten av idéer och unga får arbetslivserfarenhet samtidigt som de får upp ögonen för fastighetsbranschen. Vi erbjuder såväl elever från grundskolor som studenter från yrkeshögskolor möjligheten att praktisera hos oss och erbjuder även möjlighet att skriva examensarbeten hos oss. Under 2023 tog Uppsalahem emot ca 25 praktikanter.

Teknikspråget

Vi fortsätter samarbetet med Teknikspråget och under året har en ungdom genomfört en fyra månaders praktik hos Uppsalahem. Teknikspråget ger ett antal ungdomar med avslutad gymnasieexamen från naturvetenskapligt, tekniskt eller ekonomiskt gymnasieprogram 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.

STUDENTMEDARBETARE

På flera håll i verksamheten har vi anställt studentmedarbetare, som arbetar upp till 15 timmar per vecka vid sidan om sina studier. Under 2023 har vi haft 30 studentmedarbetare hos oss varav 8 var män och 22 kvinnor. Programmet ger studenterna en relevant praktisk erfarenhet samtidigt som Uppsalahem får ta del av deras kunskaper och det senaste inom akademin.

SOMMARJOBB

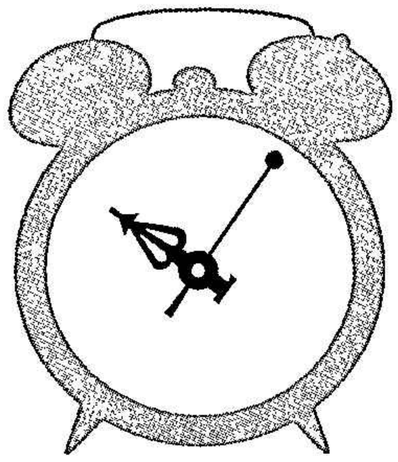
Under sommarmånaderna utökas Uppsalahems personalstyrka med ett stort antal sommarjobbare. Sommaren 2023 tog vi emot 131 sommarjobbare, varav 68 var män och 63 var kvinnor. En del av våra sommarjobbare har arbetat på Mötesplats Gottsunda och Mötesplats Bäcklösa där vi genomför aktiviteter för barn och unga. De flesta har dock hjälpt till med fastighets- och utomhusskötseln i våra bostadsområden. Av de sommarjobbare vi rekryterade var det 24 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.

Till skillnad från tidigare har Uppsalahem under 2023 även hanterat rekryteringen av sommarjobbande niondeklassare. Denna kategori av sommarjobbsrekrytering har tidigare år hanterats av Uppsala kommun. Totalt har Uppsalahem haft möjlighet att anställa 28 niondeklassare under sommaren.

ANSVARSFU
AFFÄRE

BARNTEATERDOVISNING 2023

20240415060049



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 ett högre ränteläge 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 2023 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 på långt när motsvarat kostnadsökningarna, vilket både har ställt hårda krav på effektiviseringar och tvingat oss att skjuta fram underhållsåtgärder av olika slag. Effektiviseringar görs kontinuerligt på alla nivåer i bolaget, bland annat inom energi, administration och underhåll. Dock är det viktigt att ekonomiska medel kan frigöras för sådana renoveringar och sådant underhåll som inte kan vänta, för att inte skjuta ett växande underhållsbehov på framtiden.

Finansiella risker

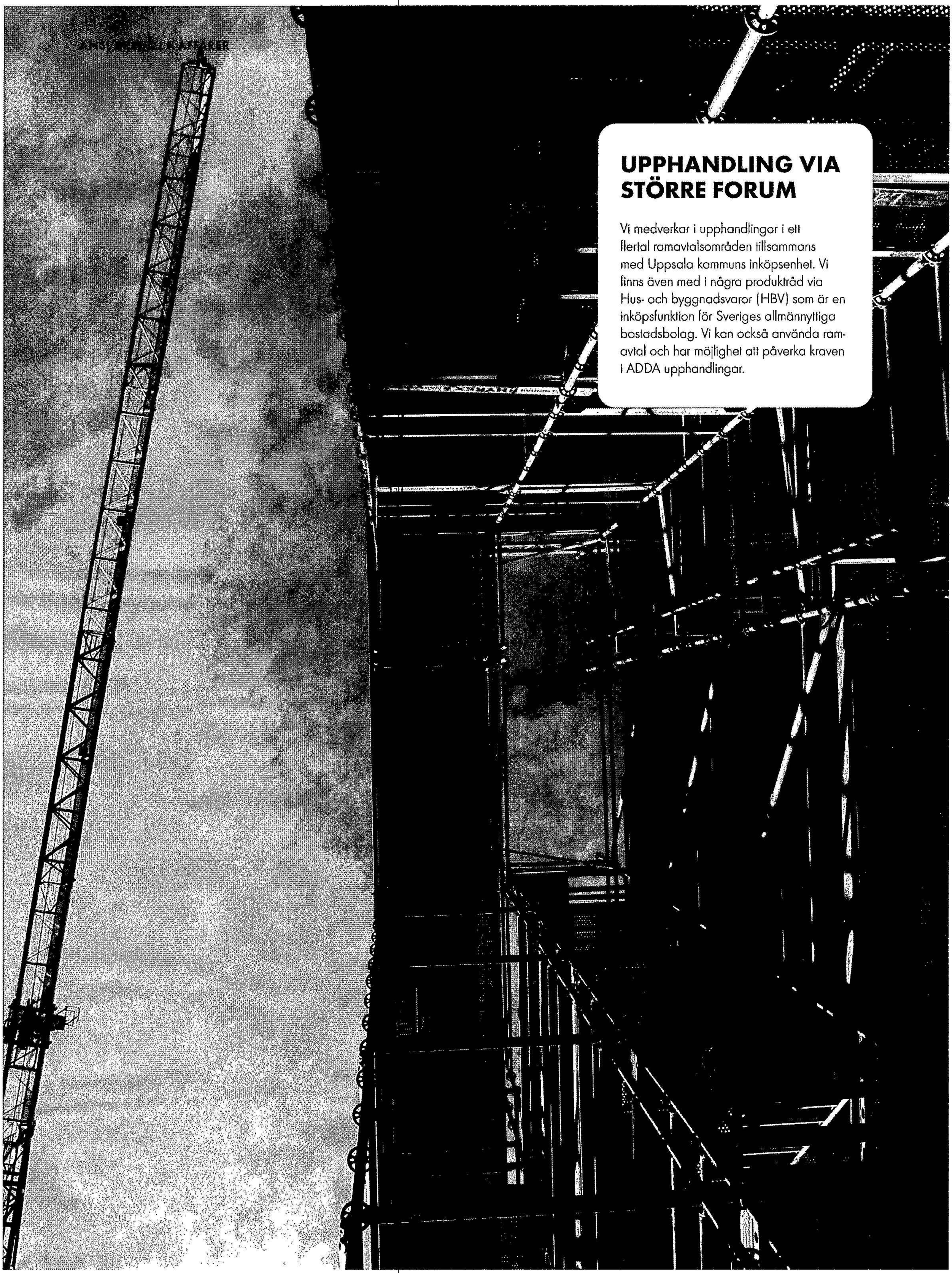
De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sida XX, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

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 ansvarsförsäkring för vd och styrelse. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och alla medarbetare är försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer. För att ytterligare stärka medarbetares försäkringsskydd under det ökade distansarbetandet har en tilläggsförsäkring tecknats för att tydligare omfatta även arbete på annan plats. Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring (+/- en procentenhet)	Resultateffekt (mkr)
Hyresnivå bostäder	15
Hyresnivå lokaler	1,0
Vakansgrad	16,4
Driftkostnader	7,6
Underhållskostnader	1,7
Räntenivå	15,9



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.

20240415060050

RESPEKTERA HÅLLBARHETSASPEKTER I LEVERANTÖRSKEDJAN

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

Hållbarhetskrav i våra upphandlingar

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

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. Inom arbetet med revisioner av leverantörer och entreprenörer inkluderas uppföljning av kravställning inom miljö, anti-korruptionsarbete, goda arbetsvillkor, jämställdhet, mänskliga rättigheter och att motverka barnarbete. Vid avvikelser utvecklas en förbättringsplan tillsammans med leverantören eller så tas beslut om att avsluta avtalet.

Under 2023 genomfördes tre leverantörsrevisioner. Genom revisionerna upptäcktes mindre avvikelser, samt en avvikelse gällande säkerställande av sociala krav i leverantörskedjan, vilken följdes upp med förbättringsförslag och åtgärdades av leverantören. Inga större avvikelser påträffades gällande miljökrav.

Under 2023 utökades inköpsenheten för att stärka arbetet med uppföljning av avtal då vi sett att detta har varit eftersatt. Vi har nu kunnat starta ett utvecklingsarbete för att underlätta planering och genomförande av leverantörrevisioner. En uppföljningsprocess, för att tydliggöra och systematisera vad som ska följas upp och när, ska tas fram våren 2024.

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. Vid upphandling av entreprenader används Uppsalahems miljöbeskrivningar som anpassas efter respektive projekt. 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

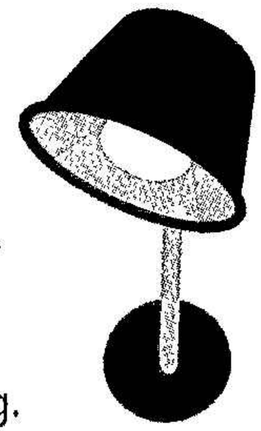
Vi ställer särskilda krav på våra leverantörer och entreprenörer i alla upphandlingar, bland annat kring arbetsrättsliga villkor, där vi föreskriver att leverantören ska betala avtalsenliga löner, ha rimliga arbetstider och att arbetarna ska ha rätt till semester.

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.

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. Vi har även krav på skriftligt upprättade avtal vid anlitande av underentreprenörer. Huvudentreprenören är sedan skyldig att kontrollera att alla upphandlingskrav uppfylls även av underentreprenörer. I upphandlingarna kommunicerar vi även våra etiska regler som gäller för huvudentreprenören såväl som för eventuella underleverantörer.

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.



VÅRA STÖRSTA LEVERANTÖRER I INKÖPSVÄRDE MÄTT

Våra största leverantörer under 2023 i inköpsvärdeordning.

Vattenfall Kundservice AB	E.ON försäljning Sverige AB
NCC Sverige AB Uppsala	Heving & Hägglund AB
Byggconstruct AB	K360 Nordic AB
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vaksala Måleri AB
Husbyggnadsvaror HBV Förening	Fastighets & Saneringstjänst AB

RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Jämställdhet och mänskliga rättigheter i våra upphandlingar

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

Leverantören ska även kontrollera att krav gällande mänskliga rättigheter efterlevs i hela leverantörskedjan och i de fall avvikelser upptäcks ska åtgärder vidtas. Under 2023 uppdaterades mallen för kravställningen gällande sociala aspekter och mänskliga rättigheter i våra upphandlingar utifrån upphandlingsmyndighetens krav. Detta har gjort kraven tydligare och möjliggjort bättre uppföljning. Inga fall av kränkningar mot mänskliga rättigheter har kommit till vår kännedom under 2023.

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.

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

Motverka mutor, korruption och jäv (i leverantörskedjan)

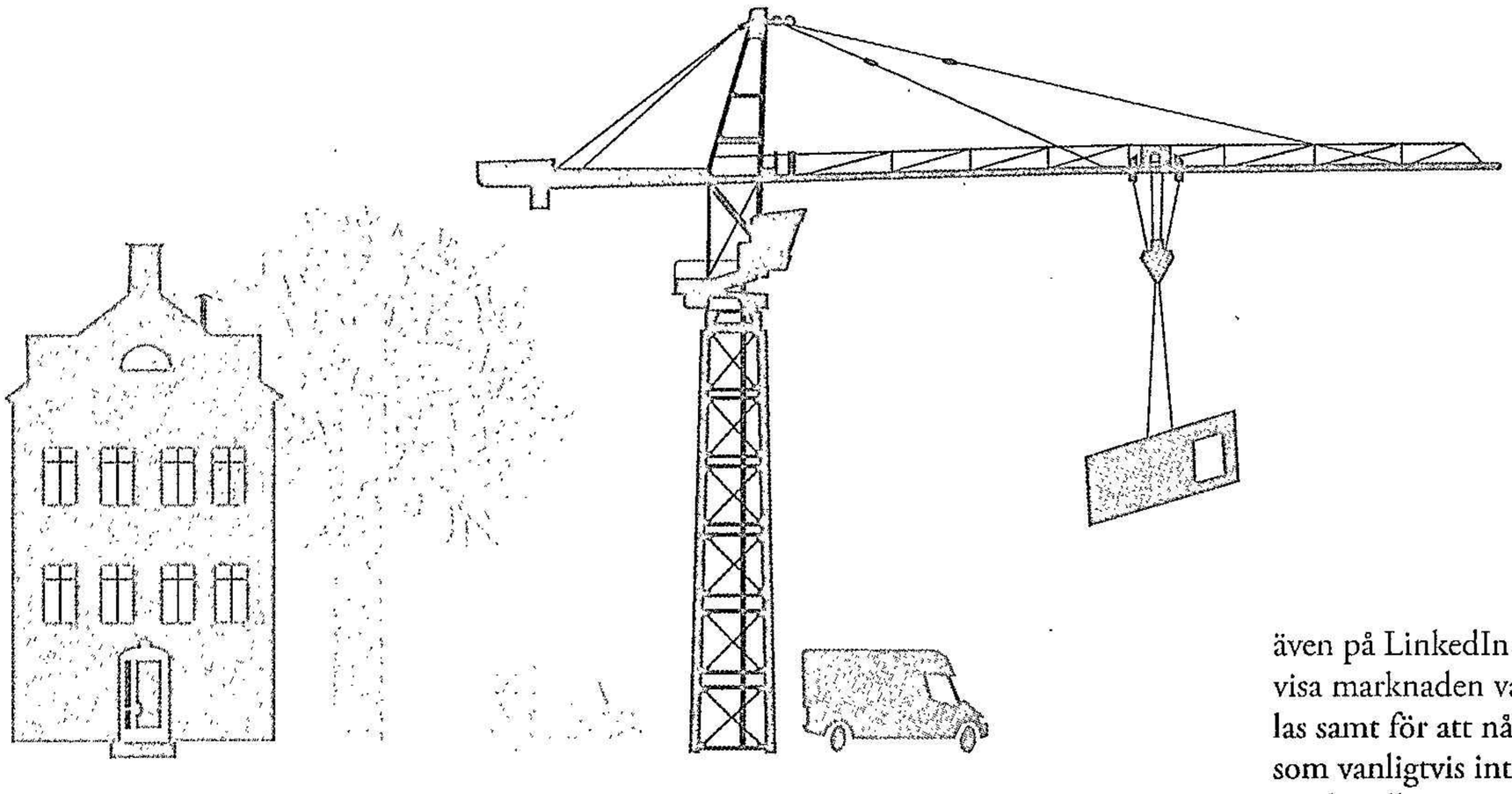
Vid varje upphandling som Uppsalahem genomför ingår uppförandekoden för leverantörer i underlaget, vilket bland annat innebär ett accepterande av nolltolerans mot mutor och korruption. Av upphandlingsdokumenten framgår även att de företag som ingår avtal med Uppsalahem förbinder sig att sända in sina egna styrdokument gällande mutor och antikorruption vid anbudslämning. Uppförandekoden hänvisar även till Institutet mot mutors näringslivskod benämnd "Kod mot korruption i näringslivet" (näringslivskoden) och en "Överenskommelse för att motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn". Ageranden i strid mot uppförandekoden utgör ett väsentligt avtalsbrott vilket som utgångpunkt ger Uppsalahem rätt att säga upp avtalet i förtid. Uppsalahem äger även rätt att bland annat utföra revision på plats hos leverantören för att säkerställa att uppförandekoden efterlevs.

Våra leverantörer

Uppsalahem anlitar många olika leverantörer för anskaffning av varor, tjänster och entreprenader. Under 2023 köpte vi in tjänster, varor och entreprenader från cirka 800 olika samarbetspartners för totalt 1093 miljoner kronor. Av dessa leverantörer står tio för 679 miljoner kronor vilket motsvarar 62 procent av det totala inköpsvärdet. Våra största kostnader uppstår när vi bygger nytt eller renoverar våra befintliga bostäder. Därefter kommer husens förbrukning av energi, el och vatten samt hämtning av avfall. I det stora hela så sköts det dagliga arbetet ute i våra områden med egen personal men vid större reparations- och underhållsarbeten eller ny- och ombyggnation anlitas externa entreprenörer. Många olika ramavtal finns tecknade för de löpande reparations- och underhållsåtgärder som våra fastigheter behöver. Dessa innefattar bland annat elarbeten, VVS-arbeten, reparation av vitvaror, ventilationsbesiktningar och hisservice.

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

20240415060051



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 mot förmodan inträffar. På Uppsalahems webbplats och i företagets verksamhetsledningssystem finns information om hur medarbetare eller andra ska gå till väga vid misstanke om mutor och korruption. Här finns även en länk till Uppsala kommuns visselblåsarfunktion där det finns möjlighet att anonymt rapportera misstanke om oegentligheter. Under 2023 har det inte inkommit några rapporter om oegentligheter och vi har därför inte behövt vidta några specifika åtgärder.

