

HÅLLBARHETSREDOVISNING
& ÅRSREDOVISNING

2024



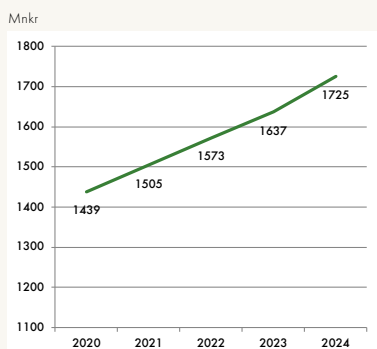
UPPSALAHEM

UPPSALAHEM I KORTHET

SNABBFAKTA 2024: UPPSALAHEMKONCERNEN

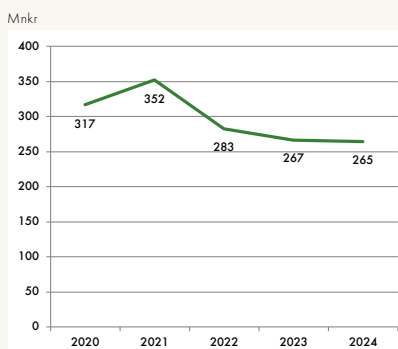
Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	30,0 (29,6) mdkr
Omsättning	1 772 (1 699) mnkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	230 (228) mnkr
Investeringar pågående projekt	840 (476) mnkr varav nyproduktion 327 mnkr och renovering och underhåll 495 mnkr, markförvärv 9 mnkr och maskiner och inventarier 9 mnkr
Underhållskostnader	138 (146) mnkr
Synlig soliditet	43,8 (43,2) %
Justerad soliditet	75,8 (75,9) %
Antal fastigheter	192
Antal bostäder	17 741 (17 712) st varav 12 542 vanliga, 4 036 för studenter, 826 för unga, 24 kollektiv, 180 för seniorer, 80 service-/stöd-/vårdbostäder, 31 trygghetsbostäder och 22 kompisbostäder.
Antal lokaler	1 758 (1 787) st, varav verksamhetslokaler 528 och förråd 1 230
Uthyrningsbar yta	1 119 162 kvm varav BOA 1 049 626 kvm och LOA 69 536 kvm
Antal tecknade kontrakt	3 831 (3 719) st varav 2 129 studentbostäder
Antal påbörjade nyproducerade bostäder	30 (348) st
Antal medarbetare	329 (333) personer har under 2024 jobbat på Uppsalahem, plus praktikanter och sommarjobbare
Medelkötiden	Befintligt bestånd 7,7 år (inkluderar ej studentbostäder där kötiden ligger på 3,2 år)

HYRESINTÄKTER

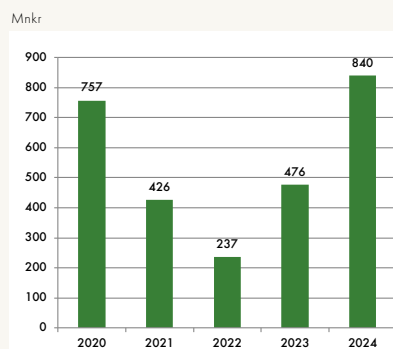


RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

exkl försäljningar och andra engångsposter



INVESTERINGAR



UPPSALAHEMS ÅRS- & HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2024



HÅLLBARHETSREDOVISNING

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

● TILLHANDAHÅLLA HEM FÖR OLIKA

Erbjuda bostäder för alla stadier i livet	23
Tillhandahålla prisrimliga hyror	25

● VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen	29
Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	34

● KLIMAT & MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN

Bygga och förvalta hållbara bostäder	41
Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan	51
Möjliggöra en hållbar livsstil	54

● ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS

Arbeta för jämställdhet och inkludering	57
Erbjuda goda arbetsvillkor	61

● ANSVARSFULLA AFFÄRER

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

ÅRSREDOVISNING

● FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

● FINANSIELLA RAPPORTER

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

● ÖVRIGT

Definitioner	115
Fastighetsbestånd	116
Karta	120

VI SKRUVAR VIDARE PÅ STORT SOM SMÅTT

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

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

2024 började vi kravställa att all vår nyproduktion ska omfattas av en klimatbudget. Tillsammans med medlemmar i Uppsalas Klimatprotokoll har vi tagit fram gränsvärdet i linje med Parisavtalet, som anger hur höga klimatutsläppen får vara per kvadrat-

meter respektive år. Gränsvärderna innefattar byggmaterial, som står för de största utsläppen, men även byggskedet med transporter och utsläpp på byggarbetsplatsen.

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

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

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





**ATT VARA UTE I
VERKSAMHETEN BYGGER
RELATIONER OCH GER MIG
INSIKTER OM VAD VI
BEHÖVER**

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

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

Med handen på hjärtat har det varit svårt att nå lönsamhet i våra projekt, och att undvika nedskrivningar har varit en avgörande fråga. Vi har arbetat målinriktat med att begränsa projektkostnader och maximera uthyrningsbara ytor, utan att göra

för stora avkall på kvalitet och hållbarhet. Det har varit svåra förhandlingar med oss själva och våra entreprenörer, men samtidigt har det hårda och ibland tidskrävande förarbetet gett resultat. I dagsläget har vi inga nedskrivningskrav, men ett fortsatt lönsamhetsfokus är en av våra viktigaste frågor för 2025.

Arbetet med förbättringar är ständigt igång och något jag själv prioriterar att lyfta som en viktig utvecklingsfråga. Inte minst om vi ska nå vårt mål med att bli Sveriges bästa bostadsbolag. Som ett led i det arbetet har jag själv prioriterat att vara ute mycket i verksamheten. Under året har jag hunnit följa med drifttekniker, fastighetsskötare och förvaltare, för att bara nämna några av alla engagerade medarbetare som låtit mig få en inblick i deras vardag. Att lyssna, vara närvarande och bygga relationer är nyckeln för att förstå orsaken till Uppsalahems utmaningar. Vi inspireras av varandra och har sett en positiv effekt när fler funderar på och genomför förbättringsprojekt i sitt dagliga arbete. Uppkopplade droppmattor under kylskåp för att förebygga vattenskada, ny metod för att putsa spishällar så att vi slipper att byta ut dem, gemensam bilpool där våra företagsbilar kan hyras av

våra hyresgäster kvällar och helger – listan är lång på ständiga förbättringar och förändringar som driver oss framåt. För tre år sen satte vi ett tufft mål – 2026 skulle vi ha så nöjda kunder att vi skulle vara bland de bästa bolagen i Sverige när det gäller kundnöjdhet. Det målet nådde vi redan i våras, då vi var en av tre finalister i AktivBos mätning av Sveriges nöjdaste hyresgäster. Det är ingen slump att vi nått det målet i förtid. Tydligt kundfokus, nöjda och sedda medarbetare som vill göra det lilla extra varje dag och en kultur som uppmuntrar till förbättringar – den treenigheten tror jag på och ser att det faktiskt ger resultat.

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

*Vänliga hälsningar,
Mattias Tegefjord*

UPPSALAHEMS VÄRDEKEDJA

NYPRODUKTION

IDÉSTADIE

TID: 1,5-10 ÅR

1. PLANERING

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

2. PROGRAM OCH DETALJPLAN

Vid ett positivt svar påbörjas arbetet.

3. LAGA KRAFT

Dags att göra verklighet av planerna.

PROJEKTERINGS- SKEDE

TID: 1-2 ÅR

1. UPPHANDLING

Entreprenörer handlas upp.

2. RAMAR OCH BESKRIVNINGAR

Det tas fram ramar och beskrivningar för bygget.

3. BYGGLOV

Byggherren ansöker om bygglov hos kommunen.

BYGGSKEDE

TID: 1-3 ÅR

1. SPADTAG

Ett officiellt spadtag indikerar starten för bygget.

2. HUSET BYGGS

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

3. SLUTBESIKTNING

Huset slutbesiktas och lämnas över till förvaltningen.

ÖVERKLAGAN

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

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.



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

HÅLLBARHET PÅ UPPSALAHEM

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

UPPSALAHEM I KORTHET

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

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

Uppsalahems fyra långsiktiga mål:

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

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

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

HÅLLBARHETSSTYRNING

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

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

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

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

STYRELSENS OCH LEDNINGENS ARBETE MED HÅLLBARHETSFRÅGOR

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

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

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

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

Ekologisk hållbarhet

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

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

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

Social hållbarhet

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

Ambitionen med Uppsalahems arbete inom social hållbarhet är att:

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

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

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

Mänskliga rättigheter

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

Genom uppförandekod och kravställning i upphandling arbetar Uppsalahem

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

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

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

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

STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Regelverk som vägleder Uppsalahems hållbarhetsarbete

Externa lagar och riktlinjer

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

Hållbarhetscertifieringar

- Svanen
- ISO 14001

Externa initiativ

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

Medlemskap

- Sveriges Allmännyttas klimatinstitut
- Sveriges Allmännyttas klimatinstitut
- 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

OM HÅLLBARHETS- REDOVISNINGEN

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

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

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

gjorts för att återspegla trender och våra intressenters återkoppling.

Hållbarhetsredovisningen omfattar Uppsalahems koncern, denna finns specificerad i not 16 s. 110 och beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Uppsalahem ska enligt lag upprätta en hållbarhetsrapport enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen 6:e kapitlet, och redovisar utöver vad som ingår i GRI även trygghetsfrågor och jämställdhet samt hur diskriminering förebyggs inom företaget. Hållbarhetsredovisningen har granskats enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att hållbarhetsredovisningen upp-



fyller lagkravet för hur den ska upprättas, men inte att all information och data i redovisningen har granskats (mer på sidan 116). Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i mars 2024. Inga väsentliga förändringar har skett avseende organisationen eller leverantörskedjan under 2024. Uppsalahems vd och styrelse granskar och godkänner årligen Uppsalahems hållbarhetsredovisning i samband med signering av denna. Styrelsen är ansvarig för att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

AGENDA 2030 OCH DE GLOBALA MÅLEN

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

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



Jämställdhet



Hållbar energi för alla



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Hållbara städer och samhällen



Hållbar konsumtion och produktion



Bekämpa klimatförändringarna



Ekosystem och biologisk mångfald



Fredliga och inkluderande samhällen

ÄGARIDÉ



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

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

Uppsalahem har också ett styrdokument som kallas masterplan. Masterplanen utgör bryggan mellan ägaridén och den treåriga affärsplanen.

Masterplanen uttrycker hur styrelsen vill att bolaget ska utvecklas på längre sikt. Uppsalahem har i masterplanen identifierat tre huvudsakliga förflyttningsområden som är centrala för att nå de långsiktiga målen; innovation, hållbart samhällsbyggande samt samarbete och sammanhållning.

Inom respektive förflyttningsområde har långsiktiga strategier formulerats. I den treåriga affärsplanen beskrivs strategier och åtgärder som i ett kortare perspektiv tydligt verkar i

förflyttningsområdenas riktning. Hållbarhetsredovisningen belyser Uppsalahems löpande bidrag till att uppnå de olika områdena i ägaridén som presenteras nedan.



UPPSALAHEMS ÄGARIDÉ 2024

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

FINANSIELLA ÄGARDIREKTIV

UPPNÅTT

UTFALL

Resultat före finansnetto ska uppgå till minst 320 MSEK

Ja

Resultat före finansnetto blev 430 MSEK.

Resultat före finansnetto/nettoomsättning (%) ska uppgå till 19 %.

Ja

Resultat före finansnetto blev 26 %.


Investeringsvolymen ska ligga på max 950 MSEK

Ja

Investeringsvolymen uppgick till 840 MSEK.

MILJÖMÅL OCH INDIKATORER

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



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

MILJÖMÅL	UTFALL
Under 2024 ska vi ha sänkt vår totala energianvändning med 1,5 % jämfört med basår 2007:	Under 2024 sänkte vi vår totala energianvändning med 0,5 procent mot föregående år (enligt affärsplan för år 2023-2025).
Sorteringsgrad hushållsavfall ska öka med 2 %-enheter och vara minst 40 %	<p>Andel källsorterat avfall (%):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 38 % av Uppsalahems hyresgästers avfall har källsorterats. - Under året har ett arbete med att öka sorteringsgraden intensifierats genom förändrade arbetssätt. Ansvarsfördelningen har ändrats och uppföljningen ses över. - Det pågår ett projekt med sensorer som mäter fyllnadsgrad i avfallskärl. Det projektet hjälper oss att hitta en optimal dimensionering av antal kärl och hämtningsintervall, vilket i sin tur bidrar till både ökad sorteringsgrad och minskat antal transporter.
Klimatpåverkan från våra nyproduktionsprojekt ska inte överstiga Uppsala klimatprotokolls gränsvärden	Slutligt värde erhålls vid byggnationens färdigställande. Beräkningar från projektering i nyproduktionsprojekten Takryttaren, Rackarberget Torget och LSSx3 visar att målet kommer nås.
INDIKATORER	UTFALL
Utvärdera förnybara energikällor vid de stora investeringsprojekten:	Under 2024 har Uppsalahem handlat upp och installerat solcellsinstallationer på nio områden. Installationerna kommer fortgå under 2025. Vi har även fortsatt att utreda solcellspotentialen i beståndet för att ta fram nya projekt till 2025 och 2026.
Pilotprojekt:	<ul style="list-style-type: none"> • Ett 30-tal projektidéer har identifierats inom energieffektivisering varav fyra pilotprojekt har startats och två av dessa har slutförts under 2024. Dessa är: <ul style="list-style-type: none"> - Värmeåtervinning i undercentraler, är slutfört - Förstudieprojekt inom sol- och bergvärme med säsongslagring av energi, är slutfört - Batterilager i Frodeparken, pågår - GEO-FTX, pågår • Värmeåtervinning i undercentraler har färdigställts under början av 2024. Projektet har gett en energibesparing på 122 700 kWh/år, det är 12 % mer än beräknat. Batterilager till Frodeparken har upphandlats under 2024 och installationerna kommer bli klara under början på 2025. GEO-FTX (geometisk förvärmning som utnyttjar jordvärme) har förberetts under 2024 och kommer att handlas upp i början av 2025. • Förstudieprojektet inom sol- och bergvärme med säsongslagring av energi har pågått under 2024 och har färdigställts i utökad form under fjärde kvartalet 2024. Projektet visar att det är möjligt att minska andelen köpt energi med över 70 % i befintliga områden genom att installera PVT-solceller som både ger el och värme, där värmen säsongslagras och nyttiggörs med hjälp av värmepumpar.
Sortering byggavfall (%):	86 % av avfallet i stora byggprojekt har sorterats i fraktioner som ej utgörs av brännbart, blandat avfall för eftersortering eller deponi.
Vattenanvändning (l/m ² och år)	<p>2024 minskade vattenanvändningen till 1470 l/m² och år från 1749 l/m² och år vid basår 2007 vilket är en minskning med 16 %.</p> <p>Uppsalahem har genomfört vattensparande åtgärder i några av de mest använda tvättstugorna. Där har tio enheter av en så kallad Mimbox installerats. Under 2024 fortsätter vi att spara vatten och minska utsläpp av mikroplaster med hjälp av dem. Sedan start har vi sparat över 455 000 liter vatten och minskat utsläpp av 43 kilo mikroplaster. Utöver detta har installationen av Mimbox också haft energibesparande effekter.</p>

INTRESSENTDIALOG

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

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

VIKTIGA FRÅGOR FÖR INTRESSENTERNA

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

- Klimat- och miljösmapta byggnader genom hela livscykeln
- Möjliggöra en hållbar livsstil för hyresgäster
- Trygga boendemiljöer och bostäder för alla stadier i livet
- Underlätta bostadsmarknaden
- Erbjudna en attraktiv och schysst arbetsplats
- Ha en långsiktig 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%

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

En av de frågor som de flesta ansåg som viktigast var

RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

VÅRA INTRESSENER

ÄGARE - Uppsala kommun. Dialog genom kommundemensamma 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 Allmännyttan 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 djupintervjuer.

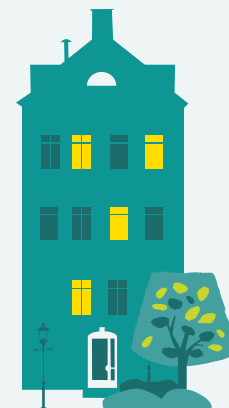
HYRESGÄSTER Dialog via årlig kundundersökning, varumärkesundersökning, via medarbetares dagliga kontakt med hyresgäster. Hållbarhetsundersökning genom kvantitativ enkät till hyresgästerna.

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.



VÄSENTLIGHETSANALYS

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

Utifrån resultatet som kom fram av intressentdialogen, Uppsalahems faktiska ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan samt affärsstrategi, genomförde Uppsalahems ledningsgrupp en prioritering av väsentlighetsfrågorna. De väsentlighetsfrågor och väsentlighetsområden som intressenterna ansett som viktiga valdes ut för att ligga till grund i väsentlighetsanalysen. Frågor som berörde samma ämnen vävdes ihop och större områden bröts ner i mindre frågeställningar. En

slutlig validering för att fastställa resultatet av väsentlighetsanalysen gjordes sedan med ledningsgruppen. Under 2024 gjordes en kort kompletterande enkätundersökning bland ett urval av våra intressenter för att verifiera att hållbarhetsfrågorna fortfarande var aktuella. Inga förändringar som påverkade Väsentlighetsfrågorna uppkom.

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor, väsentlighetsfrågorna, har grupperats

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

FOKUSOMRÅDE	VÄSENTLIGHETSFRÅGOR	GRI UPPLYSNINGAR
Tillhandahålla hem för olika	Erbjuda bostäder för alla stadier i livet	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
	Tillhandahålla prisrimliga hyror	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
Vara en aktiv samhällsaktör i Uppsala	Ta en aktiv roll i stadsutveckling	
	Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	203 (2016): Indirekt ekonomisk påverkan
Klimat & miljösmarta bostäder genom hela livscykeln	Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan	302 (2016): Energi 305 (2016): Utsläpp 306 (2020): Avfall
	Bygga och förvalta hållbara bostäder	302 (2016): Energi 305 (2016): Utsläpp 306 (2020): Avfall 416 (2016): Kundens 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



VÅRA STÖRSTA RISKER FÖLJS UPP I VÅR INTERN- KONTROLLPLAN

RISKHANTERING

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

VÄSENTLIGA RISKER

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

riskerna samt ansvariga för dessa åtgärder. Uppföljning av riskerna genomförs två gånger per år.

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

ALLMÄNNYTTIG AKTÖR PÅ BOSTADSMARKNADEN

Uppsalahems kärnverksamhet är att erbjuda hyresbostäder till Uppsalas invånare. Om Uppsalahem inte erbjuder ett boende som hyresgästerna finner attraktivt, finns risk att vi får en högre omflyttning och

ökade vakanser som negativt påverkar företagets ekonomi. I förlängningen innebär det en risk för negativ påverkan på vår lönsamhet, och därmed på vår förmåga att underhålla våra bostäder och producera nya bostäder. På sikt kan detta innebära att det inte finns en konkurrenskraftig allmännyttig bostadsaktör i Uppsala, som bidrar till en hållbar samhällsutveckling och balanserar utbudet från den privata bostadsmarknaden.

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

HÅLLBARHETSRISKER: RISK & KONSEKVENSN

HANTERING

OPERATIVA MILJÖRISKER

- Miljörisiker direkt relaterade till Uppsalahems verksamhet, t.ex. risk för stor miljöskada genom felaktig hantering eller användning av miljöfarliga ämnen. Det kan leda till böter och sanktionsavgifter, negativ påverkan på varumärket och försämrat anseende, saneringskostnader och skador på miljö och natur.
- Risk för att det byggs in miljö- och hälsofarliga ämnen i våra fastigheter vid nyproduktion, renovering och underhåll vilket kan leda till hälsorisker för våra hyresgäster.
- Pris och tillgänglighet på miljösmarta material och resurser, såsom energi, kan variera och utgöra en risk för ökade kostnader för anskaffning.

- Mål att all nyproduktion ska miljöcertifieras eller följa nivån för certifiering. Mindre avsteg kan göras vid särskilda skäl.
- Miljökrav i upphandling.
- Kontinuerlig lagbevakning.
- Fokus på effektiv resursanvändning i förvaltningen gällande både material och energi.
- Egen produktion av förnybar energi.
- Implementering av digitalt kemikaliehanteringssystem
- ISO14001-certifierat miljöledningssystem.

KONSEKVENSN AV KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

- Ökad förekomst av extremväder med t.ex. skyfall och högre temperaturer kan orsaka översvämning i våra fastigheter vilket leder till materiella skador och utmaningar att hålla en adekvat inomhustemperatur.
- Torka och vattenbrist under sommarmånaderna kan leda till färskvattenbrist.

- Delaktiga i kommunens arbete och följer Länsstyrelsen i Uppsala läns arbete med klimatanpassning.
- Intern handlingsplan för klimatanpassning.
- Identifiering och åtgärder för områden/hus som är extra utsatta för översvämningsrisk.
- Utvärdering av klimatrik vid investeringsanalys.

KORRUPTION OCH BROTT MOT LOU ELLER AVTAL

- Risk för korruption och att personal utsätts för eller utövar otillbörlig påverkan kan leda till att varumärke och förtroende skadas samt ekonomisk förlust.
- Det finns risk att göra fel vid upphandling som leder till att inköp görs vid sidan av upphandlade ramavtal eller entreprenörer. Detta kan leda till felaktig leverans, lagbrott, skadeståndskrav och försämrat anseende. Leverantörer som bryter mot uppförandekoden innebär en risk för att korruption och otillbörliga förmåner förekommer i vår leverantörskedja.

- Utbildning av personal och chefer i vår uppförandekod, inköp enligt LOU, hantering av mutor och anti-korruption.
- Stickprovskontroller och översyn av attersträtt och avtalsägare.
- Uppförandekod ingår som kontraktshandling i upphandling och hänvisar till Institutet mot mutors (IMM) Näringslivskod och Överenskommelse för att motverka mutor och korruption (ÖMK).

BRISTFÄLLIG KRAVSTÄLLNING OCH EFTERLEVND 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.

- Tydliggörande för alla avtalsägare om hur vi inkluderar hållbarhetskrav i upphandlingar utifrån kartlagd upphandlingsprocess.
- Kravställning i upphandling gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö.
- Årliga leverantörsevaluationer av leverantörer med störst inköpvoly och påverkan på hållbarhetsaspekter.
- Följer Uppsala kommuns riktlinje och policy för upphandling.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

- En ökad otrygghet i staden och utanförskap kan leda till ökad segregation, ökad otrygghet och minskad kundnöjdhet, vilket riskerar att minska trivselen för våra hyresgäster och andra boende i våra områden.
- Oriktiga hyresförhållanden riskerar att leda till både osäkra boendeförhållanden för den som bor otillåtet och ökad förekomst av störningar och otrygghet för grannar.

- Löpande mätning av hyresgästernas upplevda trygghet och kundnöjdhet för att identifiera var insatser behövs.
- Proaktivt samverkan med att öka tryggheten i kommunen.
- Aktivt arbete med att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.

PERSONAL

- Försämrade psykosocial arbetsmiljö på grund av ökad social oro i Uppsala eller att medarbetare utsätts för diskriminering, kränkande behandling eller hot och våld.
- Risker inom arbetsmiljö både internt och i entreprenad- och underhållsprojekt kan leda till skador och allvarlig arbetsplatsolycka för egen eller kontrakterad personal.
- Minskad attraktivitet som arbetsgivare leder till att Uppsalahem inte lyckas behålla och rekrytera kompetent personal. Detta riskerar att negativt påverka företagets möjlighet att uppfylla övriga mål.

- Utbildningar inom hot och våld genomförs kontinuerligt.
- Arbetsmiljöplan upprättas i alla byggprojekt.
- Kvartalsvisa möten med skyddskommitté gällande internt arbetsmiljöarbete.
- Utbildningar för personal som arbetar med arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara.
- Hälsokontroller för personal.
- Kompetensförsörjningsplan och ledarskapsutvecklingsprogram. Aktivt arbete med arbetsmarknadsinsatser och samarbete med utbildningsorgan i regionen.



Under slutet av 2024 bodde nästan 245 000 innevånare i Uppsala. Det finns drygt 121 000 lägenheter i Uppsala. Av dessa är:

38%
hyresrätter
i Uppsala

39%
bostadsrätter
i Uppsala

23%
äganderätter
i Uppsala

ETT LEVANDE UPPSALA

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

En växande stad

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

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

Uppsala präglas av en stark tradition inom forskning och utbildning med två universitet, tillväxtbolag inom läkemedel,

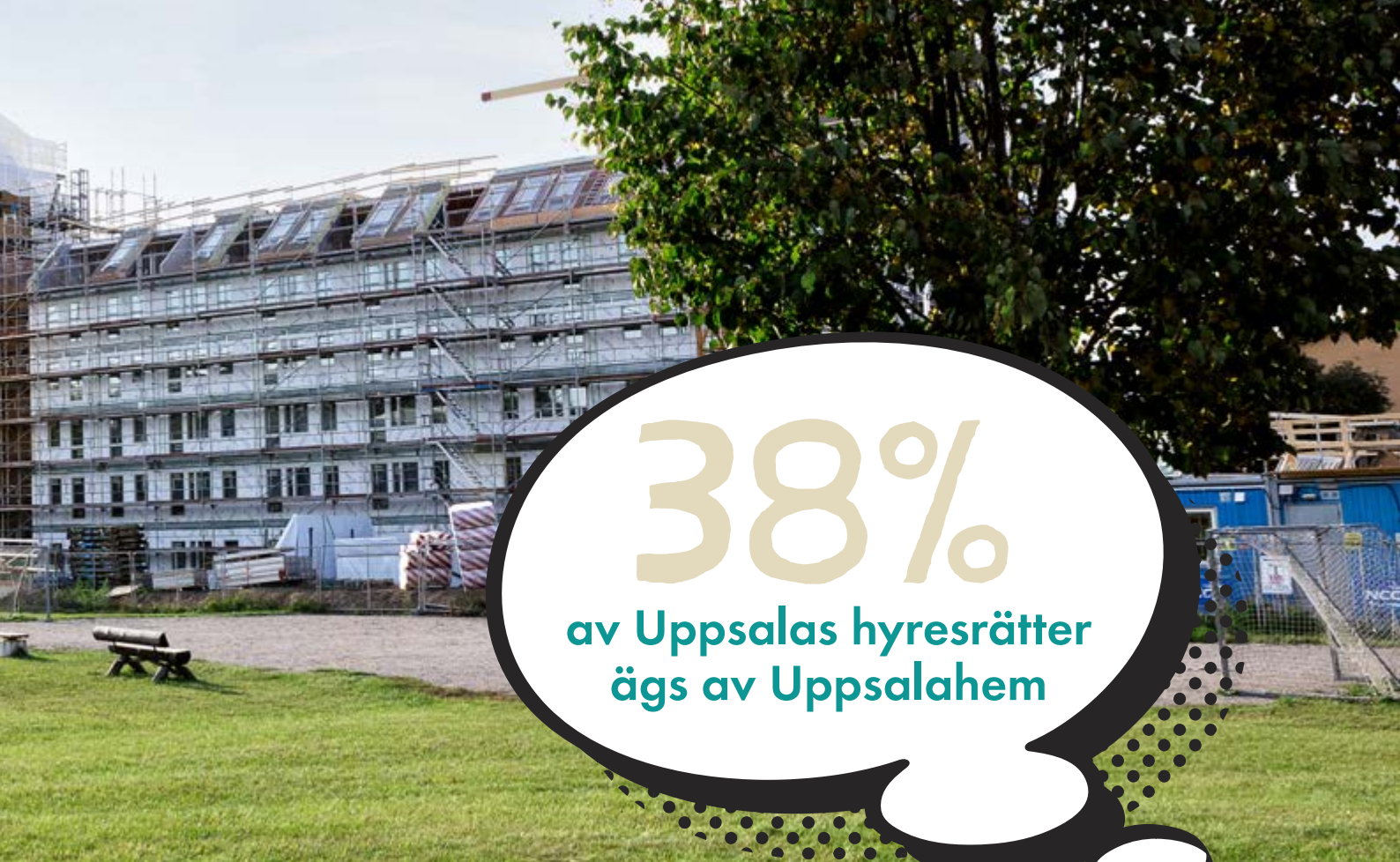
IT och livsmedel samt specialistsjukvård för människor och djur. Förbättrade pendlingsmöjligheter och ett kommande fjärde tågspår i tillväxtkorridoren mellan Uppsala och Stockholm ökar rörligheten i regionen och möjliggör en fortsatt stark tillväxt de kommande åren.

En marknad i förändring

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

byggas 2 000–3 000 nya bostäder årligen.