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

Transparent upphandling

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

Uppsalahem anser att det är viktigt med transparens i 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

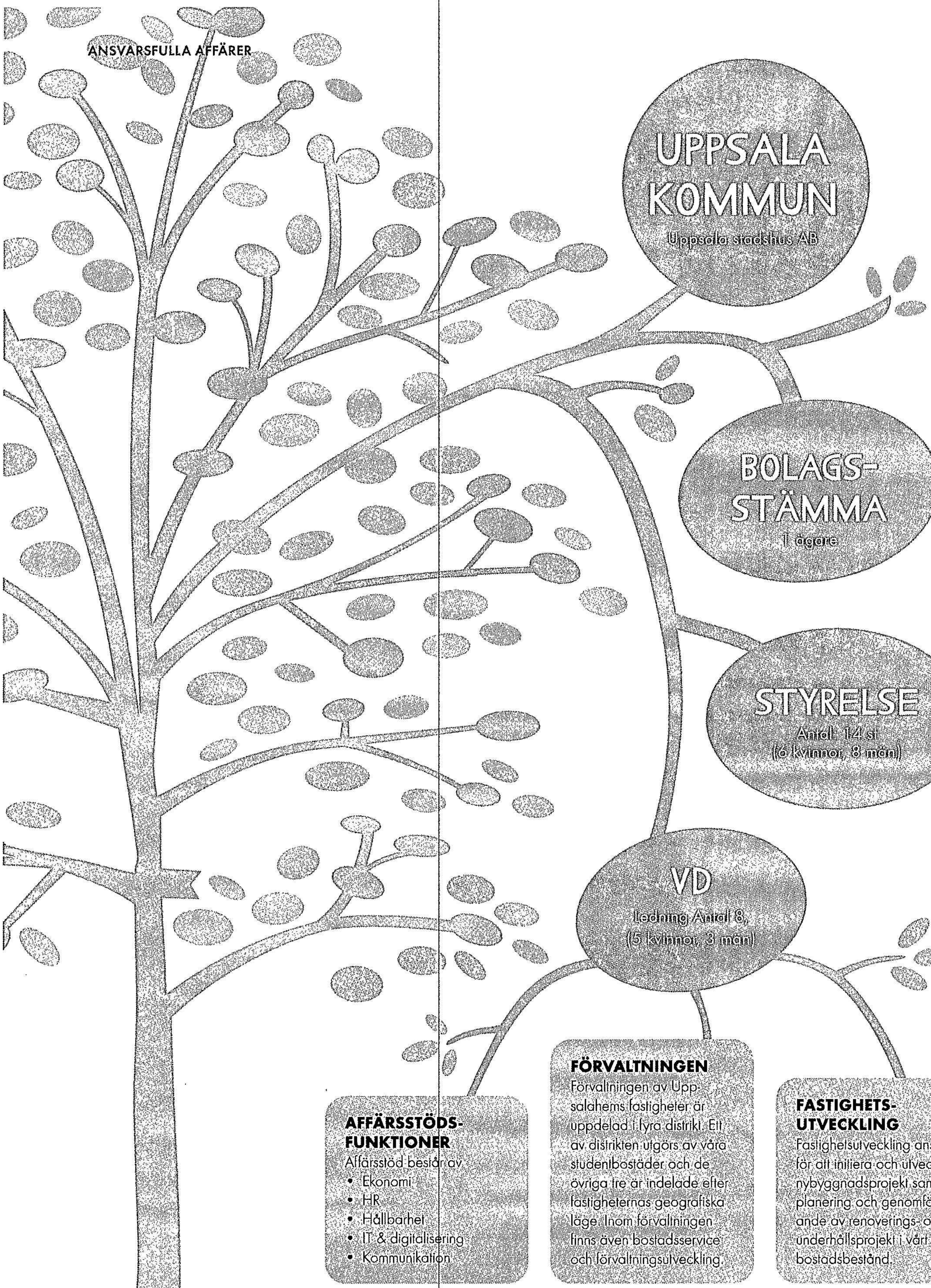
Inga fall av mutor eller korruption har upptäckts i verksamheten under 2023.

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. 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. Uppsala kommun har under året upphandlat en ny tjänst för visselblåsarfunktionen. Som ett kommunalt bolag kommer även Uppsalahem omfattas av detta. Så snart detaljerna är kända kommer arbetet med att införliva denna nya modell att påbörjas.

ANSVARSFULLA AFFÄRER



20240415060052

ORGANISATION OCH STYRNING

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

SÅ HÄR STYRS UPPSALAHEM

Ägar- och koncernstruktur

Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahemkoncernen består vid slutet av året av moderbolaget Uppsalahem AB och ett helägt dotterbolag: Kretia 2 Fastighets AB. Under året har Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB och Uppsalahem Elmer AB, fusionerats in genom absorption i Uppsalahem AB.

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

Styrelse

Uppsalahem AB har en politiskt tillsatt styrelse vars sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fem suppleanter är valda av kommunfullmäktige efter de politiska partiernas nomineringsarbete och i förhållande till partiernas representation i kommunfullmäktige. Utöver 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 2023 hade styrelsen nio protokollförda möten, åtta ordinarie och ett extrainsatt.

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

Styrelsens medlemmar presenteras på s. 72.

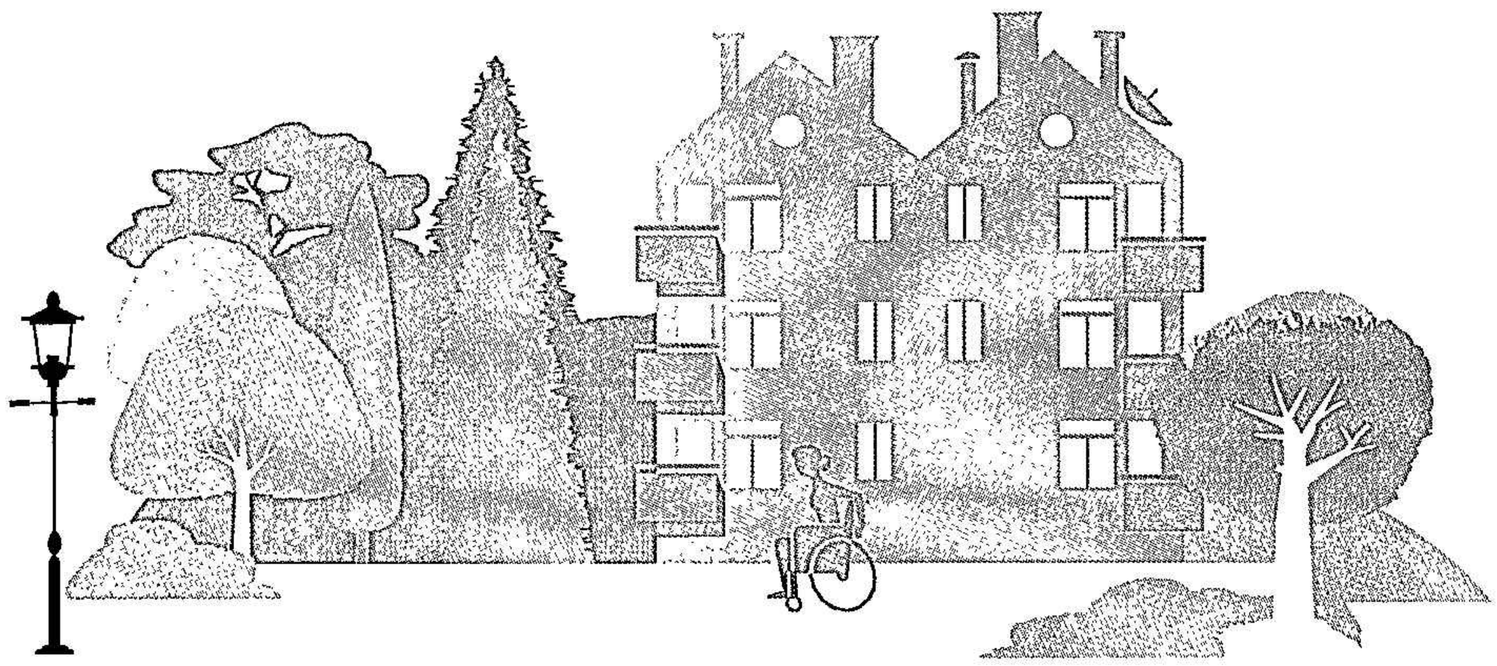
Årsstämma

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

Bolagets organisation och ledning

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

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på s. 73.



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 fokusmål för kommunens samtliga verksamheter. Uppsalahem påverkas i varierande grad av de olika målen. Genom att arbeta mot kommunens fokusmål säkras bolagets grundleverans. I affärsplanen beskrivs för var och ett av kommunens fokusmål 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. Vd leder den centrala krisledningens arbete. Utöver den centrala krisledningen finns även lokal krisledning på distriktskontoren och Bostadsservice. Under 2023 har en krisutbildning hållits 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.

2024041506053

KOMMUNIKATION AV ANGELÄGNA FRÅGOR OCH KRITISKA PROBLEM

Styrelsen hålls informerad om angelägna frågor och kritiska problem genom rapportering vid styrelsemötena. Antingen tas det upp i vd:s rapport till styrelsen eller om frågan bedöms vara av allvarligare eller av mer omfattande karaktär tas det upp som ett separat ärende. De allra flesta problem hanteras i den ordinarie verksamheten och en bedömning görs från fall till fall om frågan är tillräckligt allvarlig för att styrelsen ska involveras. Totalt har sex angelägna frågor och kritiska problem lyfts till styrelsen under 2023. Av de sex ärendena har fyra tagits upp som separat ärende på föredragningslistan, ett ärende har tagits upp i seminarieform och ett ärende belystes i form av skriftligt svar på fråga. Ärendena har varit av karaktären händelser i omvärlden som påverkar bolaget, ett kritiskt förvaltningsärende, frågor som rör bolagets miljö- och trygghetsarbete samt frågor som berör barn och unga.

Vid händelser som av krisledningen bedömts som krisartade sker kommunikation till styrelsen genom löpande information till ordförande och presidiet i enlighet med kommunikationsplanen vid kris. Inga ärenden har inkommit via visselblåsarfunktionen under 2023.



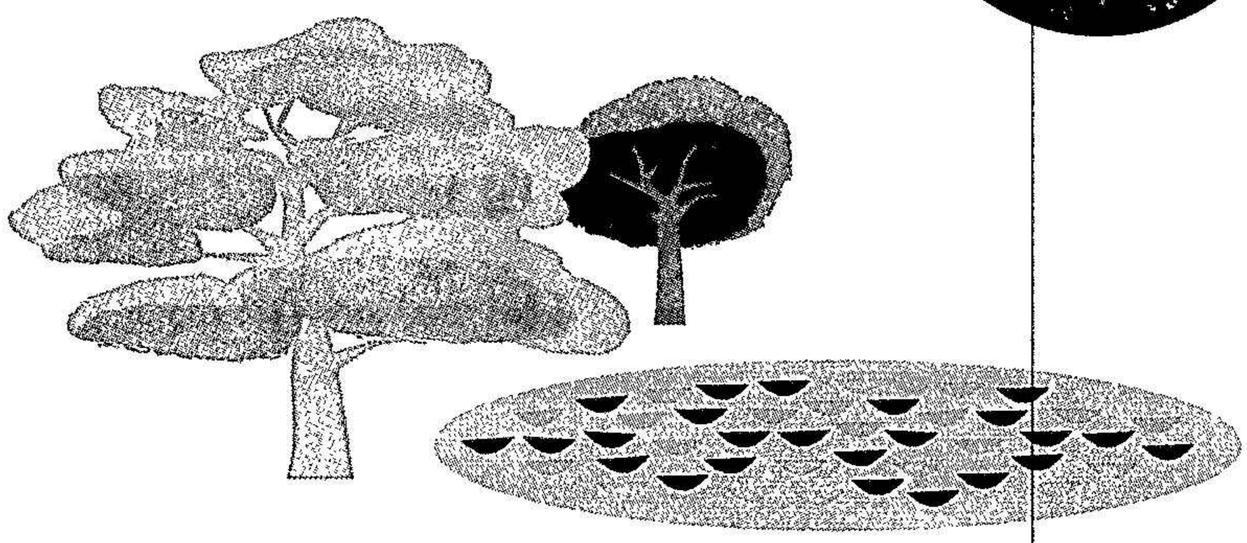
STYRELSEN

Här presenteras 2023 års styrelse. Styrelsen som skriver under årsredovisningen hittas på sidan 104.

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

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





ÅLDERSFÖRDELNING STYRELSEN

18-29 år: 0
30-49 år: 8
50- år: 6

KÖNSFÖRDELNING STYRELSEN

2023: 6 kvinnor, 8 män
2022: 6 kvinnor, 8 män
2021: 6 kvinnor, 8 män

20240415060540

LEDNINGSGRUPP

⑪ **Mattias Tegefjord**
Vd, f. 1974

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

③ **Anna Freiholtz,** till april 2023
Hållbarhetschef, f. 1983

④ **Jenny Ångman**, från aug 2023
Hållbarhetschef, f 1973

⑤ **Carina Elofsson Mumford**
HR-chef, f. 1969

⑥ **Åsa Engström**
It- och digitaliseringschef, f. 1982

⑦ **Martin Halldén**
Ekonomichef, f. 1970

⑧ **Linda Ryttlefors**
Kommunikationschef, f. 1977

⑨ **Sara Westberg**
Fastighetsutvecklingschef, f. 1976

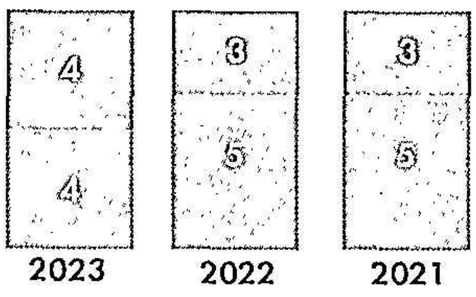


KÖNSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP

2023: 5 kvinnor, 3 män
2022: 5 kvinnor, 3 män
2021: 5 kvinnor, 3 män

ÅLDERSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP

☐ 50-år
☐ 30-49 år



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

ARBETSTAGAR-REPRESENTANTER

ANNA FORSBERG
(LEDAMOT)
FR O M DEC 2022

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

Uppsalahems hållbarhetsredovisning beskriver hur vi arbetar med våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Uppsalahem har rapporterat med referens till GRI Standards för perioden 1 januari 2023 till 31 december 2023. 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	70-71	
	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, 67-68	
	2-7 Medarbetare	56-57	
	2-8 Arbetare som inte är anställda		Uppsalahem sammanställer inte information om arbetare som inte är anställda.
	Bolagsstyrning		
	2-9 Styrelse sammansättning och struktur	70-75	
	2-10 Nominering och val av högsta styrande organ	71	
	2-11 Ordförande för högsta styrande organ	71	
	2-12 Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan	9-13, 72-73	
	2-13 Delegering av ansvar för att hantera påverkan	9-10	
	2-14 Högsta styrande organets roll i hållbarhetsrapporteringen	11	
	2-15 Intressekonflikter		Inte aktuellt då Uppsalahem ägs av kommunen
	2-16 Kommunikation av kritiska frågor	73	
	2-17 Den samlade kunskapen hos det högta styrande organet	9	
	2-18 Utvärdering av det högsta styrande organets arbete	71	
	2-19 Ersättningspolicy	95-96	
	2-20 Process för att fastställa ersättningar	56, 58	
	2-21 Årlig total kompensationsgrad		Sammanställd information saknas
	Strategi, policyer och praxis		
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	4-5	
	2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	9-12	
	2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	9-10, 65-69	
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	69	
	2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av missförhållanden	69	
	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	62	
GRI 3: VÄSENTLIGA FRÅGOR 2021			
	3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor	15	
	3-2 Redogörelse för identifierade väsentliga ämnesområden	15	
GRI 203: INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN 2016			
	3-3 Styrning	12, 16-19	
	203-2 Betydande indirekt ekonomisk påverkan	23-27, 29-30, 34-36,39	

20240415060555

GRI STANDARD	Upplysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav och orsak
GRI 205: ANTIKORRUPTION 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 68-69	
	205-1: Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	17, 68-69	
	205-3: Korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	69	
GRI 302: ENERGI 2016			
	3-3 Styrning	13, 41-42	
	302-1 Energianvändning inom organisationen	42	
GRI 305: UTSLÄPP 2016			
	3-3 Styrning	13, 50-51	
	305-1 Direkt växthusgasutsläpp (Scope 1)	51	
	305-2 Indirekt växthusgasutsläpp (Scope 2)	51	
	305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	50	
GRI 306: AVFALL 2020			
	3-3 Styrning	13, 43-44, 52-53	
	306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	43-44, 52-53	
	306-2 Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	43-44, 52-53	
GRI 308: MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 67	
	308-1 Nya leverantörer som utvärderas utifrån miljökriterier	67	
GRI 401: ANSTÄLLNING 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 59-63	
	401-1 Antal nyanställda och personalomsättning	57	
GRI 403: ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET 2018			
	3-3 Styrning	16-17, 61-62	
	403-2 Riskidentifiering, risk bedömning och incidentutredning	16-17, 61-62	
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	61-62	
	403-9 Typ och antal arbetsplatsskador	61	
GRI 404: KOMPETENSUTVECKLING 2016			
	3-3 Styrning	59, 61	
	404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	59, 61	
GRI 405: MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET 2016			
	3-3 Styrning	55-56, 58	
	405-1 Köns- och åldersfördelning i styrelse, ledningsgrupp och bland övriga medarbetarkategorier	56, 74-75	
	405-2 Förhållandet mellan kvinnor och mäns grundlön och ersättningar	57	
GRI 414: SOCIAL BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER 2016			
	3-3 Styrning	9-10, 16-17, 67-68	
	414-1 Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier	67-68	
GRI 416: KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 44, 46-47	
	416-1 Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	44, 46	
EGEN UPPLYSNING: TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN			
	3-3 Styrning	12, 16-17, 29-32	
	Egen upplysning: Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen	29-32	
EGEN UPPLYSNING: ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET			
	3-3 Styrning	12, 23	
	Egen upplysning Erbjuda bostäder för alla stadier i livet	23-24	
EGEN UPPLYSNING: TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM			
	3-3 Styrning	10, 12, 16-17, 34-39	
	Egen upplysning: Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	34-39	
EGEN UPPLYSNING: HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI			
	3-3 Styrning	12, 16-17, 65	
	Egen upplysning: Ha en långsiktigt hållbar ekonomi	65	

ÅRSREDOVISNING



FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse 79
Femårsöversikt 82
Uppsalahems fastigheter 83
Sammanfattande värdeutlåtande 85
Finansiering 86

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning 90
Balansräkning koncernen 92
Balansräkning moderbolaget 94
Förändring av eget kapital 96
Kassaflödesanalys 97
Redovisningsprinciper 98
Noter 100
Förslag till resultatdisposition 110
Revisionsberättelse 111

ÖVRIGT

Definitioner 113
Fastighetsbestånd 114
Karta 118

20240415060056

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsalahem AB avger härmed årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2023.