En stor del av de senaste årens befolkningsökning har dock utgjorts av betalningssvaga grupper, samtidigt som köpkraften på den ägda marknaden har försvagats efter införandet av striktare läneregler 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



38%

av Uppsalas hyresrätter ägs av Uppsalahem

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

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

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

Ett fortsatt stort fokus för Uppsalahem

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

– Vi jobbar på bred front för att möta utmaningarna på bostadsmarknaden. Samtidigt som det generellt finns en god tillgång på bostäder i Uppsala finns det även stora grupper som inte kan hitta en bostad som passar deras behov eller betalningsförmåga. Som allmännyttigt bostadsbolag har vi ett uppdrag att erbjuda hem för olika. Därför söker vi ständigt nya sätt att pressa priserna vid nybyggnation, bredda vårt boendebjudande 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

528

Antal bostäder hos Uppsalahem

17 741

varav studentbostäder

4 036

HÄNDELSE UNDER ÅRET

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

JANUARI

KÖP AV 290 HYRESRÄTTER

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

KVARTERET – UPPSALAHEMS INTRANÄT - NOMINERAS TILL ÅRETS BÄSTA INTRANÄT

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

MAJ

PERSONUPPGIFTSINCIDENT I BOENDEAPPEN

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

BARNRÄTTSWORKSHOP

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

TILLSAMMANSDAG

Vi samlar hela företaget under en heldag där vi går igenom våra mål och värderingar samtidigt som vi får

träffa alla kollegor. För första gången hade vi även Uppsala Awards, där duktiga medarbetare korades i fem kategorier: årets kundhjältar, kollegor, hållbarhetsinsats, förbättring och kvarter.

EU-BESÖK I GOTTSUNDA

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

UTEDAG VÅRSTÄDNING

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

GRATTIS GOTTSUNDA 50 ÅR!

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

FEBRUARI

KUNDKRISTALLEN

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

APRIL

DRIPP DROPP MED SMARTA DROPPMATTOR

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

DELAR AV BOBUTIKEN ÖPPNAR

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

FRUKOSTSEMINARIUM MOBILITET

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

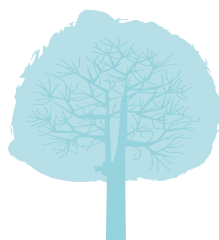
JUNI

KUNDPANELEN

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

INVIGNING MÖTESPLATSERNA

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



SEPTEMBER

REVIDERAD RIKTLINJE FÖR UTHYRNING

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

VÅLDSDÅD I VÅRA OMRÅDEN

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

OKTOBER

UTEDAG FÖR HELA FÖRETAGET

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

BRAND PÅ AUGUST SÖDERMANS VÄG

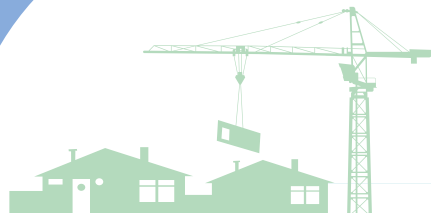
En brand bryter ut i ett hus på August Södermans väg 7-11. 18 lägenheter evakueras. Tack och lov kommer ingen till skada men huset kommer att behöva återupp-byggas.

FELANMÄLANSEVENT

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

MILJÖREVISION

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



NOVEMBER

PRIS FÖR INNOVATIONSARBETE

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

HÄLSOUTMANINGEN

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

SEMINARIUM KUNDRESAN

Under året har vi arbetat med att kartlägga Uppsalahems kundresa för att förbättra våra kunders boendeupplevelse. Resultatet presenterades tillsammans med andra som arbetar

med liknande frågeställningar i ett lyckat semi-narium med drygt 200 deltagande gäster på plats och digitalt.

UPPSALAHEM VINNER ALLMÄNNYTTANS BÄSTA KLIMATINITIATIV 2024

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

DECEMBER

DELADE BILPOOLER

Tillsammans med OurGreenCar lanserar vi två nya bilpooler. Den ena är en bilpool på Rackarberget tillsammans med två studentfö-reningar. Dessa bilar ärbara är till för studen-terna i området. På vårt huvudkontor lanserar vi en bilpool för våra medarbetare i syfte att

minska på antalet fasta tjänstebilar. Bilpoolen på huvudkontoret kommer även kunna nyttjas av privatpersoner på kvällar och helger.

INVIGNING AV MULTISPORT-ARENA I BÄCKLÖSA

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

HANDSLAG FÖR GOTTSUNDAS FRAMTID

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

TILLHANDAHÅLLA
HEM FÖR OLIKA



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

Ett år har gått sedan Uppsala kommun införde Bostad Först, som är ett samarbete mellan Uppsala kommun, Uppsalahem och den ideella föreningen Uppsala Stadsmission. Metoden ska bidra till att minska hemlöshet och ge en möjlighet till eget boende. Uppsalahem avsatte upp till tio bostäder om året till Bostad först. Uppsalamodellen har nu börjat inspire-

ra även andra kommuner att arbeta på liknande sätt.

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

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

rar bättre för hyresgästen med hänsyn till funktionsnedsättningen.

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

Erbjuda attraktiva hem för olika typer av hushåll

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

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

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

Vi bygger för Uppsalaborna

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

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

Trots att målgruppsanalyser görs inför flera av våra byggprojekt har vi utmaningen med hög omflyttning i vissa områden och låg omflyttning i andra. I områden

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

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

OMFLYTTNING

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

11,99%

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

0,67%

VÅRA BOSTÄDER FÖRDELAT PÅ ANTAL RUM OCH KÖK

1 rok	3 902 st
2 rok	6 223 st
3 rok	5 283 st
4 rok	1 904 st
5-8 rok	429 st

YTA FÖR BOSTÄDER (BOA) OCH LOKALER (LOA)

BOA+LOA	1 119 162 kvm
BOA	1 049 626 kvm
LOA	69 536 kvm

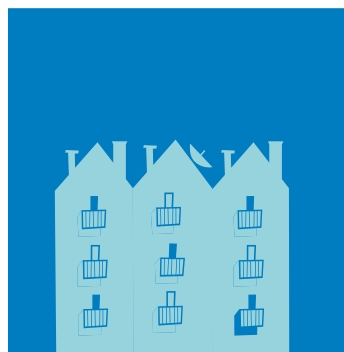
VÅRA TYPER AV BOSTÄDER

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

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

ANTAL LOKALER, FÖRRÅD OCH P-PLATSER

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





TILLHANDAHÅLLA PRISRIMLIGA HYROR

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

Upplevd prisvärdhet

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

såväl som analyser av enskilda månader.

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

Ökade byggnadskostnader

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

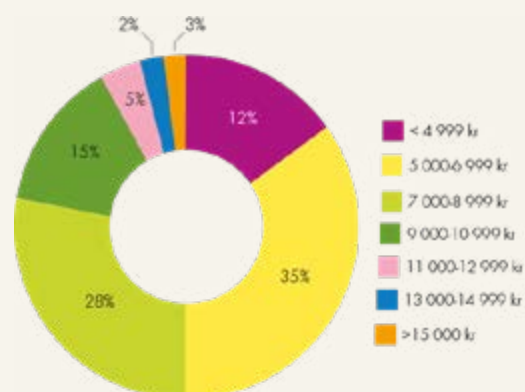


PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT 2024

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

FÖRDELNING AV MÅNADSHYROR

i vårt bestånd i procent



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

Överklagandeprocesser leder till fördyring

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 kontraktförhållanden med entreprenörer och framför allt fördyrar det byggnationen av bostäder, vilket i sin tur försvårar förutsättningarna för att ta fram prisrimliga bostäder i kommande projekt.

Upphandlingsmodell för nyproduktionsprojekt

Under 2022 utarbetade Uppsala hem 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 projekttekonomin och därmed också hyresnivåerna i projektet. Tydliga ekonomiska incitament ska också bidra till entreprenörens ansträngningar för att klara av eller till och med understiga det avtalade takpriset.

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

Nya boendekoncept för att hålla nere hyran

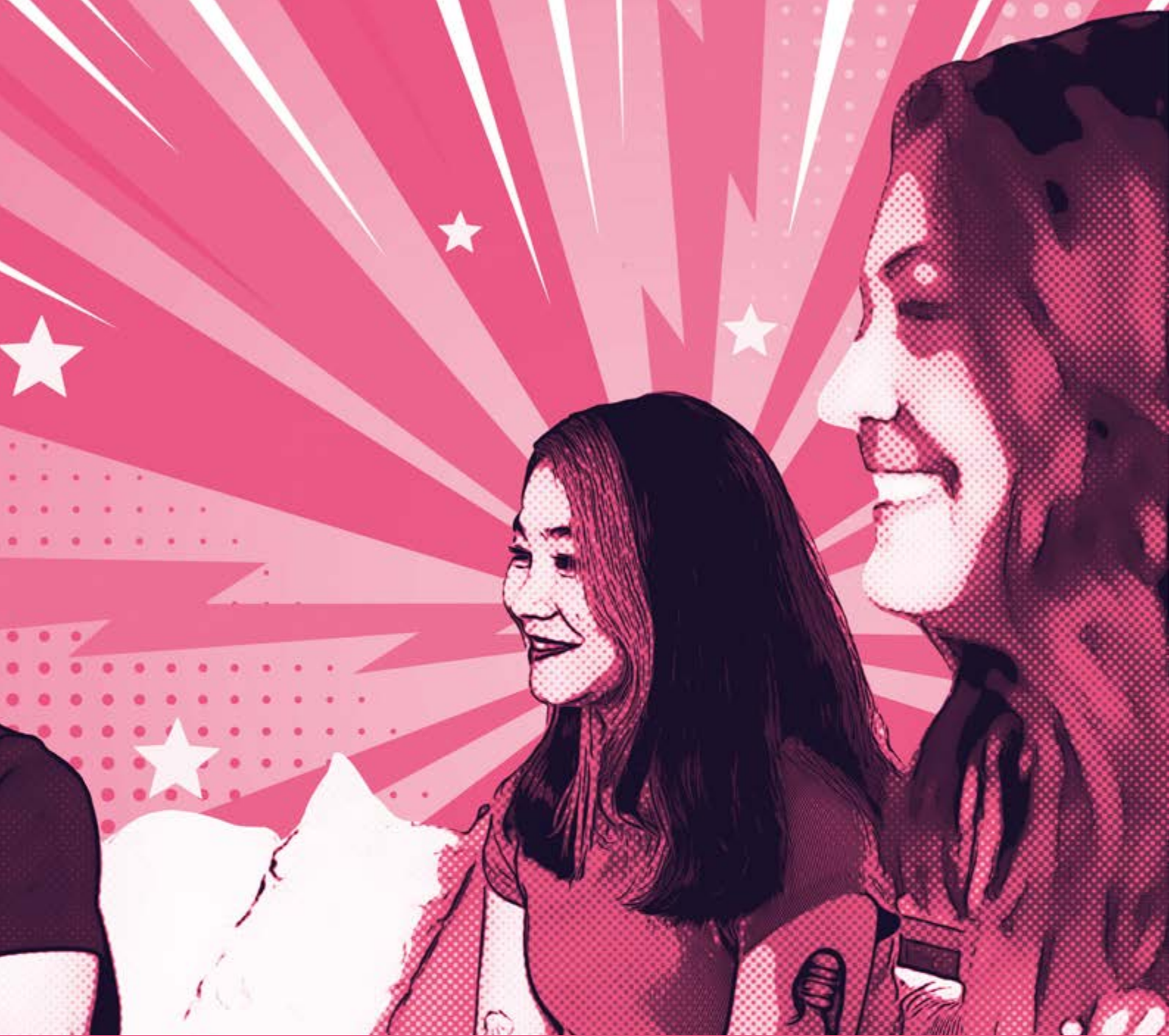
Det är högt prioriterat att jobba med prisrimliga bostäder. Detta görs bland annat genom att försöka hålla nere kostnader i samtliga skeden av byggprocessen och att

hitta nya boendekoncept som kan ge lägre kostnader för hyresgästen.

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



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



**VARA EN AKTIV
SAMHÄLLSAKTÖR
I UPPSALA**



TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN



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

Bygga i kransorter

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

Vi utvecklar Uppsala

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

yttrande om nya reviderade byggregler.

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

Uppsala kommuns inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra

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

I Gottsunda äger och förvaltar Uppsalahem drygt 2 500 hyresrätter vilket är

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

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

Bidra till blandning av upplåtelseformer

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

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

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

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

Platssamverkan

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

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

Möjliggöra etablering av verksamheter i bostadsområden

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

Skapa trivsamma bostadsområden/gårdar

När staden växer och andelen grönområden minskar ökar betydelsen av att skapa attraktiva och hållbara bostadsgårdar. Bostadsgården är en viktig vistelseyta utöver bostaden och är en strategisk resurs för att

bidra till ett hållbart samhällsbyggande. Med hjälp av våra bostadsgårdar kan vi arbeta med och bidra till ekosystemtjänster och biologisk mångfald samtidigt som vi tillför de värden som gårdarna ska ha. Bostadsgården har en traditionell roll av att vara en grönskande mötesplats för de boende. Med rätt gestaltning kan förutsättningar skapas för social gemenskap och ökad upplevd trygghet, samt att bostadsgården bidrar till en god och jämlik hälsa. För att tydliggöra Uppsalahems ambitioner för gårdsmiljöer har Uppsalahem under året beslutat om en riktlinje för bostadsgårdar som ska användas vid planering av nya utemiljöer.

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

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

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

UTOMHUSMILJÖ

Resultat gällande utomhusmiljö i kundundersökningen

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

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



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

Belysningsprojekt i Uppsalahems bostadsområden

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

Hyresgästernas inflytande

För Uppsalahem är det viktigt att våra hyresgäster har möjligheten att ge synpunkter och komma med önskemål om bland annat förändringar i bostadsområdet som ökar trivselen. När det är dags att byta ut lekutrustning och förbättra utemiljöer får Uppsalahem många bra synpunkter från de boende, ofta genom kundundersökningen och genom Hyresgästföreningarnas bomöten där en eller flera representanter från Uppsalahem deltar. Flera förvaltare har rådfrågat hyresgästerna vad man vill uppföra i bostadskvarteren för att öka trivselen. 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. Förbättringsförslag kommer även in genom vår kundtjänst.

Uppsalahems kundresa

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

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

Digital kundpanel

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

Jämställdhets- och barnperspektiv i förvaltning och stadsutveckling

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

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

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

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





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



MÖTESPLATS GOTTSUNDA OCH MÖTESPLATS BÄCKLÖSA

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

Under våren 2022 beviljades Uppsala-hem finansiering från Uppsala kommun

för att kunna skapa en mötesplats även i området Bäcklösa. Därefter har Uppsala-hem fortsatt med aktiviteterna utomhus på torget och i en lokal i området och riktar sig till något yngre barn och deras föräldrar. Mötesplatsen i Bäcklösa har varit väldigt uppskattad av både barn och vuxna och deltagarantalet har varit mellan 20–50 barn varje dag under sommaren. Samtidigt deltog 30–90 barn dagligen på Mötesplats Gottsunda med en jämn fördelning mellan killar och tjejer. För att skapa positiva nätverk i området ser vi även vikten av att ha med föräldrar på aktiviteterna och har därför en “fika-

stund” riktad till föräldrar och anhöriga till barnen som besöker mötesplatserna. Då bjuder vi på kaffe och te, vilket uppskattas.