Uppsalahem AB ägs av Uppsala Stadshus AB, org. nr. 556500-0642 som är moderbolag i Uppsala kommuns bolagskoncern.

I sin tur äger Uppsalahem AB ett dotterbolag, Kretia 2 Fastighets 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, social och mänsklig hållbarhet.

VÅR MARKNAD

Uppsalas befolkning har växt med nära 60 000 personer de senaste 20 åren. Till stor del förklaras Uppsalas befolkningsökning, liksom Sveriges, av att fler personer har invandrat än utvandrat. Dessutom har födelsenettot i Uppsala kommun varit relativt stabilt positivt. Uppsala kommun hade drygt 245 000 invånare i slutet av 2023, och enligt kommunens befolkningsprognos förväntas befolkningen öka till 320 000 under perioden fram till 2050, vilket motsvarar drygt 30 procent. Detta är en något lägre tillväxttakt än vad som tidigare prognostiserats. Befolkningsökningen beror på att det föds många i Uppsala samtidigt som vi lever längre och på att fler människor flyttar till Uppsala från övriga Sverige och världen. Åldersstrukturen bland Uppsalas invånare förändras också över tid. Andelen vuxna i åldersgruppen 19–64 år i relation till total befolkning kommer att minska fram till 2050, medan åldersgruppen 80 år och äldre ökar. Antalet personer i åldersgruppen 80 år och äldre kommer att mer än fördubblas från idag fram till 2050 enligt prognosen.

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

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

FÖR UPPSALAHEM INNEBÄR DETTA:

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

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

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

- Den genomsnittliga kötiden inom Uppsalahems befintliga bestånd låg under 2023 på 8,7 år, dvs något lägre än föregående år. I nyproduktionen är det ofta kortare kötider på grund av ett högre hyresläge. Vi ser emellertid att andra hyresvärdar ofta har kortare kötid än Uppsalahem till sin nyproduktion, vilket kan bero på ett högre inkomstkrav vid uthyrning men också att Uppsalahem har ett konkurrenskraftigt utbud.
- Uppsala är fortsatt en av Sveriges attraktivaste kommuner och det förväntas även fortsättningsvis vara intressant för investerare att förvärva och investera i fastigheter i Uppsala.
- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkturlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik.
- För att Uppsalahem ska fortsätta att vara kundernas förstahandsval utifrån den konkurrenssituation som råder på bostadsmarknaden behöver vi även ta hänsyn till de trender som påverkar samhällets utveckling:
- En fortsatt stark tillväxt av Uppsala kommun. Uppsalas storlek och läget i huvudstadsregionen ger tillgång till en starkt växande och specialiserad arbetsmarknad med ett väl utvecklat och diversifierat näringsliv samt en attraktiv livsmiljö med ett brett utbud av kommersiell service och kulturaktiviteter. Uppsala växer i allt snabbare takt, vilket påverkar bostadsmarknaden. På längre sikt påverkar även större infrastrukturprojekt, såsom t.ex. fyrspårsutbyggnaden, tillväxten i Uppsala. Detta påverkar prisbilder och marknadsutfall av bostadsaffärer i staden likväl som på glesbygden och i stadsnära glesbygd.
- Innovation är ett av bolagets fokusområden för att nå bolagets målbild mot år 2030. Det ställer krav både på bolagets arbetssätt och boendeerbjudande. Bolaget arbetar aktivt med att ta vara på nya tekniska möjligheter avseende exempelvis fastighetsautomation.
- Uppsalahem har redan gjort betydande investeringar för att möta den tekniska utvecklingen bland annat genom att säkerställa den tekniska digitala fiberinfrastrukturen i bostadsbeståndet. Dessa investeringar kommer få stor betydelse för hur kunderna kan använda olika typer av digitala verktyg när dessa successivt lanseras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

De senaste två åren har Uppsalahems investeringsfokus skiftat från nyproduktion till att omfatta såväl renovering av befintligt bestånd som nyproduktion. Under 2023 har bolaget investerat främst i renovering och underhåll, men har även lyckats starta flera nyproduktionsprojekt.

Under rapportperioden uppgår investeringarna i våra fastigheter till 457 (228) mnkr. Investeringarna avser pågående nybyggnationsprojekt 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 om 114 tkr samt elstöd från Skatteverket uppgående till 4 437 tkr.

FÖRVÄRV

Under året har inga förvärv slutförts. Det har dock i slutet av 2023 avtalats om ett kommande förvärv. En fastighet i Rosendal och två fastigheter i Sala Backe med totalt knappt 300 lägenheter, förvärvas under våren 2024, detta under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner affären.

FÖRSÄLJNINGAR

Under året har fastigheten Uppsala Flogsta 23:5 (Flogsta vårdcentral) sålts för 18,5 mnkr. Tillträdet är den 1 februari 2024, varför affären inte påverkar 2023 års bokslut.

NEDSKRIVNING

Kretia 2 Fastighets AB, som är en fastighet som ligger i Ulleråker, förvärvades av Uppsalahem AB för ca 157 mnkr, varav ca 152 mnkr avsåg marknadsvärde för befintlig byggnad och mark. Detta belopp finns upptaget i Uppsalahem AB:s balansräkning på posten aktier och andelar i koncernföretag. När fastigheten förvärvades bedömdes byggrätten bli ca 110 000 kvm BTA. Efter förvärv har det dock visat sig att det på fastigheten finns förekomst av den rödlistade Cinnoberbaggen varför den bedömda byggrätten vid värdetidpunkt (2023-12-31) bedöms vara ca 35 500 kvm BTA. Värdet på marken bedöms för närvarande vara 113,6 mnkr. Det innebär att moderbolagets andelar i dotterföretag har skrivits ner med cirka 38 mnkr i bokslutet för 2023. För koncernen redovisas nedskrivningen på posten avskrivningar och nedskrivningar i resultaträkningen.

RISKANALYS

Riskerna för respektive hållbarhetsfråga finns med under motsvarande rubrik på sida 16-17. På sida 79 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 6-7 kap. ÅRL.

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 1-77. Miljö sida 10, 13, 41-53, 67, 72. Sociala förhållanden sida 10, 29-39. Personal sida 9, 54-63, 67-69, 74-75. Mänskliga rättigheter sida 10, 23, 67-68. Motverkande av korruption sida 69.

RESULTATET

Uppsalahem redovisar ett resultat efter finansiella poster på 228 (283) miljoner kronor, vilket är 54 miljoner kronor lägre än föregående år. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 228 mnkr. För ytterligare detaljer om årets omsättning och resultat se sida 90.

UTSIKTER INFÖR 2024

Förutsättningar för ett fortsatt kraftigt bostadsbyggande har försämrats snabbt under 2022 och 2023. Antalet färdigställda bostäder under 2023 håller fortfarande en hög takt, där Boverket bedömer att det kan färdigställas över 60 000 bostäder, varav ca 30 000 bostäder avser hyresrätter. Den huvudsakliga inbromsningen av antalet färdigställda bostäder sker under 2024.

Orsaken står att finna i en kraftig minskning av antalet påbörjade bostäder under 2023, vilket väntas fortsätta under 2024. Från att det hade påbörjats 67 000 bostäder under 2022, bedömer Boverket att det påbörjas 27 000 nya bostäder under 2023 och 19 500 under 2024. I Uppsala län har bostadsbyggandet under 2023 i princip upphört.

Kalkylen för nya bostäder har försämrats avsevärt till följd av kraftigt ökade räntor, byggkostnader och förvaltningskostnader samt av det stoppade investeringsstödet för hyresrätter. De höga

20240413060657

bostadsräntorna innebär en markant försvagad köpkraft hos hushållen, vilket också bidrar till en lägre byggtakt.

Bostadspriserna har fallit kraftigt, men fallet bromsades in under slutet av 2023. Jämfört toppen under början av 2022 har priserna fallit med 13 procent. Bedömare menar att nedgången bör stanna runt 15 procent, trots ett stort utbud och låg efterfrågan. Det är på marknaden en diskrepans mellan vad det kostar att bygga nya bostäder, och vad hushållen är villiga att betala. En stabilisering av marknaden sker dock under 2024, när ränteläget stabiliseras.

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.

Den svenska ekonomin befinner sig i en lågkonjunktur, men försvagningen av konjunkturen förväntas bli förhållandevis mild. BNP är nära den långsiktiga tillväxttrenden och antal sysselsatta som andel av befolkningen kommer att vara relativt hög. Tjänstebranscherna har generellt bättre förutsättningar än övriga branscher i närtid. Även om Sverige ser ut att klara ekonomin utan dramatisk konjunkturnedgång finns det risker, framförallt kopplat till omvärlden.

Bedömningar som gjorts under vintern visar att ekonomin sammanfattningsvis utvecklas enligt nedan under 2024.

- BNP-tillväxt på -0,5-0 %
- Inflationen 2-3 %
- Arbetslösheten 8-9 %
- Riksbankens sänker styrräntan till 2,5-3 %.

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer sannolikt att medföra ett ökat upplåningsbehov under 2024. Nettoskulden beräknas uppgå till ca 7 mdkr vid årets slut.

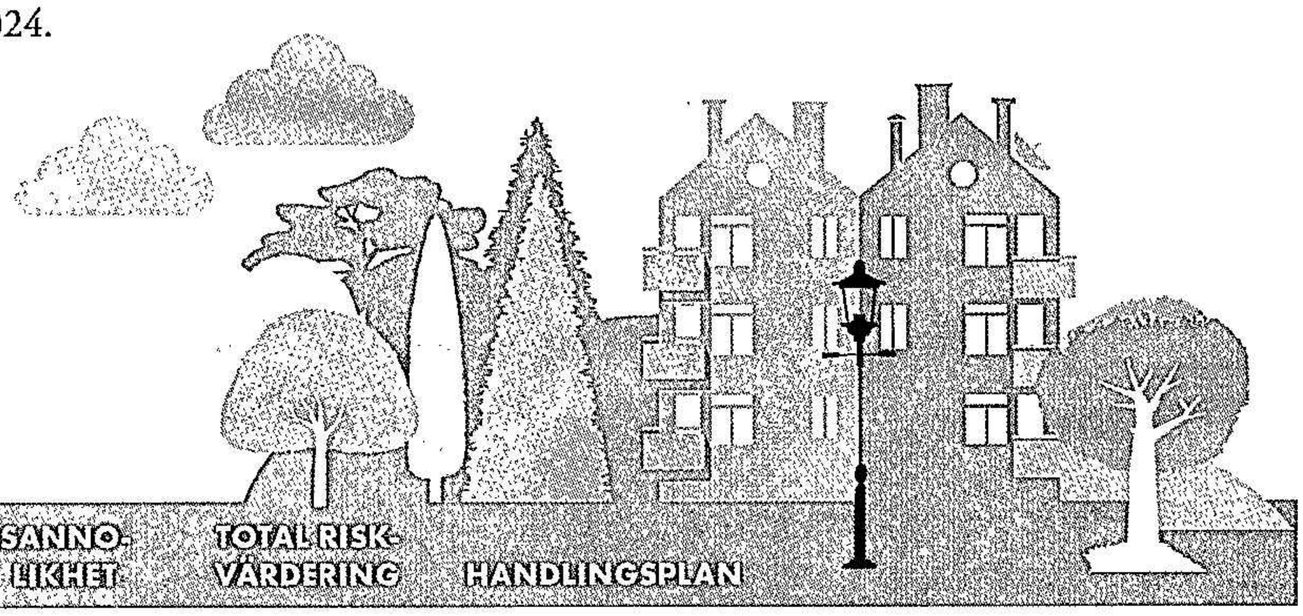
FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

	2023
Balanserat resultat	4 767 927 521
Årets resultat	124 134 531
Totalt	**4 892 062 052**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 3 620 kr per aktie, totalt	6 038 160
i ny räkning överförs	4 886 023 892
Totalt	**4 892 062 052**



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 uppörandekod, LOU. Kontroller attesträtt.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNING, mnkr					
Nettoomsättning	1 699	1 627	1 556	1 489	1 450
Driftöverskott	912	835	872	821	788
Avskrivningar	394	377	357	335	336
Resultat efter finansiella poster	228	283	365	316	289
Realisationsvinster fastigheter			8		-
FASTIGHETER, mnkr					
Bokfört värde exkl pågående projekt	11 938	12 077	11 645	11 332	10 948
Bokfört värde pågående projekt	582	406	685	937	930
Totalt bokfört värde	12 521	12 483	12 330	12 269	11 878
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt	29 202	29 848	30 924	26 334	23 962
Bedömt verkligt värde pågående projekt	422	469	635	527	783
Totalt bedömt verkligt värde	29 624	30 317	31 560	26 861	24 744
Övervärde	17 103	17 834	19 230	14 585	12 866
Årets investeringar	476	237	426	757	613
Sålda fastigheter, bokfört värde		-	5	-	-
NYCKELTAL					
LÖNSAMHET					
Överskottsgrad	55,7	53,1	57,9	57,1	55,9
Avkastning på eget kapital , %	4,3	5,4	7,3	6,7	6,4
Avkastning på totalt kapital, %	3,4	3,0	3,7	3,3	3,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,6	3,2	3,8	3,5	3,3
Direktavkastning 1, %	7,6	6,9	7,5	7,3	7,2
Direktavkastning 2, %	3,1	2,8	2,8	3,1	3,3
FINANSIERING					
Soliditet 1, %	43,0	41,8	41,0	39,2	37,7
Soliditet 2, %	75,8	75,9	76,8	72,1	69,6
Belåningsgrad 1, %	51,5	53,2	55,5	57,5	63,5
Belåningsgrad 2, %	21,8	21,9	21,7	26,2	29,0
Snittränta brutto, %	2,51	1,40	1,30	1,34	1,37
Nettoskuld bokförda värden, mnkr	6 452	6 646	6 842	7 049	6 949
FÖRVALTNING					
Vakansgrad antal lägenheter*, %	0,03	0,05	0,07	0,03	0,01
Omflyttningar*, %	12,96	13,30	13,1	13,43	12,95
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1445	1391	1 381	1339	1 307
Underhållkostnader, kr/kvm	130	153	118	132	143
Driftkostnader, kr/kvm	542	523	473	450	439
PERSONAL					
Antal anställda	302	296	276	279	274
Personalomsättning, %	16,1	12,2	12,1	7,6	10,1
Sjukfrånvaro, %	5,2	6,4	6,8	5,8	5,4

*Avser ej studentbostäder

20240415060058

UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Varje år värderar Uppsalahem sina fastigheter. Marknadsvärderingarna visar hur mycket bolagets tillgångar är värda på fastighetsmarknaden, men fastighetsvärdena är också en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar. Under 2023 minskade marknadsvärdet med ca 2,3 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

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

FASTIGHETSBESTÅND

	2023-12-31	2022-12-31
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	1 047 775	1 047 376
Lokaler	77 620	79 243
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	17 712	17 704
Lokaler	1 787	1 791
Garage och p-platser	8 176	8 222

MARKNADSVÄRDET (mkr)

Värdeutlåtande Newsec	29 607
Vindkraftverk	17
Totalt	**29 624**

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 29 624 (30 316) mnkr inklusive pågående projekt samt vindkraftverk och 29 184 (29 798) 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 3,0 (5,0) procent efter effekt av investeringar räknats bort medan hela portföljen, inklusive projekt och byggrätter, minskade med 3,5 (5,6) procent. Värdeförändringen redovisas i en tabell nedan.

FASTIGHETSVÄRDEN

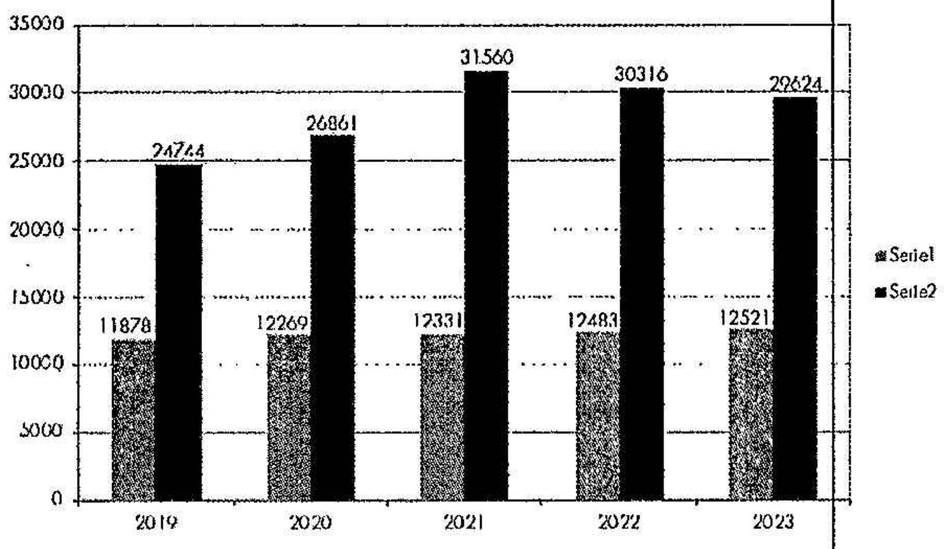
BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inkl. pågående projekt uppgick 2023 till 12 521 (12 483) mnkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 17 103 (17 834) mnkr.

Utifrån en genomförd marknadsvärdering görs en bedömning av nedskrivningsbehovet och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning. Under året har bedömning gjorts att nedskrivning behöver göras av fastigheten Kronåsen 3:2. Värdet skrivs ned till 113 600 tkr.

FASTIGHETSVÄRDEN OCH VÄRDEFÖRÄNDRING

	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt (tkr)
Ingående värde 2023-01-01	29 798 290	30 316 560
Försäljningar		
Förvärv		
Investeringar	279 372	367 674
Värdeförändring	-893 302	-1 060 204
Utgående värde 2023-12-31	29 184 360	29 624 030
Värdeförändring	-3,0%	-3,5%
Utgående värde 2023-12-31, inkl under året färdigställda fastigheter	29 184 360	
Utgående värde 2023-12-31		29 624 030

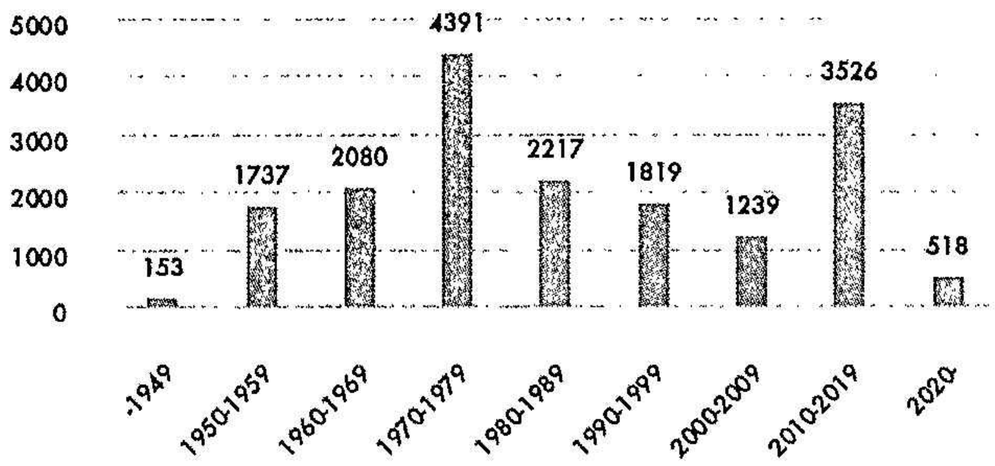


FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN MINSKAR

Marknadsvärderingarna visar hur mycket bolagets tillgångar är värda på fastighetsmarknaden, men marknadsvärdet styr också hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 29 624 mnkr. Värdet minskade därmed med 2,3 (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 även de av Newsec.

Vid jämförelse med fullständig marknadsvärdering bör en värdering via desktop anses vara mer schablonmässig och därmed ge en något större osäkerhetsmarginal. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt.

Värderingarna har gjorts med följande antaganden och förutsättningar:

- Kalkylperioden omfattar tio år, inklusive restvärde år elva.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen utgår från hyresnivån i oktober 2023 och räknas upp med en bedömd årlig hyresjustering. Gällande lokalkontrakt antas dessa fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång, om inte annat förhandlats. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader för hyresbostäder antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 320 (310) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 661 (656) kr/m^2 och år, med ett viktat snitt på 543 (542) kr/m^2.
- Kalkylräntan för fastigheter med bostäder varierar mellan 3,1 (3,0) och 7,57 (7,15) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,9 (5,7) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 1,05 (0,85) och 5,4 (4,75) procent för bostäder med ett viktat snitt på 3,7 (3,3) 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.

20240415060559

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 1 124 259 m2. 177 av förvaltningsobjekten är upplåtna med äganderätt och ett är upplåtet med tomträtt. I uppdraget ingick även att bedöma marknadsvärdet för 16 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 **29 184 360 000 kr (Tjugonio miljarder etthundraåttiofyra miljoner trehundrasextiotusen kronor)** per värdetidpunkten 2023-12-31.

Värderingen av byggrätter har resulterat i ett totalt värde om **422 400 000 kr (Fyrahundratjugotvå miljoner fyrahundra tusen kronor)** per värdetidpunkten 2023-12-31.

Totalt värde för förvaltningsfastigheter och byggrätter uppgår till **29 606 760 000 kr (Tjugonio miljarder sexhundrasex miljoner sjuhundrasextio tusen kronor)** per värdetidpunkten 2023-12-31.

Stockholm 2024-01-12
Newsec Advisory Sweden

FINANSIERING

Efter några riktigt utmanande år för världsekonomin tas nu steg mot ökad stabilitet. Inflationen sjunker och öppnar vägen för lägre räntor, bättre vardagsekonomi för hushållen, lägre kostnader för företagen, stabilare konsumtion och på sina håll möjligheter till en mer aktiv finanspolitik. Trots det finns det fortsatt stora omvärldsrisker, som kan innebära att resan inte blir utan problem. Flera centralbanker bekräftar att toppen har nåtts gällande styrräntorna. Bedömare menar att styrräntorna kommer att sänkas under 2024 och 2025 på de flesta stora marknaderna i väst.

I Sverige väntas inflationen ha nått sin topp under 2023, och den har börjat vända neråt. Det finns dock fortfarande osäkerhet kring takten, men en inflationstakt runt 3% under 2024 verkar vara inom räckhåll. Den svenska styrräntan väntas vända neråt och ligga mellan 2,5 och 3% i slutet av 2024.

Nedan framgår utvecklingen av räntenivåerna mellan 2019-2023, dels i form av utvecklingen av Stibor 3 månader (gul linje), dels i form av femåriga swappar. Diagrammet visar att det dels har blivit ca 2-2,5 procent dyrare för Uppsalahem att ta upp femåriga lån, men även att marknadsräntorna för femåriga lån har sjunkit sedan hösten 2023.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

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

Uppsalahems finansverksamhets inriktning ska vara att:

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

LÅNEPORTFÖLJEN

Under 2023 minskade Uppsalahems nettoskuld med -194 (-196) mnkr, och uppgår vid årsskiftet till 6 452 mnkr. Orsaken är främst en låg investeringsvolym.

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

5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



20240415060060

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 600 (800) mnkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 6 350 (6 650) mnkr brutto. Minskningen beror en lägre investeringsnivå, men checkkrediten har samtidigt nyttjats i högre omfattning.

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.

LÅNEPORTFÖLJEN (mnkr)

	2019	2020	2021	2022	2023
Certifikatprogram	500	0	0	0	0
Obligationslån	1 600	800	0	0	0
Lån via Uppsala kommun	3 900	4 900	5 900	5 850	5 750
Certifikat via Uppsala kommun	1 250	1 350	950	800	600
Banklån mot pantbrev	0	0	0	0	0
Total bruttoskuld	**7 256**	**7 057**	**6 850**	**6 650**	**6 350**

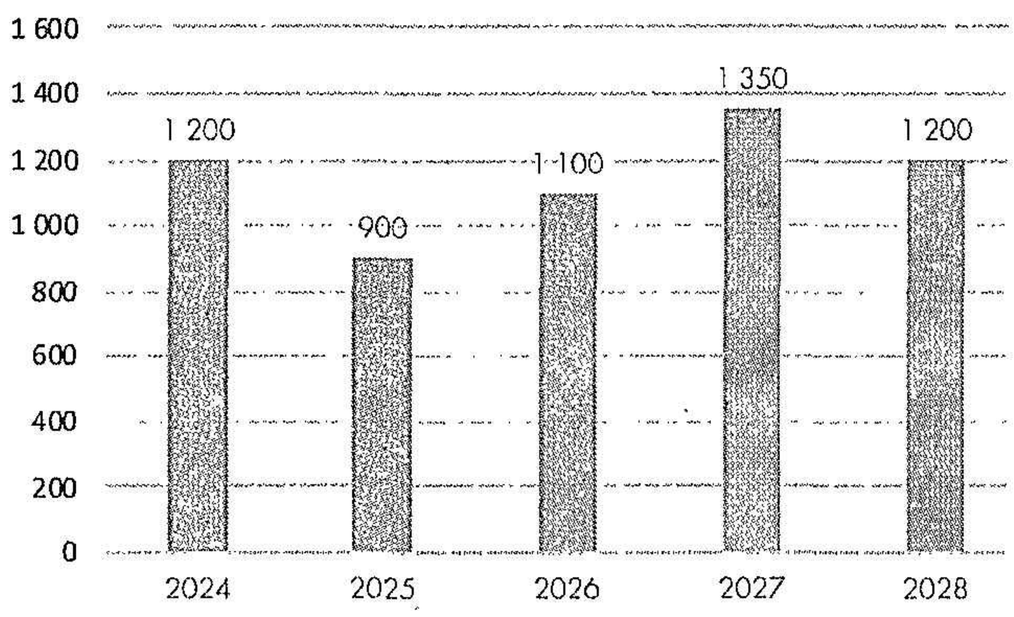
KAPITALBINDNING

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 2023 hade 32 (34) procent av nettoskulden, eller 1 902 (2 122) mnkr, förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,38 (2,26) år.
I nedanstående diagram redovisas förfallostrukturen för bolagets lån, exklusive certifikat, fördelat under 2024–2028. Bolaget har inga lån som förfaller efter 2028.

GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Likviditetsberedskapen består i outnyttjade checkkrediter på 300 mnkr samt den likviditetsreserv som Uppsala kommun har avseende hela kommunkoncernen.

FÖRFALL LÅNGA LÅN



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 fastränteлån. Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 2,39 (2,28) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 31 (42) 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 %
2024	1 992	31 %
2025-2027	3 200	50 %
2028-2029	1 200	19 %
Senare	60	1 %
Total nettoskuld	**6 452**	**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 1 760 (2 260) mnkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till +63,9 (+124,4) mnkr.

SÄKRINGSREDOVISNING

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

SÄKERHETER

Uppsalahem hade på bokslutsdagen pantbrev till ett värde av 3 186 mnkr i eget förvar.

SÄKERHETER (mnkr)

	2019	2020	2021	2022	2023
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	0	0	0	0	0
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	200	200
Uttagna pantbrev i eget förvar	3 176	3 176	3 176	3 176	3 186

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

NYCKELTAL

	2019	2020	2021	2022	2023
Finansnetto (mnkr)	-103,2	-95,2	-90,5	-94,5	-163,2
Snittränta brutto (%)	1,37	1,34	1,30	1,40	2,51
Snittränta netto (%)	1,38	1,33	1,19	1,38	2,49
Nettoskuld (mnkr)	6 949	7 049	6 842	6 646	6 452

För definitioner se s. 113.

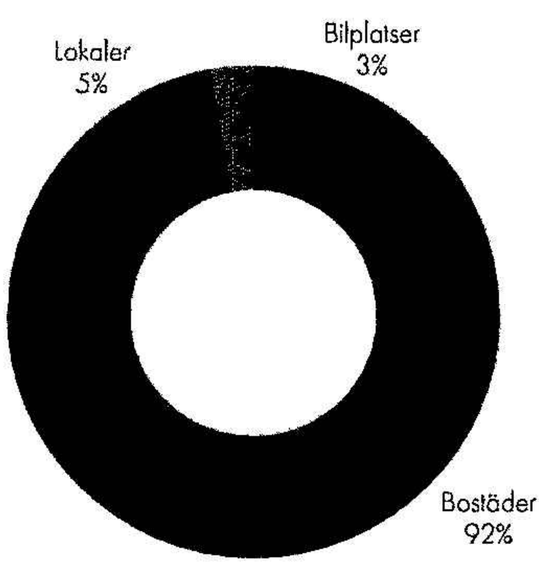
20240415060621

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.

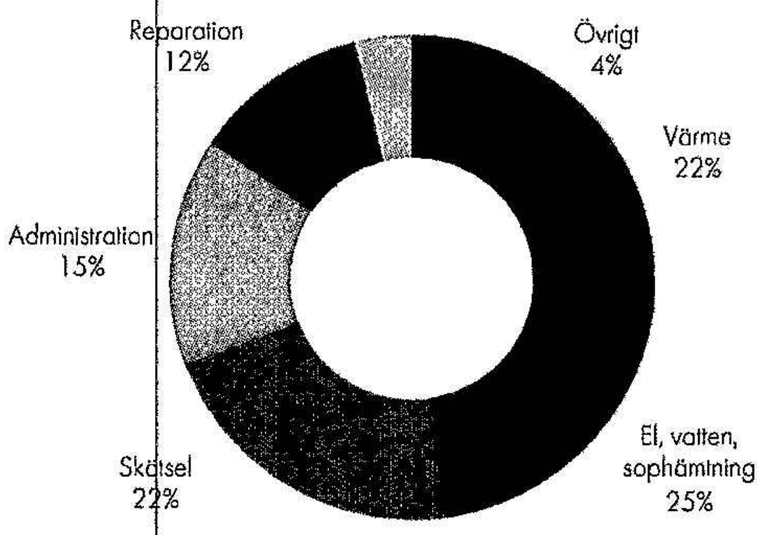
RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	Not	**2023**	2022	**2023**	2022
Hyresintäkter	2, 3, 4	1 637 355	1 573 132	1 637 277	1 573 102
Övriga förvaltningsintäkter	5	61 957	53 628	61 994	53 782
Nettoomsättning		**1 699 312**	**1 626 760**	**1 699 271**	**1 626 884**
Underhållskostnader		-146 110	-172 067	-146 103	-171 923
Driftkostnader	6, 7	-609 201	-589 474	-608 577	-589 465
Fastighetsskatt		-32 199	-30 020	-32 199	-29 988
Fastighetskostnader		**-787 510**	**-791 561**	**-786 879**	**-791 376**
DRIFTNETTO		**911 802**	**835 199**	**912 392**	**835 508**
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-432 649	-377 237	-394 125	-376 997
BRUTTORESULTAT		**479 153**	**457 962**	**518 267**	**458 511**
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7, 9	-87 795	-80 898	-87 795	-82 131
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	10	-374	463	-374	463
RÖRELSERESULTAT		**390 984**	**377 527**	**430 098**	**376 843**
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	16	0	0	-38 524	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	762	742	902	1 009
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-163 849	-95 235	-164 077	-95 299
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**227 897**	**283 034**	**228 399**	**282 553**
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Erhållna koncernbidrag		-	-	-	1 456
Lämnade koncernbidrag		-67 701	-194 395	-68 655	-194 492
Skatt på årets resultat	13	-35 662	-96 713	-35 609	-96 869
ÅRETS RESULTAT		**124 534**	**-8 074**	**124 135**	**-7 352**
Årets resultat moderföretagets aktieägare		124 534	-8 074		

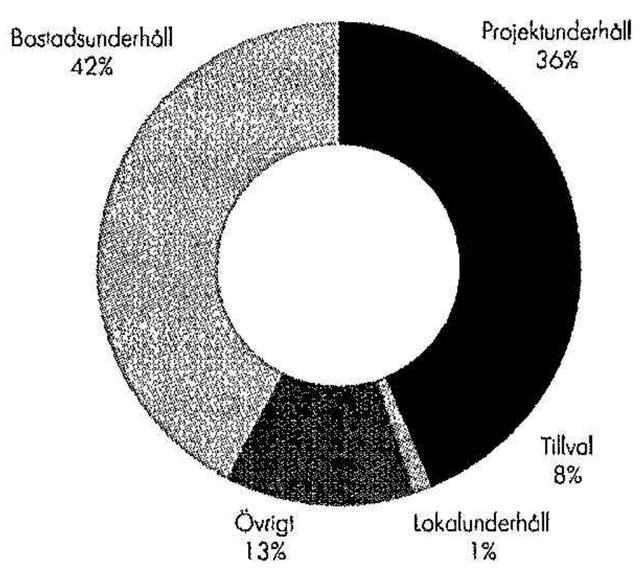
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



20240415106062

Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 699 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 73 mnkr mot föregående år. Ökningen är i huvudsak kopplad till den årliga hyresjusteringen där hyran för bostäder höjdes med 4,4% från 1 maj vilket gav ökade intäkter med ca 42 mnkr. Under året har renoveringsprojektet på Granitvägen färdigställts vilket ger en höjning av hyresintäkterna på det området. Utöver detta har hyrorna för lokaler med index-reglering kopplat till konsumentprisindex höjts med 10% samt övriga lokaler och bilplatser med 2% från 1 januari.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 227,9 mnkr, vilket är en minskning med 55,1 mnkr i jämförelse med föregående år.

Underhållskostnaderna uppgår till 146,1 mnkr, en minskning med 26,0 mnkr jämfört med föregående år kopplas bland annat till att bolaget varit förskonade från större skador under året. För att uppnå resultatkravet flyttades vissa större underhållsprojet fram till kommande år och det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet och möjligheten till tillval pausades från sommaren och framåt.

Driftkostnaderna ökade under året med 19,7 mnkr till 609,2 mnkr. Kostnaderna för reparation, skötsel och administration ökat med 12,2 mnkr. Värmekostnaderna har ökat med 11,6 mnkr. Kostnader för el har minskat med 6,5 mnkr kopplat till att bolaget terminssäkrade elpriset till lägre kostnad än vad som betalades under 2022. Vatten har en mindre minskning på 0,1 mnkr medan avfallshanteringen ökar med 2,5 mnkr främst kopplat till en taxejustering för fraktioner som inte hanteras av Uppsala Vatten AB.

Avskrivningarna uppgår till 432,6 mnkr varav de planmässiga avskrivningarna uppgår till 394,1 (377,2) mnkr samt nedskrivning av värde på byggrätt 38,5 mnkr. Ökningen kopplas främst till avslutade renoverings- och underhållsåtgärder. Ökningen är något högre än det som budgeterades för 2023 (385,9 mnkr) vilket främst kopplas till fler komponenter med kortare avskrivningstider än beräknat.

Räntenettot har i år ökat med 68,6 mnkr, vilket förklaras av ett högre ränteläge än föregående år och effekten av de lån som satts om till högre ränteläge under året. Låneskulden har däremot minskat något.