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



SOMMARSKOLOR

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

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

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



TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM

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

Ta aktivt ansvar för bostadssociala frågor

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

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

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

HYRA UT I ANDRA HAND, ÖVERLÅTELSE OCH BYTE AV BOSTAD

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

Oriktiga hyresförhållanden.

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

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

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

Bostadssociala kontrakt

Tillsammans med Uppsala kommun bidrar vi också med bostäder för nyanlända och personer som av särskilda ekonomiska eller

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

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

Skulder och störningar

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

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

BOSTÄDER TILL UPPSALA KOMMUN

ANTAL LÄGENHETER LÄMNAD TILL UPPSALA KOMMUN FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL

76

(90 st 2023).

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

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

345

(366 st 2023).

En anledning till minskningen är att det är många av kommunens hyresgäster som har fått överta sina kontrakt själva och därmed fått ett förstahandskontrakt hos Uppsalahem.



3 302

FÖRMEDLADE BOSTÄDER 2024

VIA UPPSALA
BOSTADSFÖRMEDLING

VARAV **1 896** VAR
STUDENTBOSTÄDER

TOTALT ANTAL SKRIVNA KONTRAKT 2024

(inkl. överlåtelse, byten, mm.)

3 844

VARAV **2 138** VAR
STUDENTBOSTÄDER



UPPSALAHEM

ANTAL ÅTERTAGNA OLOVLIGA ANDRAHANDSKONTRAKT:

78

(102 st,
2023)

5 återtagna studentkontrakt genom
studentkontroll

TRYGGHETSINDEX NÖJKUNDUNDERSÖKNING

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

Resultat från kundundersökning för trygghet

Visas på en 100-procentig skala där procentsatsen är de kunder som är nöjda och mycket nöjda.



Sensorteknik i trappuppgångar

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

komplement till metoden Trygga trappan där vi ska samarbeta med trygghetsvärdar, väktare och polis för ökad trygghet.

Förebygga social oro och öka tryggheten i våra områden

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

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

plats och vidta åtgärder.

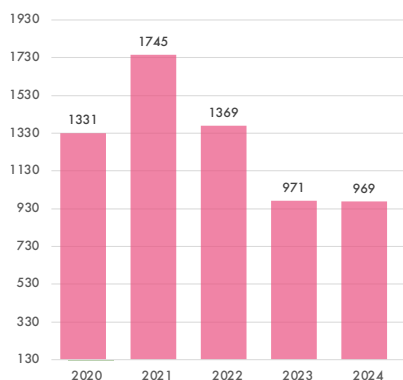
I vissa fall räcker inte dessa åtgärder för att våra hyresgäster ska känna sig trygga. Uppsalahem kan då anlita väktare för att rondera i våra områden. Vi arbetar även kontinuerligt med att förbättra belysningen i våra kvarter för att få bort mörka platser och passager.

Trygghetsvärdar

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

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

ANTAL ANMÄLNINGAR OM STÖRNINGAR PÅ UPPSALAHM





**VÅRA
OMRÅDESVÄRDAR
ARBETAR KVÄLLAR OCH
HELGER FÖR ATT SKAPA
TRYGGHET**

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

Trygghetsvandringar

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

EST- Effektiv samordning för trygghet

Uppsala kommun driver ett gemensamt arbete och har infört ett verktyg för att medverkande parter kontinuerligt ska kunna samla information, skapa gemensamma lägesbilder och föreslå insatser med syfte att minska och förebygga otrygghet. Uppsa-

lahem medverkar i EST tillsammans med olika delar av kommunen samt Polisen.

Trygghetsindex i vår kundundersökning

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

Inkomstkrav för nyproduktion och utvalda utvecklingskvarter

För att få ett hyreskontrakt hos oss ställs inga inkomstkrav, förutom i vår nyproduktion och i vissa utvecklingsområden. Anledningen till att vi ställer inkomstkrav där är för att motverka uppkomsten av utanförskapsområden, öka stabilitet och trygghet och bidra

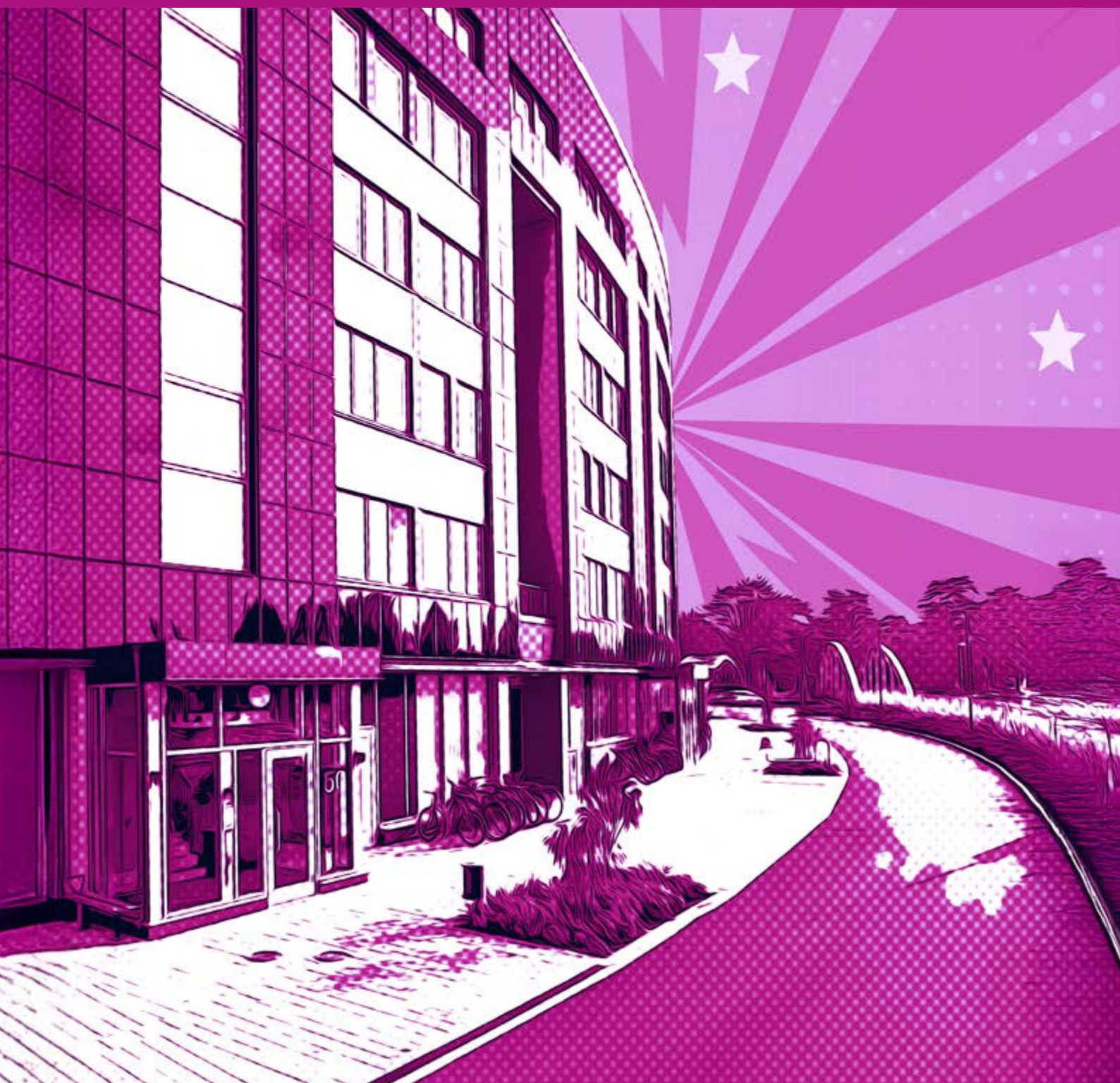
till att hålla kommunens kostnader för försörjningsstöd nere. Det har resulterat i att flera som sökt bostad i dessa områden har fått avslag. En utvärdering av hur utvecklingsområdena har påverkats av det införda inkomstkravet planeras framöver.

Motverka våld i hemmet

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

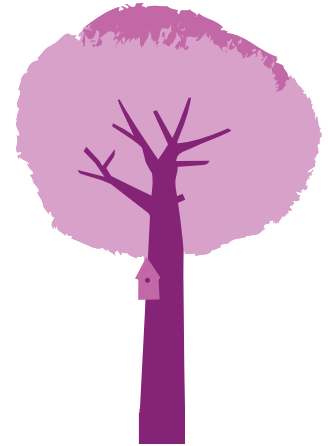
Tillgång till bostad kan vara avgörande för de som försöker ta sig ur en våldsam situation och Uppsalahem har under 2024 tagit fram nya arbetssätt för att kunna erbjuda lägenheter till våldsutsatta i samarbete med bland annat Uppsala Kvinnojour.

KLIMAT- OCH MILJÖ- SMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN



BYGGA OCH FÖRVALTA HÅLLBARA BOSTÄDER

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



Energianvändning på Uppsalahem

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

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

Utöver energistrategin arbetar vi utifrån Uppsalahems miljöriktlinje och fastställda energimål i affärsplanen. Energibesparingsmålet för 2024 var att uppnå minskning av energianvändningen med en och en halv procent jämfört med året innan. Inom Uppsala klimatprotokoll har Uppsalahem antagit målen rörande projektsamarbete över energisystemgränser, att 10 procent av elanvändningen ska komma från egen produktion, återanvändning av spillvärme och kyla, elfordonsladdning med smart styrning samt mindre plast

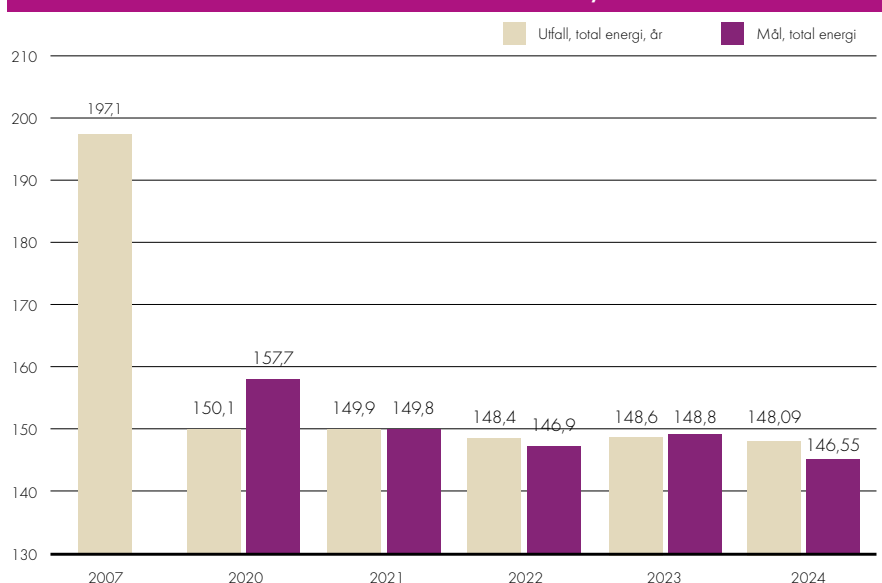
till energåtervinning. Uppsalahem deltar dessutom i Allmännyttans klimatutmaning med målet att vara en fossilfri allmännytta senast 2030 och ha 30 procent lägre energianvändning till 2030 jämfört med energianvändningen år 2007.

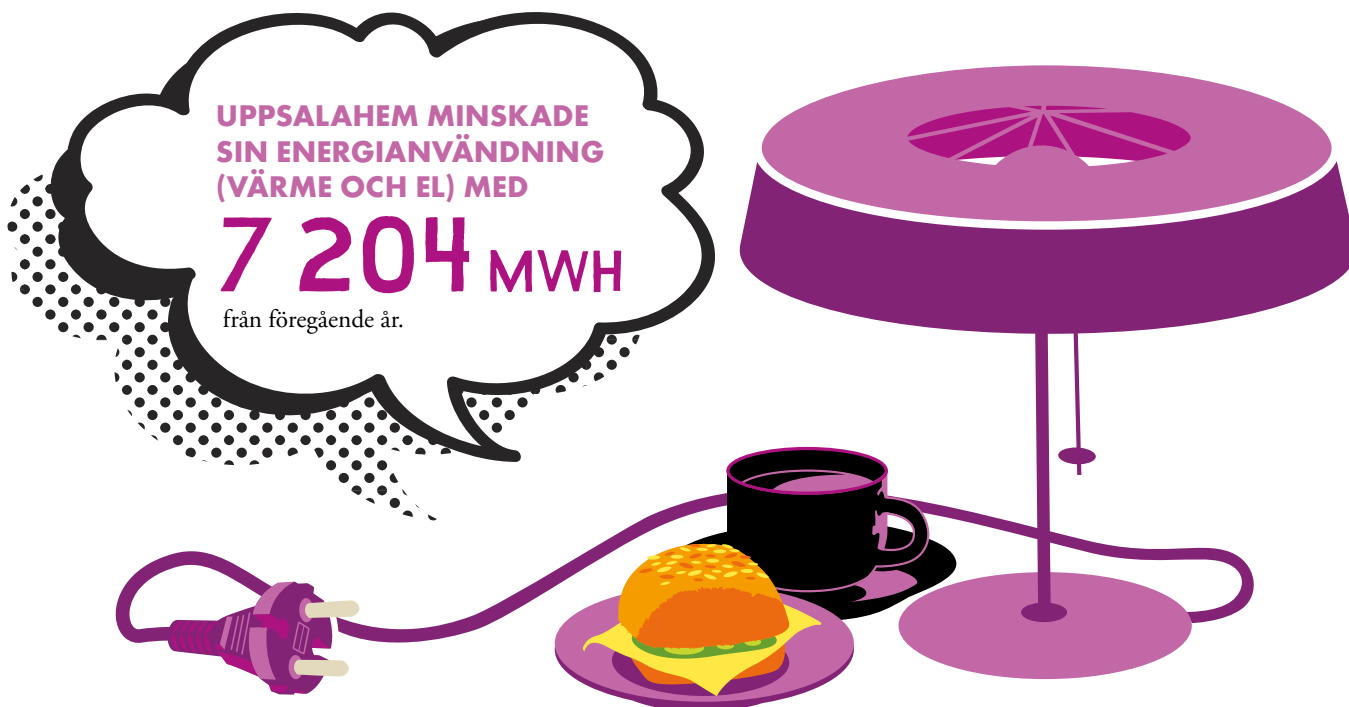
En stor del av energianvändningens klimatpåverkan härrör till energin vi köper in från leverantörer. Tidigare har Uppsalahem köpt klimatneutral fjärrvärme men valde att avbryta inköpet av tilläggsprodukter för fjärrvärmens utifrån kraftigt höjda kostnader för detta, pengar

Uppsalahem i stället väljer att lägga på egna projekt som minskar klimatpåverkan i fastighetsbeståndet.