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

RESULTATRÄKNING JÄMFÖRBART FASTIGHETSBESTÅND (tkr)

	2023	2022
Nettoomsättning	**1 646 546**	**1 576 652**
Underhållskostnader	-138 596	-160 660
Driftkostnader	-587 396	-571 419
Fastighetsskatt	-30 359	-28 792
Fastighetskostnader	**-756 352**	**-760 871**
DRIFTNETTO	**890 194**	**815 781**
Av- och nedskrivningar	-379 839	-367 129
BRUTTORESULTAT	**510 355**	**448 652**

KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2022 och 2023 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och större renoveringar har eliminerats.

Omsättningen har ökat med 69,9 mnkr (4,4 %) mellan åren. Ökningen är en nettoeffekt av hyreshöjning för bostäder med ca 4,4 % från maj 2023, hyreshöjning för lokaler med index-reglering kopplat till konsumentprisindex med 10% och övriga lokaler och bilplatser med 2 % för helår 2023.

Underhållskostnaderna har minskat med 22,1 mnkr (13,7 %). Minskningen kan till stor del kopplas till minskade kostnader för skador, underhållsprojekt som skjutits fram i tid samt effekten av att hyresgäststyrt underhåll och tillval pausats under 2023.

Driftkostnaderna har ökat med 16,0 mnkr (2,8%), vilket till stor del beror på ökade kostnader för skötsel, värme och avfallshantering. Elkostnaden har däremot minskat då bolaget termissäkrat elpriserna till en lägre nivå än 2022.

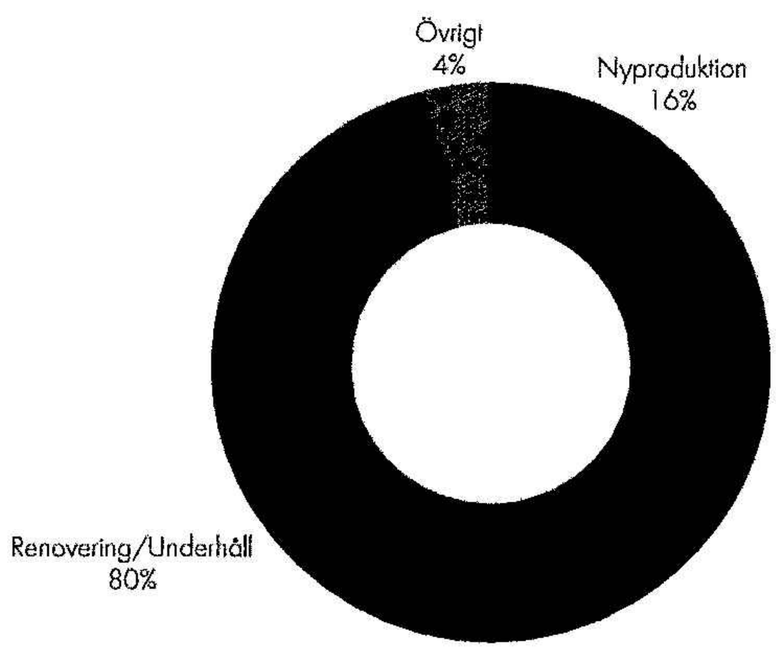
Avskrivningarna ökar med 12,7 mnkr (3,5 %) vilket främst kopplas till de underhållsåtgärder och energieffektiviseringar som genomförs i fastighetsbeståndet.

Marknadsvärdet uppgår till 28 571 mnkr och direktavkastningen till 3,12 %.

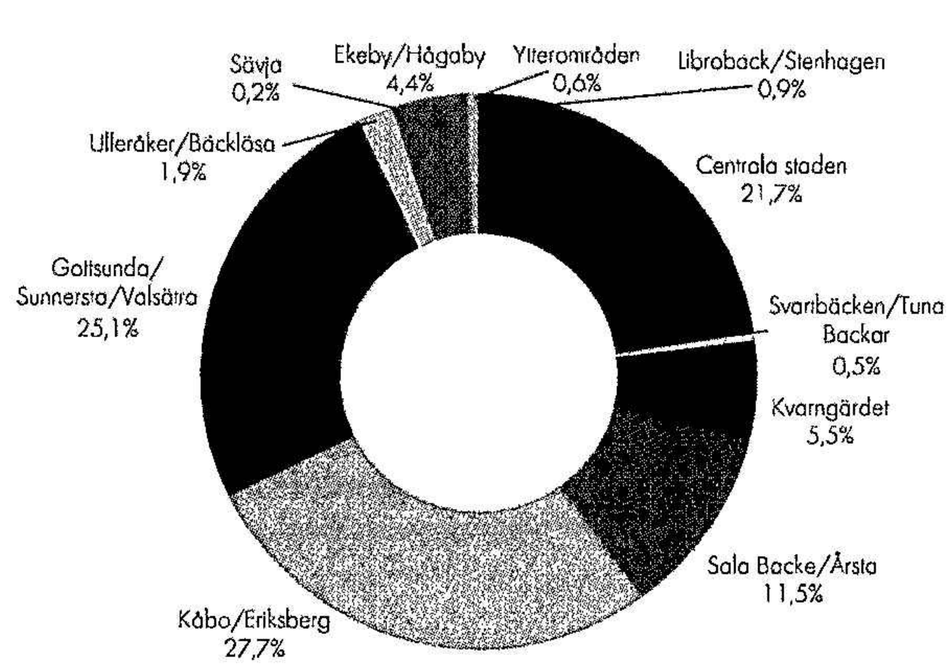
BALANSRÄKNING KONCERNEN

(Belopp i tkr) **TILLGÅNGAR**	Not	**2023-12-31**	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			
Immateriella rättigheter		3 644	3 810
		3 644	3 810
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	12 520 659	12 483 057
Maskiner och inventarier	15	39 939	35 380
		12 560 598	12 518 437
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	*75*	*75*
		75	*75*
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 564 317**	**12 522 322**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	50	135
		50	135
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		2 893	8 861
Fordringar hos koncernföretag	20	9 034	37
Koncernkonto Uppsala kommun		36 632	-
Aktuell skattefordran		94	3 059
Övriga kortfristiga fordringar		6 518	3 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	10 067	6 034
		65 238	21 398
Kassa och bank	22	15 914	8 708
SUMMA OMSÄTTNINGTILLGÅNGAR		**81 202**	**30 106**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 645 519**	**12 552 563**

INVESTERINGAR PER TYP



INVESTERINGAR PER STADSDEL

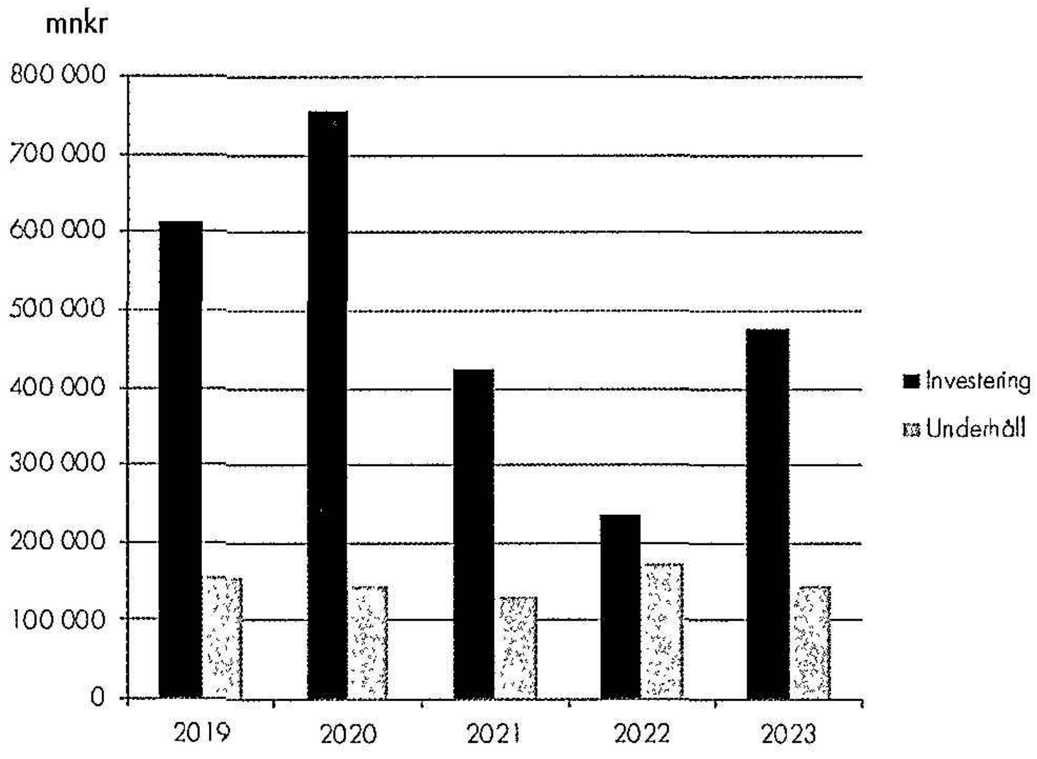


20240415060063

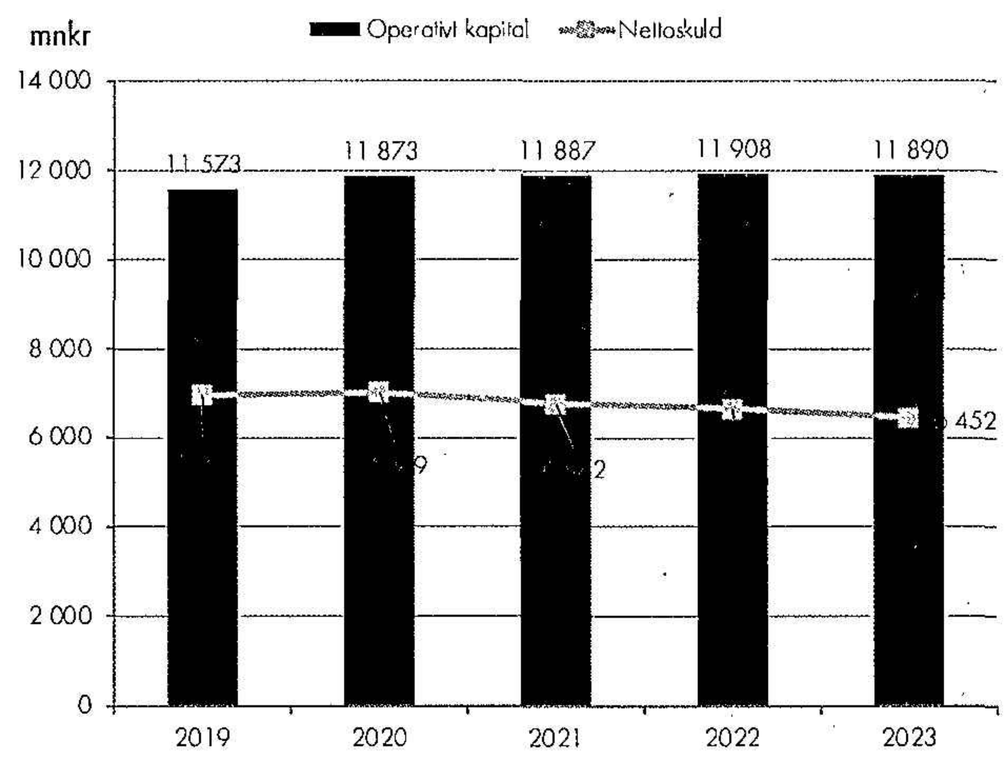
(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL	23		
Aktiekapital		166 800	166 800
Övrigt tillskjutet kapital		3 368 620	3 314 864
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 902 478	1 780 548
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**5 437 898**	**5 262 212**
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	337 984	301 368
		337 984	301 368
SUMMA AVSÄTTNINGAR		**337 984**	**301 368**
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26, 27, 28		
Obligationslån Uppsala kommun		4 550 000	4 550 000
		4 550 000	4 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån Uppsala kommun		600 000	800 000
Obligationslån Uppsala kommun		1 200 000	1 300 000
Koncernkonto Uppsala kommun		154 407	4 993
Leverantörsskulder		119 745	93 771
Skulder till koncernföretag	29	14 349	41 121
Skulder till Uppsala kommun		53 584	30 228
Övriga kortfristiga skulder		26 948	23 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	150 604	145 834
		2 319 637	2 438 983
SUMMA SKULDER		**6 869 637**	**6 988 983**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**12 645 519**	**12 552 563**

INVESTERINGAR PÅGÅENDE PROJEKT/UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr) **TILLGÅNGAR**	Not	**2023-12-31**	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			
Immateriella rättigheter		3 644	3 810
		3 644	3 810
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	12 411 111	12 301 722
Maskiner och inventarier	15	39 939	35 380
		12 451 050	12 337 102
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	118 600	180 837
Fordringar hos koncernföretag	17	6 545	13 208
Andra långfristiga fordringar	18	*75*	*75*
		125 220	194 120
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 579 914**	**12 535 032**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	50	135
		50	135
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		2 893	8 861
Fordringar hos koncernföretag	20	9 034	6 827
Koncernkonto Uppsala kommun		36 632	0
Aktuell skattefordran		0	2 414
Övriga kortfristiga fordringar		6 518	3 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	10 056	6 033
		65 133	27 542
Kassa och bank	22	15 914	8 708
SUMMA OMSÄTTNINGTILLGÅNGAR		**81 097**	**36 385**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 661 011**	**12 571 417**

20240415065064

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL	23		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		166 800	166 800
Uppskrivningsfond	24	205 077	214 414
Reservfond		180 511	180 511
		552 388	561 725
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		4 767 928	4 715 112
Årets resultat		124 135	-7 352
		4 892 063	4 707 760
Summa eget kapital		**5 444 454**	**5 269 485**
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	339 176	302 419
		339 176	302 419
SUMMA AVSÄTTNINGAR		**339 176**	**302 419**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Kommunlån Uppsala kommun	26, 27	4 550 000	4 550 000
		4 550 000	4 550 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån Uppsala kommun		600 000	800 000
Obligationslån Uppsala kommun		1 200 000	1 300 000
Koncernkonto Uppsala kommun		154 407	4 993
Leverantörsskulder		119 133	93 635
Skulder till koncernföretag	29	22 866	51 957
Skulder till Uppsala kommun		53 584	30 227
Övriga kortfristiga skulder		26 948	23 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	150 444	145 665
		2 327 381	**2 449 513**
SUMMA SKULDER		**6 877 381**	**6 999 513**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**12 661 011**	**12 571 417**

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 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**
Erhållet villkorat aktieägartillskott				53 755		53 755
Utdelning ägare					-4 103	-4 103
Annat eget kapital från fusion av dotterbolag					1 499	1 499
Årets resultat					124 534	124 534
Eget kapital 2023-12-31	**1 668**	**100**	**166 800**	**3 368 620**	**1 902 478**	**5 437 898**

(Belopp i tkr)

MODERBOLAGET

	Antal aktier	Kvot-värde	Aktie-kapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
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 villkortat 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**
Förändring uppskrivningsfond, se not 24				-9 336	9 336	-
Utdelning					-4 103	-4 103
Erhållet villkortat aktieägartillskott					53 755	53 755
Annat eget kapital från fusion av dotterbolag					1 179	1 179
Årets resultat					124 135	124 135
Eget kapital 2023-12-31	**1 668**	**100**	**166 800**	**552 388**	**4 892 062**	**5 444 454**

20240415060065

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	**2023**	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat före finansiella poster	390 984	377 528	430 099	376 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivning, utrangering och nedskrivning	432 647	377 236	394 124	376 996
Realisationsvinst/förlust	374	-463	374	-463
Erhållen ränta	762	742	902	1 010
Erlagd ränta	-124 898	-71 216	-125 126	-71 279
Betalda skatter	954	-442	1 148	-442
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	**700 823**	**683 385**	**701 521**	**682 664**
FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av varulager	85	-44	85	-44
Förändring av rörelsefordringar	-8 191	77 002	-32 494	69 353
Förändring av leverantörsskulder	25 974	-2 608	25 498	-2 642
Förändring av övriga kortfristiga skulder	104 822	1 774	132 109	7 879
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	**823 513**	**759 509**	**826 719**	**757 210**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av dotterbolag	270	-302 200	-11 105	-302 200
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-476 033	-243 327	-474 529	-242 450
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	2 246	20 277	2 246	20 277
Avyttring av finansiella tillgångar				547
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	**-473 517**	**-525 250**	**-483 387**	**-523 826**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	1 700 000	4 800 000	1 700 000	4 800 000
Förändring av långfristiga fordringar			6 663	526
Amortering av lån	-2 000 000	-5 000 000	-2 000 000	-5 000 000
Erhållna aktieägartillskott	154 349	121 062	154 349	121 062
Lämnade koncernbidrag	-194 492	-152 471	-194 492	-152 122
Erhållna koncernbidrag	1 456		1 456	
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-4 103	-1 936	-4 103	-1 936
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	**-342 790**	**-233 345**	**-336 127**	**-232 470**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**7 206**	**914**	**7 206**	**914**
Likvida medel vid årets början	**8 708**	**7 794**	**8 708**	**7 794**
Likvida medel vid årets slut	**15 914**	**8 708**	**15 914**	**8 708**

FINANSIELLA RAPPORTER

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023 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 79,4 procent av lämnat koncernbidrag. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

OFFENTLIGA BIDRAG

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

FUSION

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

Under 2023 har Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB och Uppsalahem Elmer AB fusionerats in i moderföretaget.

REDOVISNING AV BIDRAG RELATERADE TILL ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Nedskrivningsbehov bedöms vid varje balansdag. Indikation för nedskrivning beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Det senare beräknas med hjälp av en real diskonteringsränta som i genomsnitt uppgår till 5 procent men som varierar mellan fastigheter på grund av den bedömda risken för respektive fastighet. Återföring av en nedskrivning görs när det inte längre finns skäl för den.

20240415106066

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:
Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

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

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

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag. Koncernens fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 14. Läs mer om värderingsmetoder i avsnittet Uppsalahems fastigheter.

VARULAGER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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 inkasso. Kostnaderna för avskrivna fordringar korrigeras med värdet av återvunna fordringar. Osäkra fordringar som ännu ej lämnats till inkasso bedöms individuellt med avseende på förväntade slutliga förluster.