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

KLIMATKORRIGERAD ENERGIANVÄNDNING PER KVM/ÅR I KWH





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

Energibesparingar

Under 2024 har Uppsalahem genomfört ett flertal projekt och har en mängd pågående projekt för att minska energianvändning, förbättra inomhusklimatet och minska miljöpåverkan. Under 2024 har vi till exempel slutfört takbyte med isolering på Bärum, isolerat torpargrun-

der i Hågaby, bytt ventilationsaggregat för bättre återvinning i Ärentuna, Rickomberga och Gottsunda, samt installerat nya värmepumpar för värmeåtervinning i Rickomberga. De större projekten som pågått under 2024 är Gröna gatan 3 och Studentstaden. Där återvinns värme både ur ventilation och spillvatten som väntas ge ca 3800 MWh/år i minskad energianvändning. Fönsterrenoveringar med isolerrutor pågår i Salabacke, samt på Lasseby, Kalkstenen och Gröna gatan 3. Totalt minskade Uppsalahems energianvändning med 0,5 % under 2024.

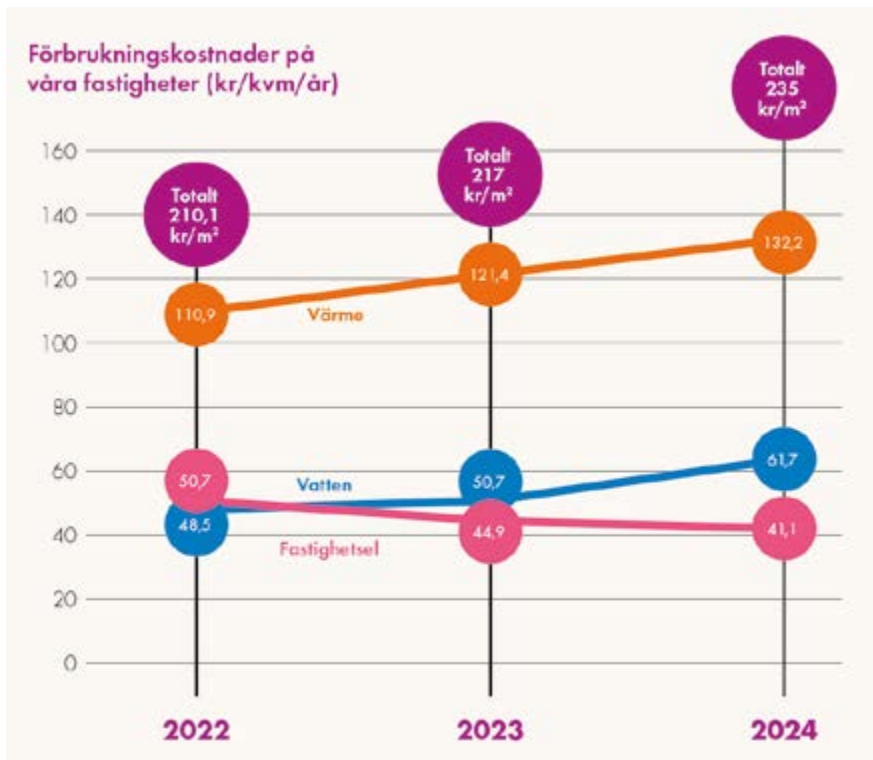
Ett drygt 30-tal potentiella innovationsprojekt inom energi har identifierats, varav två projekt har färdigställts under året. De avser värmeåtervinning av överskottsvärme i undercentraler, samt utredningsprojekt inom solenergi och teknik för att lagra el och värme. Det senare har potential att reducera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

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

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

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

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



PRODUCERAD
ENERGI FRÅN VINDKRAFT
5 561 MWH

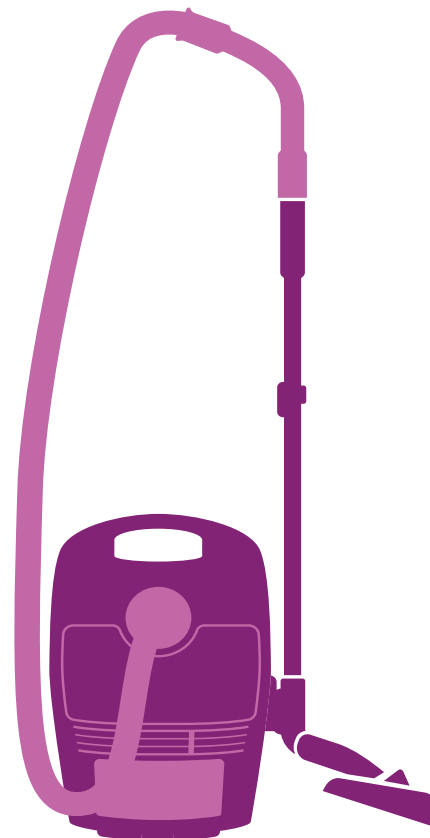
SOLCELLER 23 ST
ANLÄGGNINGAR,
PRODUKTION:
598 MWH

SOLVÄRME 5 ST
ANLÄGGNINGAR,
PRODUKTION:
55 MWH

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

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

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



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





Avfall och cirkularitet i bygg- och renoveringsprocesser

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

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

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

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

Återbruk inom det befintliga fastighetsbeståndet

Eftersom varje fastighet är unik ser möjligheten för återbruk olika ut i varje projekt och vi inventerar vad vi själva kan återanvända i väntan på en kommande renovering. Det kan vara material och varor som inte längre finns på marknaden,

men som behövs i andra fastigheter. Under en veckas tid har förvaltningen möjlighet att hämta det de kan ha användning för på sina områden. Vi kallar detta för "Uppsalahemveckan".

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

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

en integrerad del av hela förvaltningens dagliga arbete.

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

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

Miljöcertifiering av nyproduktion

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

Medvetna materialval

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

Klimat- påverkan

från material följs upp
genom klimatberäkningar i
nyproduktionsprojekten.

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

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

Förvalta och underhålla befintliga fastigheter

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

inte. Vi gör enbart åtgärder som är nödvändiga.

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

Skapa en god inomhusmiljö

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

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

När vi renoverar ser vi alltid över möjligheten att förbättra husens isolerande egenskaper och ventilation. Vi gör detta genom att till exempel införa bättre

ventilation med värmeåtervinning och renovera fönster vilket sparar energi, minskar energianvändningen och ger ett bättre inomhusklimat: det vill säga dubbel nytta för våra kunder och miljön.

Smarta fastigheter

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

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

Handlingsplan för klimatanpassning

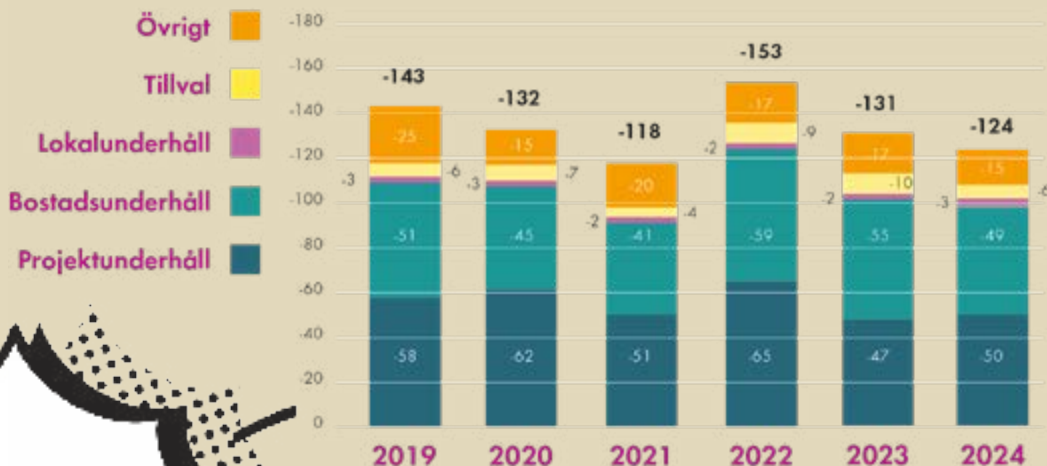
Klimatanpassning handlar om ett förebyggande arbete kopplat till de effekter ett förändrat klimat får på verksamheten. För Uppsalahem är arbetet med klimatanpassning starkt knutet till skydd av hyresgäster och fastigheter för att kunna säkerställa en god boendemiljö. Det finns flera identifierade effekter,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

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

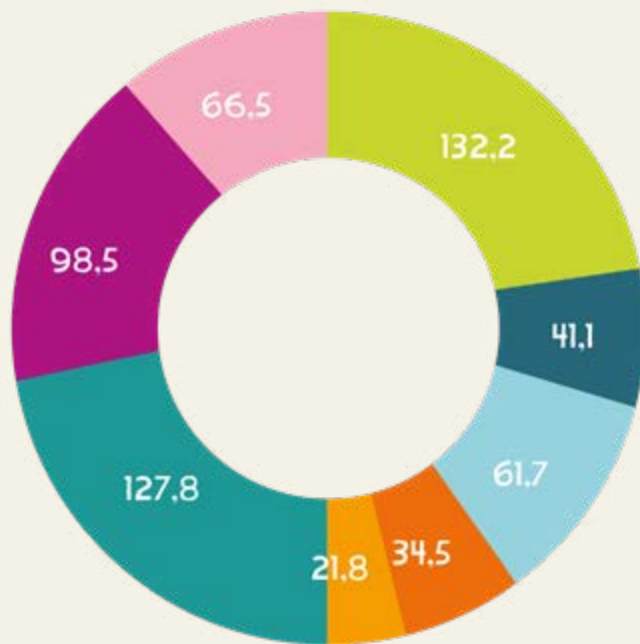
Det finns en klimatanpassningsplan som stöd för förvaltningen och fastighetsutvecklingsavdelningen i arbetet med klimatanpassning. Det handlar till exempel om val av växtlighet som hjälper till att binda dagvatten. Ytterligare styrande dokument som berör klimatanpassning är en handlingsplan för ekosystemtjänster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

I nyproduktions- och underhållspro-

UNDERHALLSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER Kr/m²



DE STÖRSTA DRIFTKOSTNADERNA ÄR VÄRME, SKÖTSEL OCH ADMINISTRATION



DRIFTKOSTNADER KR/M² 2024

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



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

Sensorer har också installerats i flera fastigheter för att upptäcka vattenintrång. Dessa sensorer kan identifiera och larma vid vattenläckor och översvämning, vilket minskar risken för

vattenskador och kan spara både tid och pengar på reparationer.

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

Utifrån Uppsala kommuns stadsbyggnadsperspektiv ska ny bebyggelse kunna hantera en ökad mängd nederbörd och den belastning som detta innebär på dag-

vattensystemet. Genom de olika typerna av åtgärder som vi har vidtagit för att uppnå dessa krav har vi utökat vår interna kompetens gällande sätt att omhänderta dagvatten lokalt. I arbetet har vi använt en checklista från Uppsala Vatten för att beakta översvämningrisk vid nya markförvärv och investeringar. Trots det har Uppsalahem fortsatt 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 översvämningrisken.

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

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

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





**FÖRE & EFTERBILD
PÅ FÖRBÄTTRAD
TILLGÄNGLIGHET
PÅ GUDRUNS
INNERGÅRD**

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 yt-skikt. De flesta hus behöver renoveras efter 50 år, men det varierar beroende på hur huset är byggt och vilka underhållsåtgärder som har genomförts tidigare. Trots en bra spridning på hus från olika år finns det många byggnader från 1950- och 1960-talet i Uppsalahems bostadsbestånd som står inför behov av större renoveringsåtgärder. Totalt beräknas fastigheter med runt 5 500 lägenheter vara i behov av renovering de kommande 15 åren.

Renovering med hyresgästen i fokus

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

hyresgäster och Hyresgästföreningen. Alla hyresgäster som vill komma till tals har möjlighet att göra det på ett eller annat sätt, men då inflytandet är frivilligt är det inte säkert att vi får in synpunkter från alla samhällsgrupper.

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

Vi vill att alla våra hyresgäster som vill ska känna att de kan bo kvar efter en renovering. Därför fasar vi in den nya hyran stegvis under flera år för att under-

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

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

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

kom på sista sidan

STÖRRE UNDERHÅLLSPROJEKT

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

PÅGÅENDE RENOVERING

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

Renovering Rackarberget etapp tre

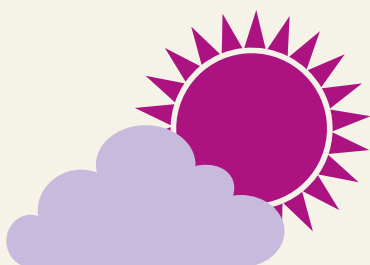
På Rackarberget renoverar vi ett stort antal studentrum i studentkorridorer. Här är det, till skillnad från våra övriga renoveringar, svårt att låta de boende bo kvar under renoveringarna eftersom stora förändringar görs i fastigheterna. I alla rum, där det tidigare inte funnits, tillkommer toalett. Detta är något som efterfrågats av studenterna. När dessa studentbostäder renoveras tillämpas korttidskontrakt som innebär att hyresgästerna bara bor där tills det är dags för renovering. Fastigheten töms då på hyresgäster för att möjliggöra renovering-

en. Att tillämpa korttidskontrakt fungerar bra för studentbostäder då många ändå bor kort tid och det är stor omflyttning i studentbostadsområden. De som flyttar in efter renoveringen är till stor del nöjda med resultatet.

Renoveringsdialog i Gottsunda

Inför det kommande renoverings- och stadsutvecklingsarbetet i Gottsunda har vi utfört flera fokusgrupper där vi byggt vidare på resultatet från den enkätundersökning vi genomförde under 2023. Syftet var att stärka relationen med våra hyresgäster och andra Gottsundabor, och att få veta vad de tycker om sitt boende och vilka förändringar de skulle vilja

se i framtiden. Både jämställdhets- och barnperspektivet har varit en viktig del i denna process och vi har i samband med detta hållit en barndialog där barn har fått tycka till. Renoveringen har startat under året med ombyggnation av det före detta vårdboendet Björngården. Renoveringen kommer att pågå under en längre tid framöver och omfatta stora delar av Uppsalahems bestånd i Norra Gottsunda. Löpande med renoveringen kommer vi fortsätta att ha en dialog med våra hyresgäster. På så sätt får vi löpandemed deras perspektiv i arbetet framåt.