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

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.

FINANSIELLA RAPPORTER

NOTER

(Belopp i tkr)

NOT 2 HYRESINTÄKTER	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERBOLAGET 2023	MODERBOLAGET 2022
Hyresintäkter bostäder	1 541 113	1 482 635	1 541 113	1 482 635
Avgår: hyresbortfall	-9 490	-8 905	-9 490	-8 905
Nettohyra bostäder	1 531 623	1 473 730	1 531 623	1 473 730
Hyresintäkter lokaler	99 764	92 775	99 764	92 775
Avgår: hyresbortfall	-14 028	-12 911	-14 028	-12 911
Nettohyra lokaler	85 736	79 864	85 736	79 864
Hyresintäkter garage, p-platser och övrigt	50 029	47 365	49 952	47 335
Avgår: hyresbortfall	-5 085	-5 034	-5 086	-5 034
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	44 944	42 331	44 866	42 301
Avgår: rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-24 948	-22 793	-24 948	-22 793
Summa hyresintäkter	**1 637 355**	**1 573 132**	**1 637 277**	**1 573 102**

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2023	2022
Inköp (%)	13,3	12,4
Försäljning (%)	3,6	4,5

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.
Moderbolagets försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 60,9 (70,6) mnkr.
Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 100,6 (108,0) mnkr.

Jämförelsetalen är omräknade på grund av tidigare felredovisning.

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERBOLAGET 2023	MODERBOLAGET 2022
INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL				
Årliga minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	71 845	64 701	71 845	64 701
Mellan ett och fem år	50 417	41 582	50 417	41 582
Senare än fem år	13 523	14 698	13 523	14 698

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	8 981	7 157	8 981	7 157
Mellan ett och fem år	6 842	6 729	6 842	6 729
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	10 991	9 258	10 991	10 491

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

20240415060067

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	**2023**	2022	**2023**	2022
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	25 457	20 103	25 457	20 103
Övriga intäkter	36 500	33 525	36 537	33 679
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	**61 957**	**53 628**	**61 994**	**53 782**

NOT 6 DRIFTKOSTNADER	**2023**	2022	**2023**	2022
Reparationer	70 986	72 222	70 986	72 222
Skötsel	132 308	125 156	131 697	125 155
Värme	136 570	124 957	136 570	124 957
El, vatten och avfall	153 023	157 121	153 023	157 118
Lokal administration	97 492	91 718	97 480	91 714
Övrig drift	18 822	18 299	18 821	18 299
SUMMA DRIFTKOSTNADER	**609 201**	**589 473**	**608 577**	**589 465**

NOT 7 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	**2023**	2022	**2023**	2022
ANTAL ANSTÄLLDA				
Årsmedeltal, heltid*	**305**	**286**	**305**	**286**
varav kvinnor	140	130	140	130
varav män	165	156	165	156
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	**9**	**9**	**9**	**9**
Kvinnor	4	3	4	3
Män	5	6	5	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	2 261	2 199	2 261	2 199
Sociala kostnader	686	659	686	659
Pensionskostnader	514	594	514	594
SUMMA	**3 461**	**3 452**	**3 461**	**3 452**

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 7 Forts från föregående sida	**2023**	2022	**2023**	2022

MODERBOLAG
Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2023 uppgick till 1 782 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 479 tkr under året. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Följande ersättning har utgått till styrelseledamöter under året:

Elnaz Alizadeh			159	141
Rolf Samuelsson			91	-
Robin Kronvall			95	-
Christina Jutterström			12	-
Cia Gad Böckman			15	14
Harald Klomp			5	2
Joakim Holmertz			14	-
Magnus Malm			14	-
Jenny Hennerfors			1	-
Harald Klomp			5	2

DOTTERBOLAG
Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under året.

ÖVRIGA ANSTÄLLDA				
Löner och andra ersättningar	138 390	127 332	138 390	127 332
Sociala kostnader	42 868	39 017	42 868	39 017
Pensionskostnader	9 495	10 377	9 495	10 627
SUMMA	**190 753**	**176 726**	**190 753**	**176 976**

NOT 8 AVSKRIVNINGAR	**2023**	2022	**2023**	2022
Byggnader	378 985	364 390	378 985	364 150
Maskiner och inventarier	14 974	12 681	14 974	12 680
Immateriella anläggningstillgångar	166	166	166	167
Nedskrivning mark	38 524	-	-	-
SUMMA	**432 649**	**377 237**	**394 125**	**376 997**

Nedskrivning mark avser mark som dotterbolaget Kretia 2 äger. I moderbolaget redovisas denna nedskrivning som nedskrivning av andelar i dotterföretag.
I förvaltningsberättelsen finns ytterligare information om nedskrivningen.

NOT 9 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER	**2023**	2022	**2023**	2022
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.				
Personalkostnader	73 876	67 660	73 876	67 660
Övriga kostnader	13 919	13 238	13 919	14 471
SUMMA	**87 795**	**80 898**	**87 795**	**82 131**
PWC				
Revisionsuppdrag	639	442	639	442
	639	442	639	442
LEKMANNAREVISORER				
Revisionsuppdrag	25	24	25	24
	664	**466**	**664**	**466**

20240415060068

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 10 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER	**2023**	2022	**2023**	2022
Reavinst försäljning	1 185	522	1 185	522
Utrangering av komponenter	-1 559	-59	-1 559	-59
SUMMA	**-374**	**463**	**-374**	**463**

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	**2023**	2022	**2023**	2022
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	153	268
Skattefria ränteintäkter	163		150	
Låneräntor certifikat	-	371		371
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	599	371	599	370
SUMMA	**762**	**742**	**902**	**1 009**

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	**2023**	2022	**2023**	2022
Låneräntor	201 270	71 677	201 270	71 677
Derivata affärer löpande	-41 052	22 192	-41 052	22 192
Räntekostnader checkräkningskredit				
Uppsala kommun	500	500	500	500
Räntekostnader checkräkningskredit bank	2 815	560	2 815	559
Räntekostnader koncernföretag		-	237	-
Övriga finansiella kostnader	316	307	307	370
SUMMA	**163 849**	**95 236**	**164 077**	**95 298**

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**2023**	2022	**2023**	2022
Skatt avseende tidigare år	-	442	-	442
Skattereduktion inköp av inventarier	-1 213	-	-1 213	-
Förändring av uppskjuten skatt	36 875	96 271	36 822	96 427
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	**35 662**	**96 713**	**35 609**	**96 869**
AVSTÄMNING AV AKTUELL SKATT				
Resultat efter finansiella kostnader	227 896	283 034	228 399	282 553
Lämnade koncernbidrag	-67 701	-194 395	-68 655	-194 492
Erhållna koncernbidrag				1 456
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %))	33 000	18 260	32 907	18 441
SKATTEEFFEKT AV:				
Utnyttjat underskottsavdrag	-	-1	-	
Ej avdragsgilla kostnader	652	457	652	457
Ej skattepliktiga intäkter	-3 248	-13	-3 245	-13
Årets ej avdragsgilla räntor	27	24	27	
Nedskrivning av andelar i dotterföretag återläggs	7 936		7 936	
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar samt aktiveringar på byggnader	-37 902	-18 945	-37 850	-18 885
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 151		-3 151	
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-	-	-
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	-	-	-	-
Effekt av periodiseringsfond	-	216	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	-	2	-	-
Skatt på ej avdragsgilla räntenetton som återläggs	2 686		2 724	
SUMMA AKTUELL SKATT	**-**	**-**	**-**	**-**

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 14 BYGGNADER OCH MARK	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK				
Ingående anskaffningsvärde	1 148 580	1 151 865	1 003 926	984 627
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	22 585	17 514	22 584	17 514
Rättelse av fel/justering av IB-värde	1 228			
Nedskrivning mark	-38 523			
Försäljning och utrangering		-327		-327
Omklassificering		2 112		2 112
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK	**1 133 870**	**1 171 164**	**1 026 510**	**1 003 926**
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				
Ingående upp- och nedskrivning				-
Återföring av nedskrivning				
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				**-**
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK	**1 133 870**	**1 171 164**	**1 026 510**	**1 003 926**
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING				
Ingående anskaffningsvärde	579 220	509 296	579 220	509 296
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag		6 007		6 007
Omklassificering	31 175	63 917	31 175	63 917
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING	**610 395**	**579 220**	**610 395**	**579 220**
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING				
Ingående avskrivning	-112 610	-85 365	-112 610	-85 365
Ingående ackumulerad avskrivning fusionerade bolag		-1 157		-1 157
Årets avskrivning	-28 492	-26 087	-28 492	-26 087
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING	**-141 102**	**-112 609**	**-141 102**	**-112 609**
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING	**469 293**	**466 611**	**469 293**	**466 611**
ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	14 428 791	13 687 758	14 420 339	13 670 082
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	9 224	321 624	9 224	321 624
Försäljning och utrangering	-2 491	-170	-2 491	-170
Omklassificering	248 197	428 803	248 197	428 803
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER	**14 683 721**	**14 438 015**	**14 675 269**	**14 420 339**
AVSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående avskrivning	-4 282 799	-3 916 967	-4 274 348	-3 905 301
Ingående ackumulerad avskrivning fusionerade bolag	-3 455	-42 848	-3 455	-42 848
Försäljning och utrangering	932	112	932	112
Årets avskrivning	-338 740	-326 551	-338 740	-326 311
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER	**-4 624 062**	**-4 286 254**	**-4 615 611**	**-4 274 348**
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning	287 152	298 905	287 152	298 905
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 559	-12 559	-12 559	-12 559
Årets avskrivning av nedskrivning	807	806	807	806
Återförd nedskrivning		-		
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD	**275 400**	**287 152**	**275 400**	**287 152**
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	**10 335 059**	**10 438 913**	**10 335 058**	**10 433 143**

20240415060669

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 14 BYGGNADER OCH MARK Forts från föregående sida	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärden	398 725	685 229	398 042	677 778
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	7 645	7 801	7 645	7 801
Årets nyanskaffning	456 500	228 274	454 995	227 397
Omklassificering	-279 372	-514 934	-279 372	-514 934
Försäljning och utrangering	-1 061		-1 061	
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	**582 437**	**406 370**	**580 249**	**398 042**
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	**12 520 659**	**12 483 057**	**12 411 110**	**12 301 722**
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK EXKL. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	**11 938 222**	**12 076 687**	**11 830 861**	**11 903 680**
Marknadsvärde byggnader och mark	29 624 030	30 316 560	29 596 030	30 120 660
Taxeringsvärde byggnader och mark	23 914 537	23 549 825	23 914 537	23 543 425

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	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	106 208	99 455	106 208	99 455
Årets nyanskaffning	19 533	8 986	19 533	8 986
Försäljning och utrangering	-10 296	-2 233	-10 296	-2 233
Omklassificeringar				
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	**115 445**	**106 208**	**115 445**	**106 208**
Ingående avskrivning	-70 828	-60 380	-70 828	-60 380
Årets avskrivning	-14 974	-12 680	-14 974	-12 680
Försäljning och utrangering	10 296	2 233	10 296	2 233
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	**-75 506**	**-70 827**	**-75 506**	**-70 827**
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	**39 939**	**35 381**	**39 939**	**35 381**

(Belopp i tkr)

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	Kapital-andel %	Rösträtts-andel %	Nominellt värde	Antal aktier	2023-12-31
Kretia 2 Fastighets AB	100	100	100	500	
Förvärvat 2017-01-11					
Org.nr. 556938-3929 Säte: Uppsala					
Anskaffningsvärde					152 124
Aktieägartillskott					5 000
Nedskrivning av andelar					-38 524
BOKFÖRT VÄRDE					**118 600**
SUMMA					**118 600**

Se förvaltningsberättelsen för vad som föranlett nedskrivningen av andelarna.
För 2023 gör Kretia 2 Fastighets AB ett resultat efter bokslutsdispostioner och skatt på 398 tkr.

	MODERBOLAGET	
NOT 17 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	**2023-12-31**	2022-12-31
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB	-	1 589
Uppsalahem Elmer AB	-	5 905
Kretia 2 Fastighets AB	6 545	5 713
SUMMA	**6 545**	**13 207**

Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB samt Uppsalahem Elmer AB har fusionerats in i Uppsalahem AB under året.
I koncernredovisningen är innehaven eliminerade.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
REVERSFORDRINGAR				
Ingående anskaffningsvärde	75	75	75	75
SUMMA REVERSFORDRINGAR	**75**	**75**	**75**	**75**
OBLIGATIONER				
SUMMA OBLIGATIONER				
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	**75**	**75**	**75**	**75**

NOT 19 VARULAGER	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
Oljelager	51	139	51	139
Inkuransavdrag	-1	-4	-1	-4
SUMMA	**50**	**135**	**50**	**135**

NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
DOTTERFÖRETAG				
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	-	-	-	6 790
	-	-	-	6 790
ÖVRIGA FÖRETAG INOM KOMMUNKONCERNEN	**9 034**	**37**	**9 034**	**37**

Kretia i Kvarngärdet AB har fusionerats in i Uppsalahem AB under året.

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	7 522	5 075	7 521	5 923
Upplupna intäkter	2 546	959	2 535	110
SUMMA	**10 067**	**6 034**	**10 056**	**6 033**

20240415060070

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 22 LIKVIDA MEDEL	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
Banktillgodohavanden	15 914	8 708	15 914	8 708
SUMMA	**15 914**	**8 708**	**15 914**	**8 708**

Uppsalahem AB har även valutakonton i kommunkoncernen och som redovisas som fordran/skuld på separata poster i balansräkningen.

Se även not 28 vad gäller checkräkningskredit.

NOT 23 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 67 701 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 53 755 tkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägartillskottet motsvarar 79,4 procent av det erhållna koncernbidraget från Uppsalahem AB.

Uppsalahem AB har även lämnat ett koncernbidrag till dotterföretaget Kretia 2 Fastighets AB med 953 tkr. Detta elimineras i koncernens resultaträkning.

NOT 24 UPPSKRIVNINGSFOND	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	214 413	221 289	214 413	221 289
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-9 336	-6 876	-9 336	-6 876
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	**205 077**	**214 413**	**205 077**	**214 413**

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 12 420 447 tkr i moderbolaget samt 12 529 995 tkr i koncernen om uppskrivning inte hade gjorts.

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31

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	4 531	6 401	3 209	5 020
Avskrivningar	-166	-166	-166	-166
Återförda belopp	-1 332	-1 705	-1 213	-1 645
Tillkommande skattefordringar		0		
Vid årets utgång	**3 033**	**4 530**	**1 830**	**3 209**

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

Vid årets ingång	-305 899	-211 499	-305 899	-211 012
Avskrivningar	2 587	2 587	2 587	2 587
Återförda belopp		216		
Tillkommande skatteskulder	-37 694	-97 203	-37 694	-97 203
Förändring pga. ändrad skattesats	-12			
VID ÅRETS UTGÅNG	**-341 018**	**-305 899**	**-341 006**	**-305 628**
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	**-337 985**	**-301 369**	**-339 176**	**-302 419**

IB-värde moderbolag uppskjuten skatt har ökats med 271 tkr jämfört med UB 2022. Detta avser kvarvarande uppskjuten skatt för Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB som fusionerats in i moderbolaget under året och där uppskjutna skatten har lagts till.

(Belopp i tkr)

NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER	KONCERNEN 2023-12-31	KONCERNEN 2022-12-31	MODERBOLAGET 2023-12-31	MODERBOLAGET 2022-12-31
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	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ränteswapar	63 913	124 440	63 913	124 440

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.

NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
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	-118 415	-5 445	-118 415	-5 445

NOT 29 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppsalahem Elmer AB	-	-	-	3 226
Kretia 2 Fastighets AB			8 516	7 610
Skulder till övriga koncernföretag	14 349	41 570	14 350	41 570
SUMMA	**14 349**	**41 570**	**22 866**	**52 406**

Uppsalahem Elmer AB fusionerades in i moderbolaget under 2023.

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalkostnader	15 559	15 249	15 559	15 249
Upplupna räntekostnader		813		813
Övriga upplupna kostnader	44 416	38 804	44 256	38 635
Förutbetalda hyresintäkter	90 629	90 968	90 629	90 968
SUMMA	**150 604**	**145 834**	**150 444**	**145 665**

20240415060711

(Belopp i tkr)	KONCERNEN	MODERBOLAGET
NOT 31 FUSION		2023-08-25

Under året har fusion genomförts avseende dotterföretagen Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB samt Uppsalahem Elmer AB

Resultaträknings- och balansräkningsposterna i företagen per fusionsdagen 2023-08-25 uppgick till:

tkr	
KRETIA I UPPSALA KVARNGÄRDET AB	
Nettoomsättning	494
Rörelseresultat	321
Anläggningstillgångar	8 844
Omsättningstillgångar	143
Eget kapital	510
Skulder	8 477
UPPSALAHEM ELMER AB	
Nettoomsättning	15
Rörelseresultat	-142
Anläggningstillgångar	6 608
Omsättningstillgångar	3 890
Eget kapital	3 769
Skulder	6 729

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	**2023-12-31**	2022-12-31	**2023-12-31**	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	200 030	205 030	200 030	205 030
Garantisumma Fastigo, arbetsgivarorganisation	2 598	2 449	2 598	2 449
SUMMA	**202 628**	**207 479**	**202 628**	**207 479**

NOT 33 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Värdering av fastigheter görs genom ortsprismetod, vilket gör att fastigheternas värde i hög grad är beroende av genomförda transaktioner. De få transaktioner som genomförts i närtid visar på att den negativa prisutvecklingen troligen börjar mattas av, vilket indikerar en något mer stabil framtida 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

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

NOT 35 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST 2023-12-31

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

Balanserat resultat	4 767 927 521
Årets resultat	124 134 531
TOTALT	**4 892 062 052**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 3 620 kr per aktie, totalt	6 038 160
i ny räkning överförs	4 886 023 892
TOTALT	**4 892 062 052**

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING I UPPSALAHEM AB

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär ingen märkbar minskning av moderbolagets och koncernens soliditet. Soliditeten bedöms vara betryggande och likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Utbetalning av utdelning sker under 2024.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh
ordförande

Rolf Samuelsson
1:e vice ordförande

Robin Kronvall
2:e vice ordförande

Jenny Hennerfors
3:e vice ordförande

Cia Gad Böckman

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

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

20240415106072

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78-110 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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information, hållbarhetsredovisning, än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-77. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

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

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

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

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

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN
Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-77 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	Lina Jernebring
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor

20240415106073

DEFINITIONER

DRIFTÖVERSKOTT
Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftöverskottet i procent av hyresintäkterna.