BEGRÄNSA KLIMATUTSLÄPP I VÄRDEKEDJAN

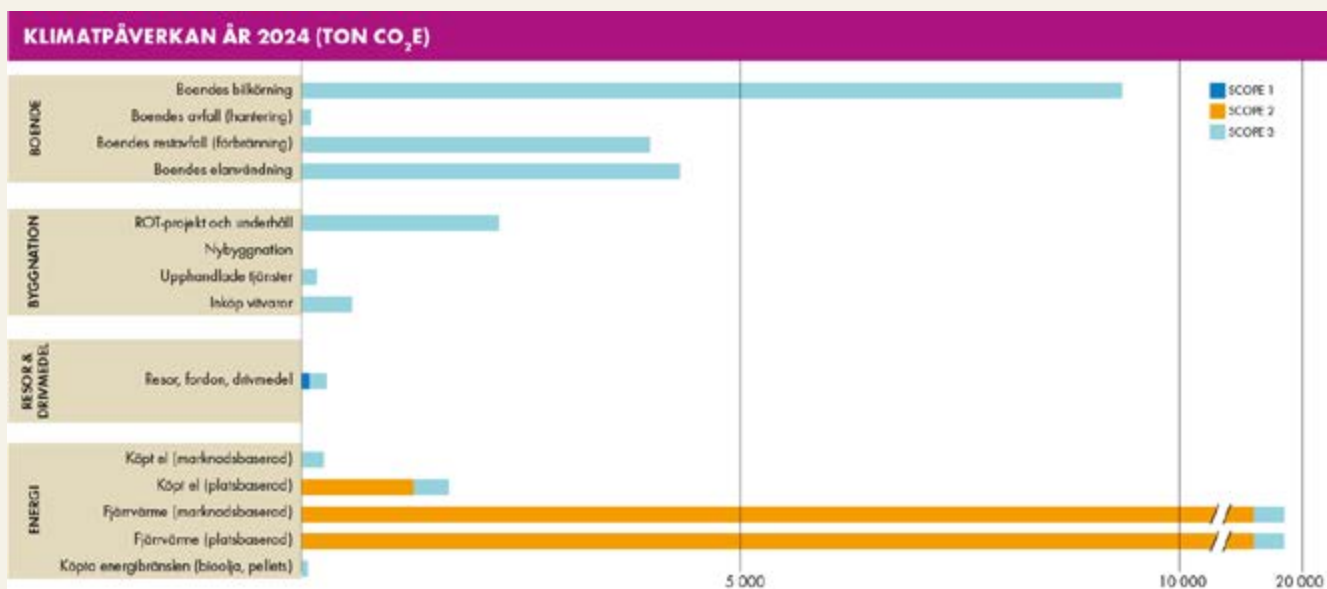
Uppsalahem har höga klimatambitioner och arbetar för att följa Parisavtalets målsättning i hela vår värdekedja. Vi arbetar därför aktivt för att minska vår egen miljö- och klimatpåverkan samtidigt som vi arbetar med att ställa krav på våra leverantörer och entreprenörer. Det handlar även om att göra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

Klimatpositiva till 2050

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

Vetenskapliga klimatmål och klimatfärdplan

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



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

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

Uppsalahem var tidigt ute med att beräkna sina scope 3-utsläpp och har beräknat dem för både 2021 och 2022. Ingen beräkning gjordes av utsläppen för 2023 under 2024, detta med anledning av att vi för flera utsläppsposter med nuvarande beräkningsmetoder endast kan se storleksordningar och inte kan följa förändringar tillräckligt bra. I samband med att nya vetenskapliga klimatmål sätts kommer även beräkningsmetoder att behöva förbättras. Vi ser fortsatt att de största utsläppsposterna inom scope 3 är

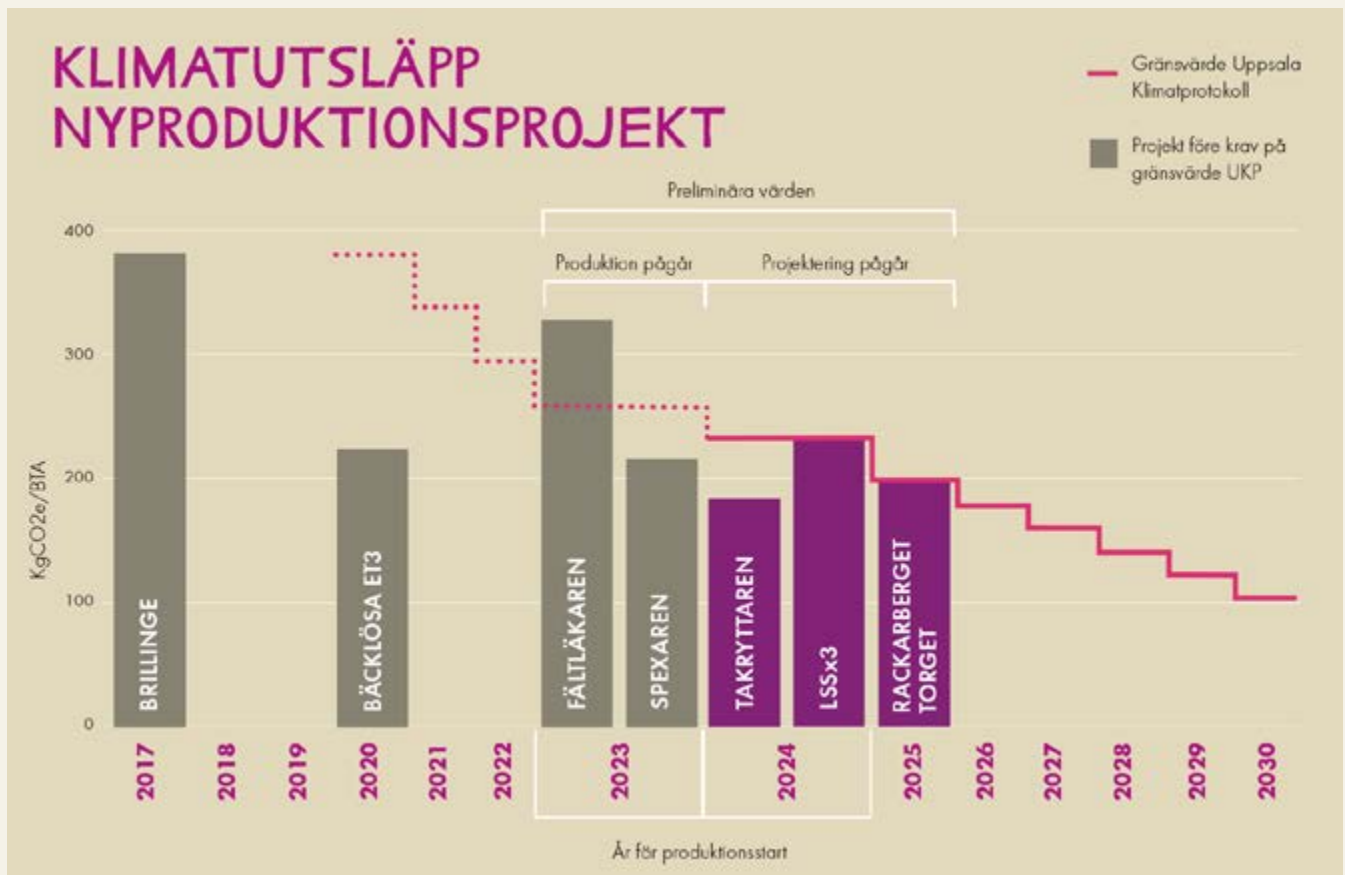
våra hyresgästers bilkörning, förbränning av hyresgästernas restavfall, hushållsel samt utsläpp från nybyggnation och ROT/underhåll. Hur vi arbetar med att underlätta för våra hyresgäster att minska sina utsläpp beskrivs under avsnittet Möjliggöra en hållbar livsstil.

Begränsa klimatpåverkan från entreprenör

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

Uppsalahem har antagit Uppsala Klimatprotokolls utmaning för klimatneutral byggnation 2030. Inom en arbetsgrupp i protokollet har Uppsalahem tillsammans med andra medlemmar tagit fram beräkningsanvisningar för byggnation och gränsvärden för nyproduktion. Uppsala-

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

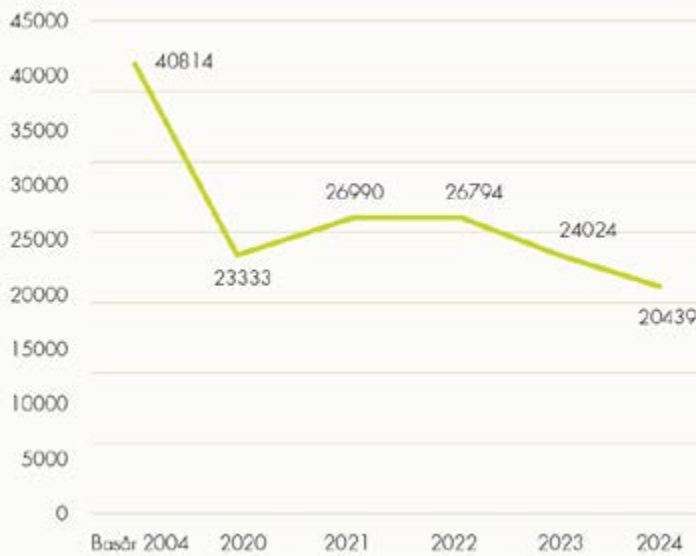


Grafen visar klimatutsläpp från Uppsalahems nyproduktionsprojekt. Den röda linjen anger Uppsala Klimatprotokolls gränsvärden som infördes under 2023 och börjar gälla i projekt med produktionsstart år 2024. Grå staplar är projekt som upphandlades innan krav på Uppsala klimatprotokolls gränsvärden infördes.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

SCOPE 3

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

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



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

	Basår 2004	2020	2021	2022	2023	2024
Uppvärmning egna pannor (bioolja och träpellets)*	2 088	5	0	0	0	0
Drivmedel*	260	48	56	58	59	89
Fjärrvärme marknadsbaserad**	35 574	625	745	728	8 679	19 072
Fjärrvärme platsbaserad**	35 574	22 114	22 711	25 496	22 698	19 072
El marknadsbaserad*	2 892	1	1	1	1	1
El platsbaserad*	2 892	1 164	1 223	1 237	1 266	1 276
Tjänsteresor flyg*	-	0	0	3	1	2
Total ton CO₂e (platsbaserad)	40 814	23 333	23 990	26 794	24 024	20 439

*Allmännyttans Klimatinitiativ, emissionsfaktorer framtagna av IVL

** Leverantören tillhandahåller emissionsfaktor



MÖJLIGGÖRA EN HÅLLBAR LIVSSTIL



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

Skapa fysiska förutsättningar för ett hållbart boende

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

Mobilitet

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

Uppsalahem har deltagit i projektet MoBo III, som är en tvärdisciplinär samverkan mellan kommun, akademi och näringsliv. MoBo står för Mobilitet och Boende. Målet med projektet är att identifiera skalbara lösningar för att nå en snabbare omställning till ett hållbart resande. Projektparters är Uppsalahem, Theory Into Practice, Trivector, KTH, Point, Sundbybergs stad, Fastighets AB Förvaltaren, Kalmarhem, Bokoop och Örebrobostäder. Inom projektet genomförde Uppsalahem inledningsvis en omvärldsbevakning och tog fram en

mobilitetsstrategi. Flertalet mobilitetsprojekt har sedan genomförts, så som ett utökat antal fordonspooler, arbete med paketleveranser för att minska behovet av transporter, samt mobilitetspromenader för att identifiera förutsättningar och behov i våra bostadsområden. Projektet avslutades hösten 2024.

Fordonspooler

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

Mobilitetspromenader

Utifrån vår mobilitetsstrategi har ett arbete genomförts för att underlätta hållbart resande för våra hyresgäster. Genom promenader i utvalda områden har hyresgästernas behov av resor kartlagts. Detta har skett tillsammans med hållbarhetsspecialister, förvaltare, assistenter, fastighetsarbetare, projektutvecklare och hyresgäster. Totalt har det genomförts 24 sådana promenader, två med varje förvaltare. Utifrån en checklista har varje område betygsatts och förbättringsförslag

arbetas fram. Förbättringsförslagen kan vara allt från nya cykelställ, utökade cykelrensningar till införandet av bilpooler och paketboxar. Vi diskuterar nu vilka åtgärder som ska implementeras.

Avfallshantering

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

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

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

Sorteringsgraden för hyresgästernas



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

Sensorer för förbättrad avfallshantering

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

Nudging tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet

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

Områdesvärdar och boskola

Att hålla våra områden rena och snygga bidrar både till en bättre boendemiljö och ökad trygghet i våra områden. Med detta i åtanke anordnade våra områdesvärdar i södra distriktet fyra skräpplockardagar i Gottsunda i slutet av sommaren. Barn från området deltog och hjälpte till att plocka skräp samtidigt som de fick lära sig att sortera. Efter de produktiva eftermiddagarna avslutades dagarna med en gemensam grillning. Områdesvärdar-

na har också informerat nyinflyttade i Gottsunda och Bäcklösa om källsortering, hantering av grovavfall och kostnaderna för felsortering under en boskola. I boskolan tas även andra viktiga aspekter upp som rör boendet och vilka rättigheter och skyldigheter våra hyresgäster har.

Net Zero Cities

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

Vattenbesparande projekt

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

ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS



ARBETA FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH INKLUDERING



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

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

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

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

Vi har även återstartat en tidigare aktivitet som vi kallar Fredagsintervjun.