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

FASTIGHETSBESTÅND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värde-år	Adresser	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				**7 158 070**	**6 013 200**	**3 535**	**165 009**	**1 860**	**306 868**	**396**	**21 233**		**930**
Dragarbrunn 33:2	2013	2013	Stationsgatan 42 - 62		249 800	70	4 382	2 362	10 352	17	1 520	2 491	28
Dragarbrunn 8:9	1860	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		152 600	10	742	1 431	1 062				
Dragarbrunn 8:8	1982	1983	Dragarbrunnsg. 12 ,Linnég. 9B-C			5	408	1 360	555				
Dragarbrunn 8:6	1911	1959	Linnég. 13		14 565	7	483	1 286	621	1	98	1 939	
Dragarbrunn 8:7	1982	1983	Kungsgatan 19 - 25			46	3 358	1 337	4 490	14	1 602	1 890	
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22/Vaksalag. 34		63 071	21	2 043	1 301	2 658	5	488	1 936	16
Fålhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag 29 - 31		162 000	26	699	1 774	1 240	2	700	1 953	38
Fålhagen 5:4	2020	2020	Väderkvarnsg 22-28, Hj Brant.g. 2		101 000	114	6 243	2 217	13 843	4	866	2 536	
Kungsängen 8:12	1986	1986	Kålsängsg 4-6, Kungsängsg 33		353 800	119	9 088	1 331	12 094	17	1 670	1 483	14
Kungsängen 8:10	1837	1986	Bäverns gränd 3 A - B			10	471	1 499	706				2
Kungsängen 8:11	1883	1986	Kungsängsg. 31/Bävems gränd 5			8	622	1 273	792	3	334	2 039	
Kungsängen 8:6	1863	1986	Ö:a Ågatan 69, Kålsängsg 2			8	605	1 258	761				
Kungsängen 8:2	1863	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 163	371				3
Kungsängen 8:3	1863	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 217	314				1
Luthagen 44:2	2005	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24		95 410	45	2 895	1 646	4 764				30
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L		368 400	166	9 991	1 722	17 200	1	925	2 143	98
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Huging. 8		357 681	138	9 857	1 783	17 579	3	178	2 258	87
Kungsängen 28:8	2018	2018	Virag 2-6,Kungsängsespl 16-24,Mältarg 12-16, kungsängsg 61A-J-63B		770 105	276	18 657	2 036	37 982	11	1 069	2 177	176
Svartbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		229 601	101	6 827	1 690	11 535				22
Kvarngärdet 10:2	1968	1999	Storg. 1		56 274	55	1 757	1 497	2 630	2	474	276	5
Luthagen 3:1	2012	2013	Rörgatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjeg 62-64, Mimmi Ekholms pl 1-17		477 754	203	12 815	1 880	24 097	10	1 021	2 306	70
Luthagen 83:1	2014	2014	Rörgatan 3-5, Mimmi Ekholms pl 2-26,Hällbug 29-35		264 200	113	5 689	2 081	11 837	6	2 491	2 376	76
Luthagen 86:1	2018	2018	Pålg 2-8, Pelarg 32-40, Hällbyg 45-47		471 200	187	12 208	1 995	24 360	29	693	2 170	59
Luthagen 88:1	2012	2015	Pelarg 14-20,Pålg 9-13,Formg 5,Lockg 2-4		321 400	139	8006	2 132	17072				71
Svartbäcken 1:6	2012	2013	Ingvarsgatan 3A-G		53 496	18	946	2 225	2 105	7	19	316	13
Svartbäcken 1:6	1932	2009	Ingvarsgatan 1 A-B			8	489	1 661	812				2
Luthagen 22:8	1923	2008	Jumkilsgatan 7		35 420	18	1 069	1 770	1 892	1	4	750	5
Dragarbrunn 4:5	2005	2004	Kungsgatan 13		40 882	17	1 071	1 671	1 790	2	103	2 233	
Dragarbrunn 4:9	1931	2005	Kungsgatan 15		17 400	7	566	1 389	786				
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B		56 465	30	1 638	1 621	2 656	5	79	899	11
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1A-E		16 400	9	733	1 289	945				5
Luthagen 62:5	1951	1988/ 1998/ 1999/ 2001	Studentstaden 1 - 31		364 682	466	10 471	2 051	21 481	80	1 851	691	
Luthagen 61:2	1963	1984	Rackarbergsgatan 8 - 28		238 800	344	6 791	2 144	14 562	81	2 684	851	
Luthagen 61:1	1960	1960	Rackarbergsgatan 30 - 56		298 066	459	9 627	2 122	20 428	31	807	460	
Luthagen 61:3	1965	1964	Rackarbergsgatan 58 - 108		214 728	150	8 561	1 329	11 375	64	1 557	682	98
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2007	2008	Rackarbersgatan 9-11		168 000	136	4 624	1 973	9 121				
SVARTBÄCKEN/TUNA BACKAR				**1 626 890**	**1 487 888**	**976**	**60 632**	**1 300**	**78 812**	**156**	**5 865**		**418**
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 21-23, Tunab.gård 1-20, Tunag. 2-22, Vapnarg. 2-24		635 275	489	27 251	1 287	35 069	85	3 133	634	145
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungag. 28, 30A - 34C		114 189	86	4 963	1 278	6 342	7	308	630	49
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungag. 28, 30D - 32D		116 855	70	4 830	1 351	6 526	1	88	807	44
Svartbäcken 36:47	1984	1985	Svartbäcksg. 62 A-C		57 604	36	2 328	1 235	2 876	2	97	1 330	
Svartbäcken 36:48	1984	1985	Svartbäcksg. 66 A-B		39 715	24	1 612	1 170	1 886	3	101	1 079	14
Svartbäcken 36.6	1954	1985	Svartbäcksg. 50 A-L		68 395	49	2 808	1 175	3 300	23	685	604	11
Svartbäcken 49:19	1982	1983	Timmermansg. 1-7, Repslagareg. 1-13		344 921	182	13 450	1 339	18 013	19	815	936	100
Svartbäcken 36:17 - 36:44	1984	1985	Svartbäcksgatan 46 - 48		41 921	10	1 163	973	1 132				
Svartbäcken 36:46	1954		Svartbäcksgatan 50 M - N							2	584	1 111	
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörnsg. 9-11		69 013	30	2 227	1 647	3 668	14	54	593	55

20240415060074

Stadsdel/Fastighet	Byggår	Värde-år	Adresser	Marknads-värde	Taxerings-värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m²/år	Bostäder ll'a	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m²/år	Bilplatser antal
KVARNGÄRDET				2 659 500	1 972 550	1 499	97 102	1 430	138 874	116	3 827		430
Kvarngärdet 38:1	1962	2013	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhästg. 2-8	64 681	40	2 761	1 558	4 303	1	38	1 711	3
Kvarngärdet 39:1	1962	2013	Kvarnängsg 2-12, Kvarnskog 6-8	69 355	38	2 771	1 524	4 224	6	106	1 396	11
Kvarngärdet 48:1	1962	2013	Kvarnängsg 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog, 2-4, Gärdets bilg 4-6	65 878	44	2 764	1 583	4 376	3	57	1 439	103
Kvarngärdet 40:1	1962	2013	Liggarg. 7 - 33	37 990	15	1 363	1 429	1 948				
Kvarngärdet 41:1	1962	2013	Liggarg 2-12, Kvarnskog. 7-9, Kvarnängsg. 14-18	72 383	45	3 116	1 547	4 820	1	28	1 643	5
Kvarngärdet 49:1	1963	2013	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog 1-5, Trattg. 2-4, Gärdets bilg. 8-10	72 991	44	3 060	1 551	4 747	5	82	927	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	1 530	5 618	3	45	1 556	20
Kvarngärdet 50:1	1962	2012	Kvarnängsg. 23-27, Trattg 1-5, Skruvg. 2-4, Gärdets bilg. 12-14	69 927	44	2 997	1 553	4 654	4	54	1 315	5
Kvarngärdet 51:1	1962	2012	Kvarnängsg. 29-33, Skruvg 1-9, Lurg 4, Gärdets bilg. 16 - 22	72 054	46	2 890	1 574	4 550	3	48	1 500	5
Kvarngärdet 43:1	1963	2012	Löparg. 6 - 10	23 400	12	1 063	1 483	1 576				15
Kvarngärdet 44:1	1963	2012	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34	55 957	42	2 267	1 644	3 728	2	7	714	23
Kvarngärdet 51:2			P-plats & Garage									70
Kvarngärdet 70:1	2018	2018	Råbyvägen 50-64	111 512	64	3 343	2 256	7 542	7	163	2 104	17
Kvarngärdet 56:8	2013	2013	Portalgatan 81 - 89	214 589	96	5 699	2 005	11 425				52
Kvarngärdet 9:1	1966	1974	Djäknegatan 1 - 15	308 936	192	12 912	1 242	16 033	24	478	870	
Kvarngärdet 9:2	1966	1974	Djäknegatan 17 - 23		96	6 456	1 242	8 018	22	286	692	
Kvarngärdet 8:1	1967	1965	Väktargatan 2 - 36	215 197	210	13 524	1 275	17 246	6	255	90	20
Kvarngärdet 6:1	1967	1965	Väktargatan 40 - 74	216 516	210	13 524	1 278	17 288	5	200	65	47
Kvarngärdet 5:1	1968	1967	Djäknegatan 31 - 99	210 857	210	12 921	1 299	16 778	21	534	783	28
Kvarngärdet 7:3	1968		Djäknegatan 29						3	1 446	1 440	
SALA BACKE/ÅRSTA				4 243 400	3 043 198	2 597	153 985	1 452	223 647	261	7 517		1 258
Sala Backe 6:5	2012	2013	Kastanjegatan 2	232 219	118	8 511	1 821	15 498	1	86	2 930	65
Sala Backe 10:1	1951	1953	Skomakarg 2-26, Salabacksg 25-41, Källparksg. 1-13	580 200	463	25 720	1 299	33 408	61	2 642	1 377	207
Sala Backe 9:1	1952	1953	Skomakarg. 1-7, Lästmakarg 9-11, Salabacksg. 13-23		186	8 691	1 356	11 787	13	229	873	71
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årstagatan 16 A-C, Hj. Brantingsgatan 50-56	108 260	89	6 344	1 304	8 274	2	159	755	65
Sala Backe 20:1	1956	1995	Apelg. 15 - 21, Verkmästarg. 4-6	345 376	321	18 320	1 367	25 043	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	1 506	19 817	35	1 332	1 176	100
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingstorg 7 - 9	39 792	28	1 776	1 324	2 351	4	1 169	746	31
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1976	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesb.g. 48-54		320	17 046	1 539	26 241	74	532	709	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1955	1976	Johannesbäcksg. 56-78		350	19 197	1 286	24 689	33	396	639	81
Sala Backe 28:1	1957	2021	Mistelg 2, Verkmästarg. 27, Järneksg 1	186 312	68	4 711	1 614	7 602	2	26	1 000	50
Sala Backe 28:2	1958	2021	Mistelg 4, Klöverg 2, Järneksg. 3		40	2 865	1 597	4 575	2	82	854	26
Brillinge 3:3	2019	2019	Storkällsv. 2A - 4D	203 280	109	6 881	1 923	13 230	17	79	734	38
Årsta 89:1	1993	1993	Klarbärsg 44 - 94	83 984	60	4 920	1 217	5 989	2	286	1 392	62
Sala Backe 16:1	2005	2005	Gröna gatan 17-19, Apelgatan 18-20	219 760	142	9 580	1 573	15 071	2	46	848	141
Årsta 90:1	2004	2003	Stålg. 24A-38D, Klarb.g. 2A-8D	123 000	64	5 551	1 642	9 115	6	20	900	38
Sala Backe 42:1	1953	1953/1991	Skomakarg 9 - 21	14 815	7	716	1 337	957	1	230	1 704	5
LIBROBÄCK/STENHAGEN				1 445 000	1 229 300	713	51 064	1 478	75 467	39	2 332		546
Rickomberga 33:1	1991	1991	Otto Myrbergs v. 11 - 73	139 769	70	5 303	1 314	6 968	14	809	1 129	71
Berthåga 22:2	1989	1989	Stenhagsv. 101 - 197	225 297	163	13 019	1 224	15 932	10	838	1 483	144
Berthåga 33:1	1991	1991	Stenrösv. 2 - 68	197 400	130	10 955	1 227	13 445	2	201	1 090	116
Berthåga 61:2	2016	2016	Citrinvägen 11-23	179 448	99	5 674	2 108	11 959	4	460	3 252	59
Berthåga 63:1	2016	2016	Opalvägen 6-18	100 600	56	3 704	1 817	6 731				46
Berthåga 65:1	2016	2016	Opalvägen 3-13	57 600	32	2 117	1 817	3 846				25
Librobäck 12:10	2006	2008	Klockargatan 7 - 13, Fyrisvallsgatan 14 - 16	231 000	116	7 298	1 547	11 289	1	0		60
Librobäck 12:2	2009	2009	Klockargatan 6 - 8	98 186	47	2 994	1 769	5 297	8	24		25

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				**4 420 000**	**4 018 306**	**2 648**	**139 540**	**1 521**	**212 261**	**129**	**9 227**		**863**
Kåbo 53:1, hus C	2016	2017	Döbelsgatan 2C		337 000	132	6 388	1 974	16 557				120
Kåbo 53:1, hus A	1963		Döbelnsg. 2A							2	2 742	1 944	
Kåbo 53:1, hus B	1963	2013	Döbelnsg. 2B		105 921	62	2 408	2 221	5 349	1	344	2 398	
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelnsg 4 - 20		272 662	126	8 082	1 569	12 678	30	650	1 251	70
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljstensvägen 1A		72 000	33	2 341	1 685	3 945				39
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljstensv. 1 - 5		116 651	84	5 277	1 170	6 175	5	275	1 120	32
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljstensv. 2 - 6		115 624	90	5 236	1 182	6 191	2	47	426	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljstensv. 8 - 10		68 327	45	3 127	1 138	3 557	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstensv. 14 - 16		75 899	54	3 542	1 149	4 069	1	19	316	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstensv. 7 - 11		188 646	138	8 584	1 165	9 999	5	82	427	65
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granitvägen 4 - 8		225 207	189	10 206	1 457	14 874	5	246	882	64
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granitvägen 10 - 12		157 629	126	6 818	1 581	10 782	1	9	778	57
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7 - 11		317 718	242	13 591	1 279	17 378	21	569	1 056	88
Eriksberg 33:2	1961	1961/ 2013	Marmorvägen 1 - 5		241 532	140	9 730	1 118	10 879	7	97	680	
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6 - 16		204 445	156	9 390	1 142	10 723	19	452	383	131
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelnsg 20D		33 200	17	1 159	1 474	1 708				
Kåbo 59:1	2015	2015	T Segerstedt Alle, Rosendalsv		199 497	121	4 060	2 515	10 210	2	342	2 173	
Kåbo 59:2	2014	2014	Rosendalsv 23A-Q - 27A-S		204 000	143	4 664	2 539	11 840	1	4	1 000	14
Eriksberg 38:1	1965	1964	Blodstensvägen 2 - 42		368 781	126	8 213	1 257	10 321	4	362	1 848	41
Eriksberg 39:1	1965	1964	Blodstensvägen 1 - 41			126	7 929	1 273	10 090	19	605	369	19
Kåbo 53:1	2015	2016	Dag Hammarsköldsv 29A-B		169 000	90	3 744	2 141	8 016	1	12	250	
Kåbo 5:10	2015	2015	Von Kraemer allé 25 - 37		341 084	243	8 183	2 124	17 384	1	126	2 540	20
Kåbo 68:2	2020	2020	Soldathemsvägen 8		203 483	133	3 756	2 113	7 937	1	2 214	2 055	
Bodar/paviljonger			Marmorv 1C-K, 3C-T, 5C-K			32	1112	1 438	1599				
EKEBY/HÅGADBY				**2 278 380**	**1 892 570**	**1 539**	**94 564**	**1 320**	**124 798**	**243**	**10 621**		**739**
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkag. 8-24,Karlsrog.76		177 825	132	7 718	1 301	10 042	29	852	813	68
Flogsta 33:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 40 - 196		140 766	78	6 048	1 243	7 516	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	1 278	3 838	3	535	1 508	36
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1 - 103		247 815	142	10 436	1 297	13 538	9	570	912	97
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		127 765	108	3 938	1 672	6 583	4	274	2 803	32
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		23 911	14	977	1 339	1 308	5	96	677	11
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2 - 10		38 318	20	1 526	1 295	1 976				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1 - 27		94 247	48	3 814	1 288	4 913	2	97	1 216	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2 - 18		70 876	37	2 845	1 301	3 702	1	50	840	20
Håga 10:42	1960	1970	Hågavägen 188-194		8 232					88	2 557	987	
Håga 10:9	1996	1997/ 1998	Hågav. 114 - 278		57 833	74	6 267	1 271	7 967	2	0	0	7
Håga 10:40	1955	1970	Hågav. 87		2 671	1	63	1 222	77				
Flogsta 23:5	1974	1972	Flogstavägen 25 - 95		746 358	750	45 579	1 283	58 490	99	5 443	1 090	302
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		81 000	94	2 350	2 063	4 848				24
GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA				**2 673 400**	**1 974 836**	**2 620**	**178 113**	**1 109**	**197 476**	**342**	**13 042**		**1 766**
Gottsunda 47:2	1946		Vårdsätravägen 74							1	1 145	1 127	
Gottsunda 47:2	1998		Vårdsätravägen 76							2	1 526	1 231	
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		31 251	30	1 890	1 583	2 991				30
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8		218 789	333	20 631	1 059	21 841	25	2 541	346	216
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämna, 10-122		126 108	186	13 029	980	12 764	20	551	243	179
Gottsunda 26:1	1972	1973	Aug.Söderman Udda, 3-129		141 566	194	14 536	1 000	14 532	7	391	343	125
Gottsunda 30:1	1972	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		203 687	329	20 316	1 031	20 945	22	1 832	778	209
Gottsunda 29:1	1972	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		183 351	272	18 472	1 050	19 389	12	987	207	186
Gottsunda 28:1	1972	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		99 291	132	9 985	1 068	10 664	3	79	1 025	84
Gottsunda 39:1	1977	1978	Jenny Linds väg 1-86		201 130	258	18 623	1 156	21 531	20	751	1 153	182
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arpis väg 1-66		149 781	190	13 901	1 150	15 986	38	453	923	153
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solistvägen 1-110		209 857	111	8 954	1 169	10 465	82	403	859	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9 764	1 190	11 624	48	735	963	111
Gottsunda 44:3	1982	1982	Flöjtvägen 7-66		57 353	68	5 313	1 119	5 943	51	214	991	72