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

Gemensamma utomhusdagar på Uppsalahem

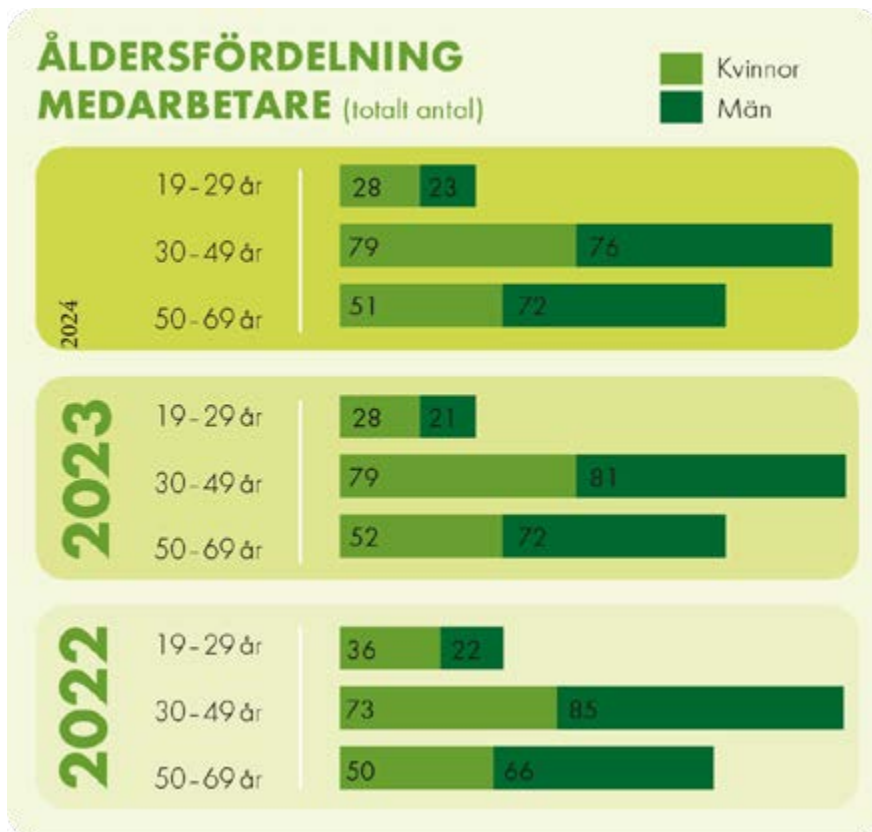
För att stärka tillsammanskänslan i bolaget anordnas två gemensamma utedagar, en på våren och en på hösten. Dessa dagar planeras och hanteras av Uppsalahems skötselorganisation, och alla anställda arbetar gemensamt i skötseln den dagen. Vid höstens tillfälle arbetade alla med att plantera blomsterlökar,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

medarbetarna och av hyresgästerna.

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

Likabehandlingsplan

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



TJÄNSTEPERSONER

192ST

Kvinnor: 119 st Män: 73 st

FASTIGHETSARBETARE

137ST

Kvinnor: 39 st Män: 98 st

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

Uppnå en jämställd arbetsplats

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

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

Vi har sedan tre år tillbaka genomfört

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

Könsfördelning

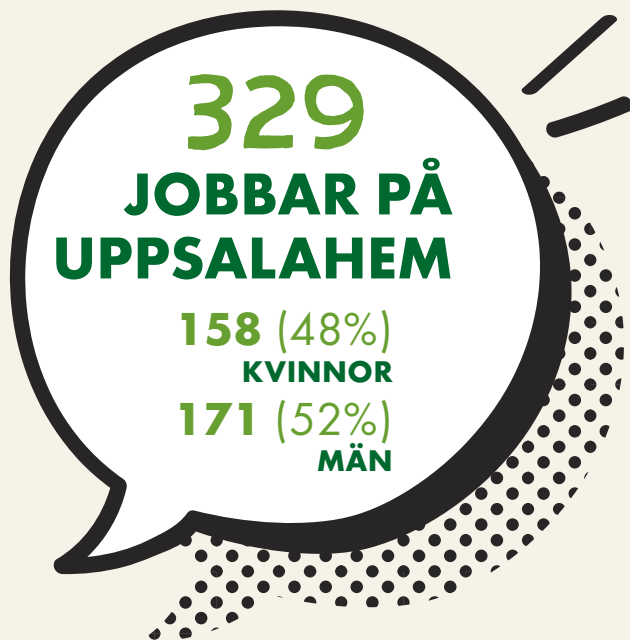
Bland tjänstepersonerna är det en relativt jämn könsfördelning där kvinnor är något överrepresenterade. Det är en större utmaning att få till en jämnare könsfördelning inom några av våra andra yrkesroller, bland annat inom hantverksyrken, där män är överrepresenterade. I fastighetskötseln är fördelningen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

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

Ha en jämställd lönesättning

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

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



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

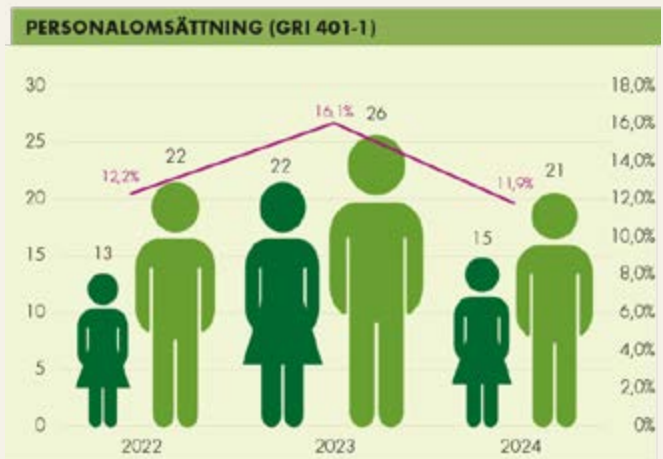
TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (GRI 102-8)			
	2022	2023	2024
Kvinnor	159	159	158
Män	173	174	171
Totalt	332	333	329

TILLSVIDAREANSTÄLLA PER ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN (GRI 405-1)									
	Heltid			Varav deltid- eller timanställda			Totalt per år		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Kvinnor	127	133	138	8	6	4	135	139	142
Män	157	157	157	4	6	4	161	163	161
Totalt	284	290	295	12	12	8	296	302	303

ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTALE OCH KÖN (GRI 405-1)									
	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda			Totalt per år		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Kvinnor	135	139	142	24	20	16	159	159	158
Män	161	163	161	12	11	10	173	174	171
Totalt	296	302	303	36	31	26	332	333	329

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

LÖN 2024 (GRI 405-2)		MEDELLÖN
Fastighetsarbetare	Män	31 928
	Kvinnor	29 014
Tjänstepersoner	Män	50 593
	Kvinnor	44 449
SUMMA TOTALT	Män	39 371
	Kvinnor	40 210





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

Jämställdhet och lika förutsättningar i rekryteringsprocessen

En del av arbetet för jämställdhet och jämlikhet sker i Uppsalahems rekryteringsprocess. Vi utvecklar kontinuerligt vår rekryteringsprocess för att säkerställa att den blir så fördomsfri och objektiv som möjligt. För att säkerställa att rätt person rekryteras har anpassade urvalsfrågor tagits fram specifikt till varje tjänst där de viktas utifrån kravprofilen. Vi har valt att ta bort det personliga brevet då vi anser att

brevet inte går att bedöma objektivt. Alla kandidater får i stället motivera varför de söker ett visst jobb. Att bedöma en persons motivation är svårt men avgörande för att det ska bli en bra matchning. Detta ger alla kandidater samma förutsättningar. Vidare använder vi oss av arbetspsykologiska tester tidigt i urvalsprocessen innan vi läser CV – allt för att våra subjektiva åsikter ska komma in senare i urvalet.

I snart tre år har Uppsalahem använt sig av digitala referenser via plattformen Refensa som sammanställer alla referenser. Detta höjer kvalitén och ger en mer rättvis rekrytering för kandidaterna. Förutom en säkrare och mer jämlik rekrytering får vi ett bättre beslutsunderlag med mer strukturerade data. På vår

karriärsida lägger vi stort fokus på att visa upp att Uppsalahem är en arbetsgivare med "jobb för olika". Att vi har jobb för olika innebär att vi försöker attrahera många olika typer av personer med olika bakgrunder och erfarenheter, men även att vi har ett stort utbud av olika typer av tjänster att välja på.

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

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

NOLLTOLERANS MOT DISKRIMINERING

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

De sju diskrimineringsgrunderna

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

ERBJUDA GODA ARBETSVILLKOR

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

Ett gott ledarskap med sunda värderingar

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

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

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

För att skapa samsyn och bygga tillit träffas alla chefer vid månatliga möten och fyra heldagskonferenser per år. Dessa tillfällen används dels för utbildning, utveckling och reflektion, och dels för att involvera alla chefer i övergripande frågor genom diskussioner, grupparbeten och prioriteringsövningar. Chefer uppmuntras att omvärldsspana och delta i nätverk för att ta med nya perspektiv in i bolaget. Under 2024 definierades Uppsalahems medarbetarskap i fem områden som

beskriver vårt agerande mot varandra och våra hyresgäster. Fokus under slutet av 2024 och våren 2025 är att praktiskt implementera detta, parallellt med att utveckla ledarskapet i linje med medarbetarskapet.

Medarbetarundersökning

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

Vi är stolta och glada över den höga svarsfrekvensen på 96 procent, vilket innebär att vi kan lita på att resultatet speglar medarbetarnas synpunkter. Att vi dessutom nådde 74 procent i Trust Index

ARBETSMILJÖ

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

gör att Uppsalahem glädjande nog utvecklats även i år och vi fortsätter därför vara certifierad som ett Great Place To Work. Detta ser vi som en stor framgång och ett kvitto på att vi är på rätt väg med vårt interna förändringsarbete och arbetet med vår kultur.

Medarbetarsamtal

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

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



FRISK-
NÄRVARO
94,8%

Kvinnor 95,5%
Män 93,4%



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

Introduktion och kompetensutveckling

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

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

Uppsalahems utbildningsplattform GO+ är ett viktigt verktyg vid introduktion och kontinuerlig utbildning gällande

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

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

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

Varje chef ansvarar för den befattningsspecifika introduktionen

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

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

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

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



TYP OCH ANTAL ARBETSPLATSSKADOR

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

ARBETSSKADOR, TILLBUD OCH OLYCKOR (GRI 403-9)

	2022	2023	2024
Riskobservation	-	-	16
Tillbud	57	34	71
Olycksfall	28	20	42
Färdolycksfall	2	3	6
Arbetsjukdom	12	3	1
Arbets skador	-	-	-

ALLA NYANSTÄLLDA

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

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

Arbetsmiljö

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

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

Syftet med att rapportera tillbud är att kunna identifiera och åtgärda problem i

ett tidigt skede innan en olycka sker. Alla medarbetare har tillgång till att rapportera i IA-systemet och sedan hösten 2024 även via IA-appen.

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

Medarbetare har även tillgång till att rapportera missgynnssamma situationer

och arbetsförhållanden till respektive chef eller HR-avdelningen, samt anonymt genom kommunens visselblåsarfunktion.

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

Främjande av medarbetares hälsa

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

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

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

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

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

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

Locka unga till fastighetsbranschen

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

TEKNIKSPRÅNGET

Tekniksprånget ger ett antal ungdomar med avslutad gymnasieexamen från naturvetenskapligt, tekniskt eller ekonomiskt gymnasieprogram fyra månaders betald praktik där de får möjligheten att testa på ingenjörsyrket. Syftet är att inspirera ungdomar till att läsa vidare till högskoleingenjör eller civilingenjör. Programmet drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) på uppdrag av Skolverket.

Under 2024 pausades vårt arbete med Tekniksprånget men vi kommer återuppta detta under 2025.

Två ungdomar kommer då att få genomföra en fyra månaders praktik hos Uppsalahem.

STUDENT-MEDARBETARE

På flera håll i verksamheten har vi anställt studentmedarbetare, som arbetar upp till 15 timmar per vecka vid sidan om sina studier. Under 2024 har vi haft 37 studentmedarbetare hos oss varav 12 var män och 25 kvinnor. Programmet ger studenterna en relevant praktisk erfarenhet samtidigt som Uppsalahem får ta del av deras kunskaper och det senaste inom akademien. Under 2024 har vi strävat efter att låta våra studentmedarbetare driva mer strategiska projekt och utredningar. Vi har till exempel haft studentmedarbetare som har arbetat med återbruk eller mobilitetsprojekt, samt tillsammans med HR-avdelningen deltagit i arbetet med arbetsgivarvarumärket och framtagande av en medarbetarguide. En studentmedarbetare har även designat ljuskonst som en del i trygghetsarbetet med att lysa upp mörka platser i områden.

SOMMARJOBB

Under sommarmånaderna utökas Uppsalahems personalstyrka med ett stort antal sommarjobbare. Sommaren 2024 tog vi emot 131 sommarjobbare, varav 68 män och 63 kvinnor. En del av sommarjobbarna har arbetat på Mötesplats Gottsunda och Mötesplats Bäcklösa där Uppsalahem genomför aktiviteter för barn och unga. De flesta har dock hjälpt till med fastighets- och utomhusskötseln i bostadsområdena. Av de sommarjobbare rekryterades var det 41 som arbetat hos Uppsalahem tidigare. Att man vill komma tillbaka till oss som arbetsgivare ser vi som ett gott betyg. Flera av våra studentmedarbetare återfinns även som sommarjobbare.

Till skillnad från tidigare har Uppsalahem sedan 2023 även hanterat rekryteringen av sommarjobbande niondeklassare. Denna kategori av sommarjobsrekrytering har tidigare år hanterats av Uppsala kommun. Totalt har Uppsalahem haft möjlighet att anställa 15 niondeklassare under sommaren.

PRAKTIK OCH EXAMENSARBETE

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

ANSVARSFULLA AFFÄRER





HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI

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

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

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

När vi renoverar och bygger nytt är det

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

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

Finansiella risker

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sida 93, finns en beskrivning

av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

Försäkringsskydd

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

KÄNSLIGHETSANALYS

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

RESPEKTERA HÅLLBARHETSASPEKTER I LEVERANTÖRSKEDJAN

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

Hållbarhetskrav i våra upphandlingar

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

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

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

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

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

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

Respekt för miljö

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

Krav på fordon och drivmedel ställs utifrån Uppsala kommuns krav. Om transporter är ett stort inslag i det som ska köpas in ställs det mer omfattande krav på

fordon och drivmedel än vad som görs i en upphandling där transportererna är väldigt få.


Goda arbetsvillkor

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

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

Kampen mot svarta jobb genom upphandlingar

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



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



**VÅRA LEVERANTÖRER
SKA KONTROLLERA ATT
KRAV PÅ MÄNSKLIGA
RÄTTIGHETER
EFTERLEVS**



RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Jämställdhet och mänskliga rättigheter i våra upphandlingar

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

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

Motverka barnarbete

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

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

Motverka mutor, korruption och jäv (i leverantörskedjan)

Vid varje upphandling som Uppsalahem genomför, samt på de gemensamma ramavtalsupphandlingarna via Uppsala kommun, ingår krav på att uppförandekoden för leverantörer ska accepteras och signeras tillsammans med kontraktet. Uppförandekoden innebär bland annat accepterande av nolltolerans mot mutor och korruption. Av upphandlingsdokumenten framgår även att de företag som ingår

avtal med Uppsalahem förbinder sig att skicka in sina egna styrdokument gällande mutor och antikorruption vid anbudslämning. Uppförandekoden hänvisar även till Institutet mot mutors Näringslivskod och Överenskommelse för att motverka mutor och korruption. Ageranden i strid mot uppförandekoden utgör ett väsentligt avtalsbrott vilket ger Uppsalahem rätt att säga upp avtalet i förtid. Uppsalahem äger även rätt att bland annat utföra revision på plats hos leverantören för att säkerställa att uppförandekoden efterlevs.