20240415060735

Stadsdel/Fastighet	Byggår	Värde år	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m²/år	Bostäder hyra	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m²/år	Bilplatser antal
Sunnersta 51:104	2011	2012	Trasthagsv 16 - 22A-E, 24		141 000	69	4 550	1 842	8 379				48
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug Söderman 72 - 122		24 000	26	1 244	1 614	2 008				
Gottsunda 44:4		1984	Flöjtvägen 1		10 532	10	1 039	1 052	1 093				
Gottsunda 34:11 (0592)		1975	Valthornsvägen 25-39		177 140	248	14 035	1 081	15 170	10	1 041	1 696	80
Gottsunda 34:11 (0593)		1975	Valthornsvägen 45-47			40	1 831	1 175	2 151	1	393	0	
ULLERÅKER/BÄCKLÖSA				1 157 590	1 019 115	493	28 482	1 983	56 473	50	667		157
Ultuna 2:27	2018	2018	Gottsunda allé 2-12, Vivelv 12-20		706 000	322	19 004	2 063	39 207				112
Ultuna 2:27	2021	2021	Dykarvägen 2-4, Gottsunda allé 16		159 520	64	4 287	1 967	8 433	50	667	1 210	18
Ultuna 2:27	2021	2021	Vivelvägen 4, Vivelvägen 22		144 000	99	4 540	1 833	8 322				27
Kronåsen 4:1	1929	1929	Ulleråkersvägen 48 - 50		9 595	8	651	785	511				
SÄVJA				896 300	660 384	581	43 009	1 300	55 894	22	1 767		462
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46-54		14 285	5	363	1 882	683				
Sävja 65:1	2011	2011	Linv. 41-49, Kamgarnsv. 21-41		37 260	15	1 620	1 670	2 706				21
Sävja 66:1	2011	2011	Linv. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarnsv. 26-34		33 312	14	1 406	1 703	2 394				
Sävja 67:1	2011	2011	Linv. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarnsv. 18-24		38 666	16	1 515	1 731	2 623				23
Sävja 1:85	1990	1990	Gotlandsresan 2 - 114		257 281	165	13 091	1 224	16 027	8	802	941	138
Sävja 1:80	1990	1990	Gotlandsresan 1 - 43			58	4 896	1 206	5 905	2	292	692	53
Sävja 1:77	1984	1985	Lapplandsresan 1 - 99		126 420	147	9 084	1 305	11 851	3	95	463	104
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		153 160	161	11 034	1 242	13 705	9	578	1 166	123
YTTEROMRÅDEN				641 100	456 902	511	36 275	1 251	45 373	32	1 498		393
Björklinge Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långåsvägen 19 A-G		29 059	35	2 376	1 448	3 440	3	143	874	42
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		60 976	88	5 880	1 152	6 772	5	170	471	48
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14 - 142		106 592	94	7 892	1 249	9 855	3	358	645	97
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A - 5S		58 573	59	4 470	1 252	5 596	1	48	0	59
Storvreta 47:78	1965	2008	Ärentunavägen 5T - 5V		17 100	21	1 270	1 547	1 965	5	35	686	6
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A - 7D		25 736	29	1 475	1 237	1 825	1	419	1 711	14
Storvreta 3:77	1959	2016	Kilsgärdesv. 3 A-B		14 043	14	685	1 626	1 114	7	129	736	8
Bälinge 4:1	1990	1989	Allmänningsvägen 21 - 29		11 619	16	1 062	1 185	1 258				17
Vangsby 1:33	1992	1992	Vangsbyv. 31 - 81		40 934	48	3 552	1 223	4 344	3	108	704	52
Gunsta 1:75	1966	2012	Ekervägen 1 - 29		16 654	15	1 061	1 457	1 546				
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborv. 10 - 32		14 359	20	1 568	1 146	1 797				18
Löt 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 21 - 39		12 198	18	1 243	1 174	1 459	1	7	429	12
Gunsta 2:1	1992	1992	Skråttsv. 9 - 11		4 084	2	229	1 179	270				
Gunsta 3:1	1992	1992	Skråttsv. 13 - 23		11 372	6	601	1 220	733				
Gunsta 4:1	1992	1992	Skråttsv. 25 - 39		11 502	8	787	1 225	964				
Gunsta 5:1	1992	1992	Gunsta Villaväg 16 - 18		16 410	24	1 417	1 248	1 768				20
Löt 1:97	1929	1929	Kalle Blanks väg 1		1 524	4	182	1 038	189	1	12	167	
Löt 1:97	1954	1954	Kalle Blanks väg 3 - 7		4 167	10	525	910	478	2	69	420	
Holms-Västbyn 1:5													
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR				422 400	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			Fullerövägen 3C		1 320								
Svartbäcken 36:6			Svartbäcksgatan 50 M - N										48
Kvarngärdet 1:8			Portalgatan 6 B		6 400								
Sala Backe 1:69	*1988*	*1989*	*Garage, Parkering*		*33 042*								*19*
Årsta 96:1 (del av)													
Hallkved 16:6			Gunsta, Hallkved										
Librobäck 7:1			Vallongatan 4		9 400								
Kvarngärdet 9.6	1966		Djäknegatan 1 - 15							1	24	375	147
Kvarngärdet 9:1 & 9:2													
Kåbo 53:1 (Hus F)					87 000								
Kronåsen 3:2													
Luthagen 61:2													
Luthagen 61:3													
Gottsunda 30:1 (del av)													
TOTALT UPPSALAHEM AB KONCERN				**29 624 030**	**23 914 537**	**17 712**	**1 047 775**	**1 447**	**1 515 943**	**1 787**	**77 620**		**8 176**


Fyrislund
Årsta
Sala Backe
Boländerna
Gränby
Fålhagen
Kvarngärdet
Kungsängen
Löten
Gamla Uppsala-Nyby
Sjukhuset - Polacksbacken
Innerstaden
Svartbäcken
Kåbo
Tunabackar
Luthagen
Rickomberga
Flogsta-Ekeby
Åma
Librobäck
Berthåga
Hällby-Husbyborg
Kvambo
Stenhagen

2024041506076

Håga

Eriksberg

Ulleråker

Norby

Valsätra

Ultuna

Nåntuna-Vilan

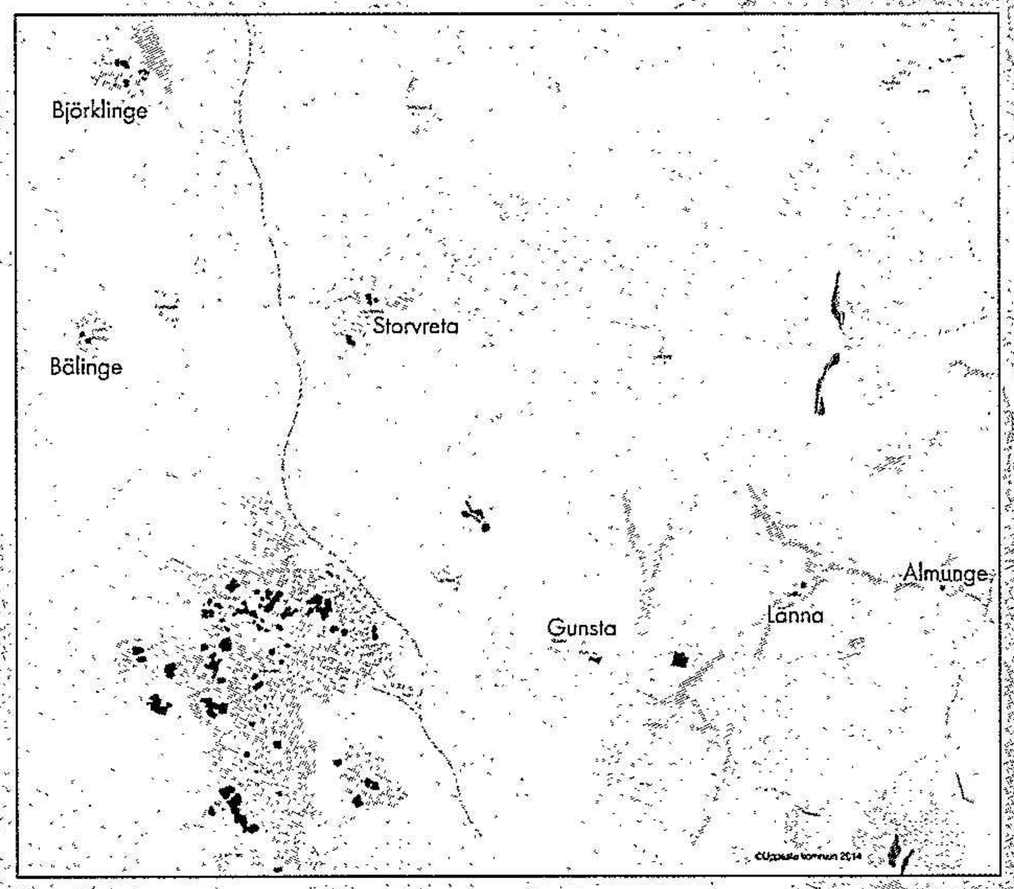
Sävja-Bergsbrunna

Gottsunda

Sunnersta

Vårdsätra

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



UPPSALAHEMS FASTIGHETSBESTÅND

NYPRODUKTION, RENOVERING OCH STÖRRE UNDERHÅLLSPROJEKT 2023

0 0,5 1

kilometer

UPPSALAHEM

20240415060777

Elektroniska underskrifter

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

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

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

Underskrift 1

Namn: Mattias Tegefjord
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsalahem AB
Befattning: Vd
Datum och tid: 2024-02-20 11:48:52 GMT+01:00
Transaktions-ID: 7a5029b5406a4253807a09a181eb350a

Underskrift 2

Namn: CIA GAD BÖCKMAN
Identifieringsmetod: E-legitimation
Befattning: Ledamot
Datum och tid: 2024-02-20 11:51:26 GMT+01:00
Transaktions-ID: 66b0a59e98f24a3a8860be37a5bf84ad

Underskrift 3

Namn: ROLF TORSTEN SAMUELSSON
Identifieringsmetod: E-legitimation
Befattning: Ledamot
Datum och tid: 2024-02-20 14:10:38 GMT+01:00
Transaktions-ID: ff8d67b0ea3e4860a7beaca5756fc263

Underskrift 4

Namn: Christina S Odlander Jutterström
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsalahem
Befattning: Styrelseledamot ordinarie
Datum och tid: 2024-02-20 15:51:06 GMT+01:00
Transaktions-ID: 69b017c293fb487abd23863a80da1dc7

Underskrift 5

Namn: Robin Kronvall
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2024-02-20 17:17:58 GMT+01:00
Transaktions-ID: d1b5e3c6e664485a9b7ccc87770b2b74

Underskrift 6

Namn: JENNY HENNERFORS
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2024-02-20 17:21:22 GMT+01:00
Transaktions-ID: 3d78be12b72449bb9a347bdd41062d7e

Underskrift 7

Namn: MAGNUS MALM
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2024-02-21 06:11:34 GMT+01:00
Transaktions-ID: dee472ffb0da4815952771d8c2001bc5

Underskrift 8

Namn: Joakim Holmertz
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsalahem
Befattning: Styrelseledamot
Datum och tid: 2024-02-21 10:56:26 GMT+01:00
Transaktions-ID: 359e90600b764c76a202f267f5707ee9

Underskrift 9

Namn: Harald Klomp
Identifieringsmetod: E-legitimation
Datum och tid: 2024-02-21 15:19:27 GMT+01:00
Transaktions-ID: fe23c0103f7a41498fc422e87147af85

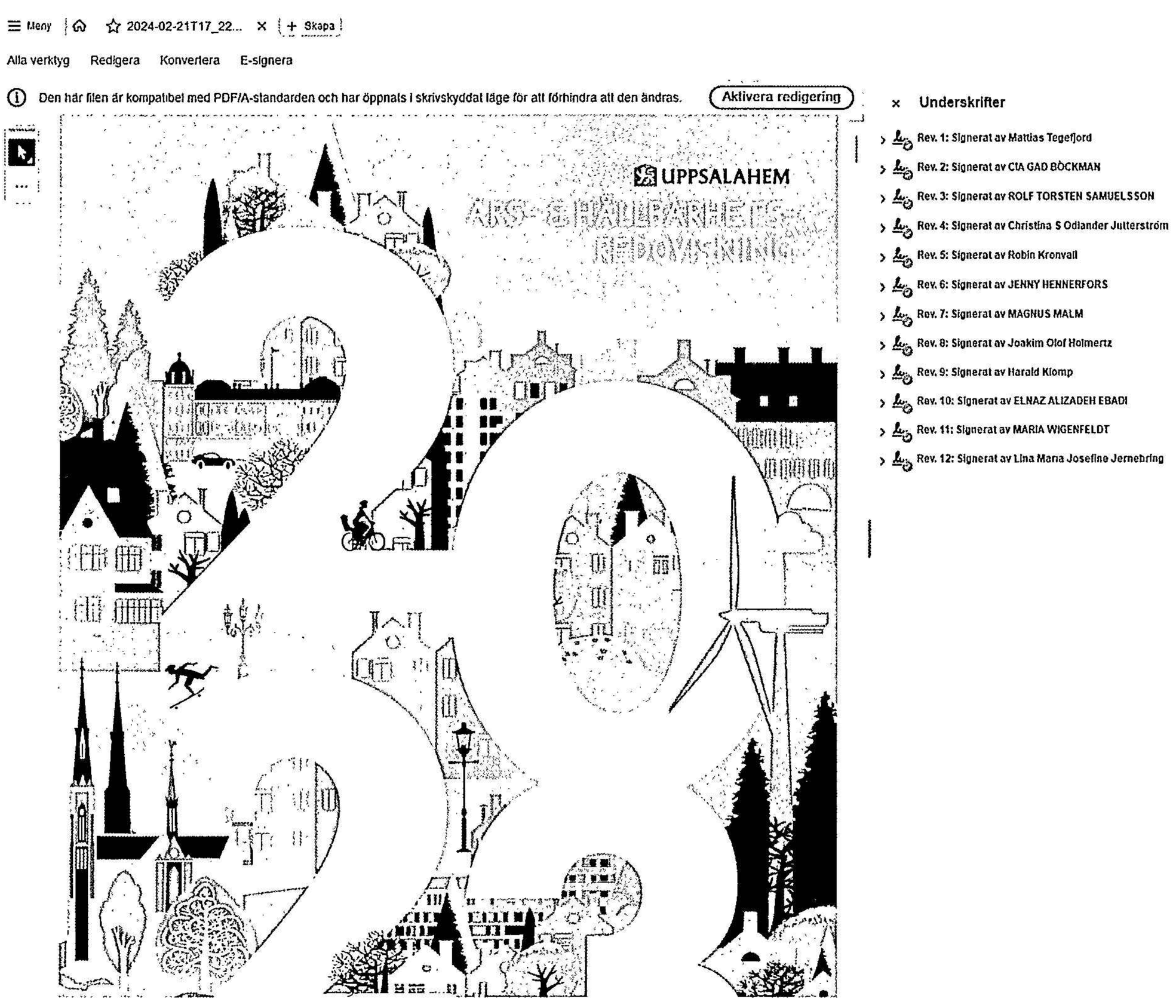
Underskrift 10

Namn: ELNAZ ALIZADEH EBADI
Identifieringsmetod: E-legitimation
Organisation: Uppsalahem
Befattning: Ordförande
Datum och tid: 2024-02-21 17:29:14 GMT+01:00
Transaktions-ID: 57d2c0f494fe431d9e29fd5ebb2ed7db

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

20240415060078

Lista över samtliga digitala underskrifter av årsredovisningen 2023



20240415106079

Intyg

Härmed intygas att de till Uppsalahem ABs årsredovisning bifogade underskrifterna är kopplade till nämnda årsredovisning för 2023 och att de uppfyller kraven för avancerade e-underskrifter i enlighet med vad som avses i artikel 3 i eIDAS-förordningen.

11 april 2024

Mattias Tegefjord
Vd

20240415106080

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 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 78-110 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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information, hållbarhetsredovisning, än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 4-77. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

20240415060081

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 4-77 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

Lina Jernbring

Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2024-02-21 16:44:11 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIA WIGENFELDT	Datum

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID	*2024-02-21 17:27:12 UTC*
Namn returnerat från Svenskt BankID: Lina Maria Josefine Jernebring	Datum

Lina Jernebring

Leveranskanal: E-post