Våra leverantörer

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



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

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

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

förfrågningar haft en kostnadsbesparing i snitt på 19 procent.

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

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

VÅRA STÖRSTA LEVERANTÖRER I INKÖPSVÄRDE

Våra största leverantörer under 2024 i inköpsvärdeordning.

NCC Sverige AB

Vattenfall Kundservice AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Byggpartner i Dalarna AB

Byggconstruct AB

Husbyggnadsvaror HBV Förening

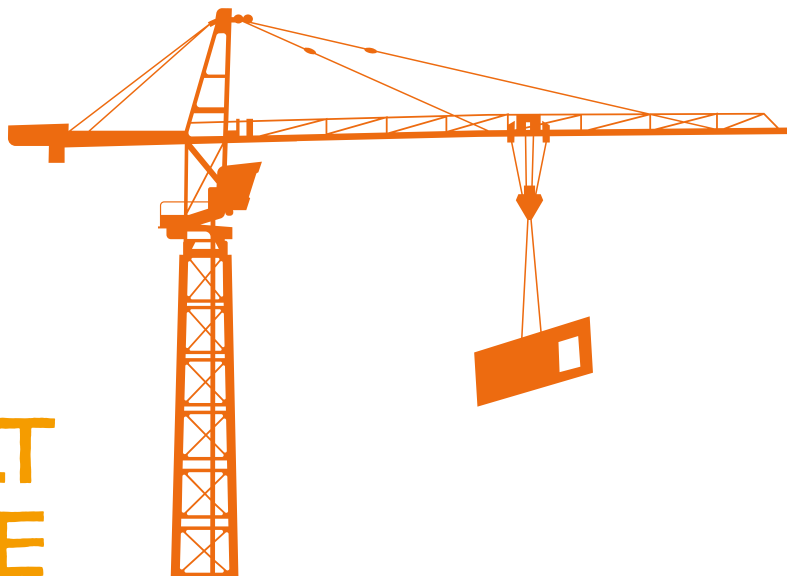
K360 Nordic AB

Byggmästargruppen Stockholm BM

Peab Sverige AB

Fastighets & Saneringstjänst AB

BEDRIVA ETT ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE



Motverka mutor, korruption och jäv (i egen verksamhet)

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

Uppsalahem omfattas av Uppsala kommuns policy och riktlinje mot mutor. Vi har även formulerat en egen förtydligande riktlinje. Uppsalahems interna uppförandekod gällande mutor och korruption beskriver företagets etiska regler och hur vi agerar gentemot kunder och leverantörer. Utifrån kommunens policy och vår uppförandekod har vi tagit fram en utbildning i mutor och antikorruption. Samtliga medarbetare genomför denna

utbildning. För att stärka medvetenheten om dessa frågor har vi även ett ytterligare antal styrdokument på området, bland annat riktlinjer för representation och gåvor, inköpsanvisningar och rutin för bisysslor. Dessa finns tillgängliga för alla medarbetare.

Transparent upphandling

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

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

Risker, mutor och korruption

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

Hantering av klagomål och visselblåsarfunktion

Uppsalahem har flera olika kanaler för att ta emot synpunkter och klagomål från

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

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

Vi använder oss av kommunens vissel-

**VÅRA MEDARBETARE
KAN ANONYMT
RAPPORTERA IN
MISSTANKAR OM
MUTOR OCH
KORRUPTION**

blåsarfunktion om man har misstankar som rör till exempel korrupcion, 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 visseblåsarfunktionen finns tillgänglig på vårt intranät samt på vår externa webbplats. Uppsala kommun har under året upphandlat en ny tjänst för visseblåsarfunktionen. Som ett kommunalt bolag kommer även Uppsalahem omfattas av denna. Så snart detaljerna är kända kommer arbetet med att införliva denna nya modell att påbörjas.

**UPPHANDLING VIA
STÖRRE FORUM**

Vi medverkar i upphandlingar i ett flertal ramavtalsområden tillsammans med Uppsala kommuns inköpsenhet. Vi finns även med i några produktträd 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.



UPPSALA KOMMUN

Uppsala stadshus AB

BOLAGS- STÄMMA

1 ägare

STYRELSE

Antal: 14 st
(6 kvinnor, 8 män)

VD

Ledning Antal 8,
(5 kvinnor, 3 män)

AFFÄRSSTÖDS- FUNKTIONER

Affärsstöd består av

- Ekonomi
- HR
- Hållbarhet
- IT & digitalisering
- Kommunikation

FÖRVALTNINGEN

Förvaltningen av Uppsalahems fastigheter är uppdelad i fyra distrikt. Ett av distrikten utgörs av våra studentbostäder och de övriga tre är indelade efter fastigheternas geografiska läge. Inom förvaltningen finns även bostadsservice, förvaltningsutveckling och teknik & fastighet.

FASTIGHETS- UTVECKLING

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



ORGANISATION OCH STYRNING

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

SÅ HÄR STYRS UPPSALAHEM

Ägar- och koncernstruktur

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

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

Styrelse

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

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

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

Styrelsens medlemmar presenteras på s. 78.

Årsstämma

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

Bolagets organisation och ledning

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

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på s. 79.



STYRNING OCH KONTROLL



STYRNINGS- PROCESS

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

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

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

UPPFÖLJNING- PROCESS

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

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

TVÅ ÅRLIGA REVISIONER

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

MILJÖREDOVISNING

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

INTERNKONTROLLPLAN

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

KRISHANTERING

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

KOMMUNIKATION AV ANGELÄGNA FRÅGOR OCH KRITISKA PROBLEM

Styrelsen hålls informerad om angelägna frågor och kritiska problem genom rapportering vid styrelsemötena. Antingen tas det upp i vd:s rapport till styrelsen eller om frågan bedöms vara av allvarigare 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 allvarig för att styrelsen ska involveras. Totalt har fyra angelägna frågor och kritiska problem lyfts till styrelsen under 2024. Av de fyra ärendena togs ett upp som separat ärende på föredragningslistan, två ärende togs upp under ärendet vd-info och ett ärende belystes i form av skriftligt svar på en fråga. Ärendena har varit av karaktären händelser i omvärlden som påverkar bolaget, och frågor som rör bolagets miljö- och trygghetsarbete.

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

Välkommen till

UPPSALAHE



**ÅLDERSFÖRDELNING
STYRELSEN**

18-29 år: 0
30-49 år: 9
50+ år: 5

**KÖNSFÖRDELNING
STYRELSEN**

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

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



STYRELSEN

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

1 Elnaz Alizadeh (S) Ordförande,
fr o m sep 2016, f. 1980

2 Rolf Samuelsson (MP) 1:e vice ordf.
Fr o m jan 2023, f. 1942

3 Robin Kronvall (M) 2:e vice ordf.
Fr o m jan 2023, f. 1978

4 Jenny Hennerfors (V) Ledamot
fr o m feb 2023, f. 1982

5 Cia Gad Böckman (S) Ledamot
fr o m juni 2019, f. 1945

6 Joakim Holmertz (C) Ledamot
fr o m jan 2023, f. 1991

7 Christina Jutterström (S) Ledamot
fr o m dec 2020, f. 1940

8 Harald Klomp (KD) Ledamot
fr o m maj 2021 f. 1976

9 Magnus Malm (SD) Ledamot
fr o m jan 2023 f. 1978

10 Kristina Borodina (M) Suppleant
fr o m jan 2023 f. 1987

11 Annie Larsson (V) Suppleant
fr o m jan 2023 f. 1993

12 Ola Lindberg (UP) Suppleant
fr o m jan 2023 f. 1953

13 Jonas Sjögren (S) Suppleant fr o m
mars 2021 t o m april 2024, f. 1961

14 Rasmus Sörensen (S) Suppleant
fr o m maj 2024, f. 1975

15 Anders Westerlind (L) Suppleant,
fr o m jan 2019, f. 1966

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



ARBETSTAGAR- REPRESENTANTER

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

BEATRICE HAGLUND (LEDAMOT)
FR O M MARS 2024

KIM NILSSON (LEDAMOT)
FR O M MARS 2017

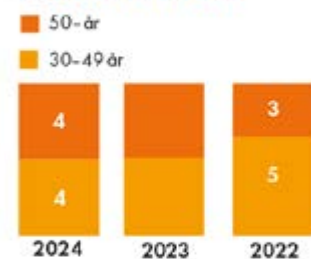
HELLIN BRINK (ERSÄTTARE)
FR O M MARS 2024

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

KÖNSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP

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

ÅLDERSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP



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

LEDNINGSGRUPP

- 1 Mattias Tegefjord**
Vd, f. 1974
- 2 Benny Enholm**
Förvaltningschef, f. 1965
- 3 Jenny Ångman**, från aug 2023
Hållbarhetschef, f. 1973
- 4 Carina Elofsson Mumford**
HR-chef, f. 1969

- 5 Åsa Engström**
It- och digitaliseringschef, f. 1982
- 6 Martin Halldén**
Ekonomichef, f. 1970
- 7 Linda Ryttefors**
Kommunikationschef, f. 1977
- 8 Sara Westberg**
Fastighetsutvecklingschef, f. 1976

GRI-INDEX

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

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

GRI STANDARD	Uppllysning	Sidhänvisning	Avsteg från krav och orsak
GRI 2: GENERELLA UPPLYSNINGAR 2021			
GRI 205: ANTIKORRUPTION 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 70-73	
	205-1: Verksamheter utvärderade gällande risker relaterade till korruption	17, 70-73	
	205-3: Korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder	72	
GRI 302: ENERGI 2016			
	3-3 Styrning	13, 41-42	
	302-1 Energianvändning inom organisationen	42	
GRI 305: UTSLÄPP 2016			
	3-3 Styrning	13, 51-52	
	305-1 Direkt växthusgasutsläpp (Scope 1)	53	
	305-2 Indirekt växthusgasutsläpp (Scope 2)	53	
	305-3 Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)	51	
GRI 306: AVFALL 2020			
	3-3 Styrning	13, 45, 54-55	
	306-1 Avfallsgenerering och betydande avfallsrelaterad påverkan	45, 54-55	
	306-2 Hantering av signifikant avfallsrelaterad påverkan	45, 54-55	
GRI 308: MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 68	
	308-1 Nya leverantörer som utvärderas utifrån miljökriterier	68	
GRI 401: ANSTÄLLNING 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 61-65	
	401-1 Antal nyanställda och personalomsättning	68	
GRI 403: ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET 2018			
	3-3 Styrning	16-17, 64-65	
	403-2 Riskidentifiering, risk bedömning och incidentutredning	16-17, 64-65	
	403-6 främjande av medarbetares hälsa	64-65	
	403-9 Typ och antal arbetsplatskador	63	
GRI 404: KOMPETENSUTVECKLING 2016			
	3-3 Styrning	61, 63	
	404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av prestation och karriärutveckling	61, 63	
GRI 405: MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET 2016			
	3-3 Styrning	57-58, 60	
	405-1 Köns- och åldersfördelning i styrelse, ledningsgrupp och bland övriga medarbetarkategorier	56, 78-79	
	405-2 Förhållandet mellan kvinnor och mäns grundlön och ersättningar	59	
GRI 414: SOCIAL BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER 2016			
	3-3 Styrning	9-10, 16-17, 68, 70	
	414-1 Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier	68, 70	
GRI 416: KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET 2016			
	3-3 Styrning	16-17, 45-46	
	416-1 Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	46, 48	
EGEN UPPLYSNING: TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN			
	3-3 Styrning	12, 16-17, 29-32	
	Egen uppllysning: Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen	29-32	
EGEN UPPLYSNING: ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET			
	3-3 Styrning	12, 23	
	Egen uppllysning: Erbjud bostäder för alla stadier i livet	23-24	
EGEN UPPLYSNING: TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM			
	3-3 Styrning	10, 12, 16-17, 36-39	
	Egen uppllysning: Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	36-39	
EGEN UPPLYSNING: HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI			
	3-3 Styrning	12, 16-17, 67	
	Egen uppllysning: Ha en långsiktigt hållbar ekonomi	67	

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

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

FINANSIELLA RAPPORTER

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

ÖVRIGT

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

VÅR VERKSAMHET

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

VÅR MARKNAD

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

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

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

FÖR UPPSALAHEM INNEBÄR DETTA:

En utmaning är har varit att nyproducera bostäder på affärsmässiga grunder då den stora utbyggnaden av bostäder och andra

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

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

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

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

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

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

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

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

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

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

MOTTAGNA OFFENTLIGA BIDRAG

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

FÖRVÄRV

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

FÖRSÄLJNINGAR

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

NEDSKRIVNING

Det har funnits sättnings i fastigheterna på Väktargatan under lång tid. Under 2023 bedömdes sättningsarna vara så allvarliga att 6 av 34 hus behövde tomställas för vidare undersökningar. Till

följd av detta har det genomförts en nedskrivning av det bokförda värdet på dessa fastigheter om totalt 36 mnkr.

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

RISKANALYS

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

HÅLLBARHETSREDOVISNING

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

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

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

RESULTATET

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

UTSIKTER INFÖR 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

	2024
Balanserat resultat	4 952 406 939
Årets resultat	166 332 754
Totalt	5 118 739 694

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 3 150 kr per aktie, totalt	5 254 200
i ny räkning överförs	5 113 485 494
Totalt	5 118 739 694

TABELL RISKANALYS

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



FEMÅRSÖVERSIKT

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

*Avser ej studentbostäder

UPPSALAHEMS FASTIGHETER

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

FASTIGHETSBESTÅND

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

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

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

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2024 (tkr)	
Del av Flogsta 23:5	18 500
Sammanlagt marknadsvärde	18 500

MARKNADSVÄRDET (mnkr)	
Värdeutlåtande Newsec	29 980
Vindkraftverk	17
Totalt	29 997

MARKNADSVÄRDE

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

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt

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

FASTIGHETSVÄRDEN

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

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

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

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

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

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



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

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

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ VÄRDEÅR

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

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



VÄRDERINGSMETOD

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

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

Värderingarna har gjorts med följande antaganden och förutsättningar:

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

SAMMANFATTANDE VÄRDEUTLÅTANDE

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm 2025-01-16
Newsec Advisory Sweden

FINANSIERING

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

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

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

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

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

Uppsalahems finansverksamhets inriktning ska vara att:

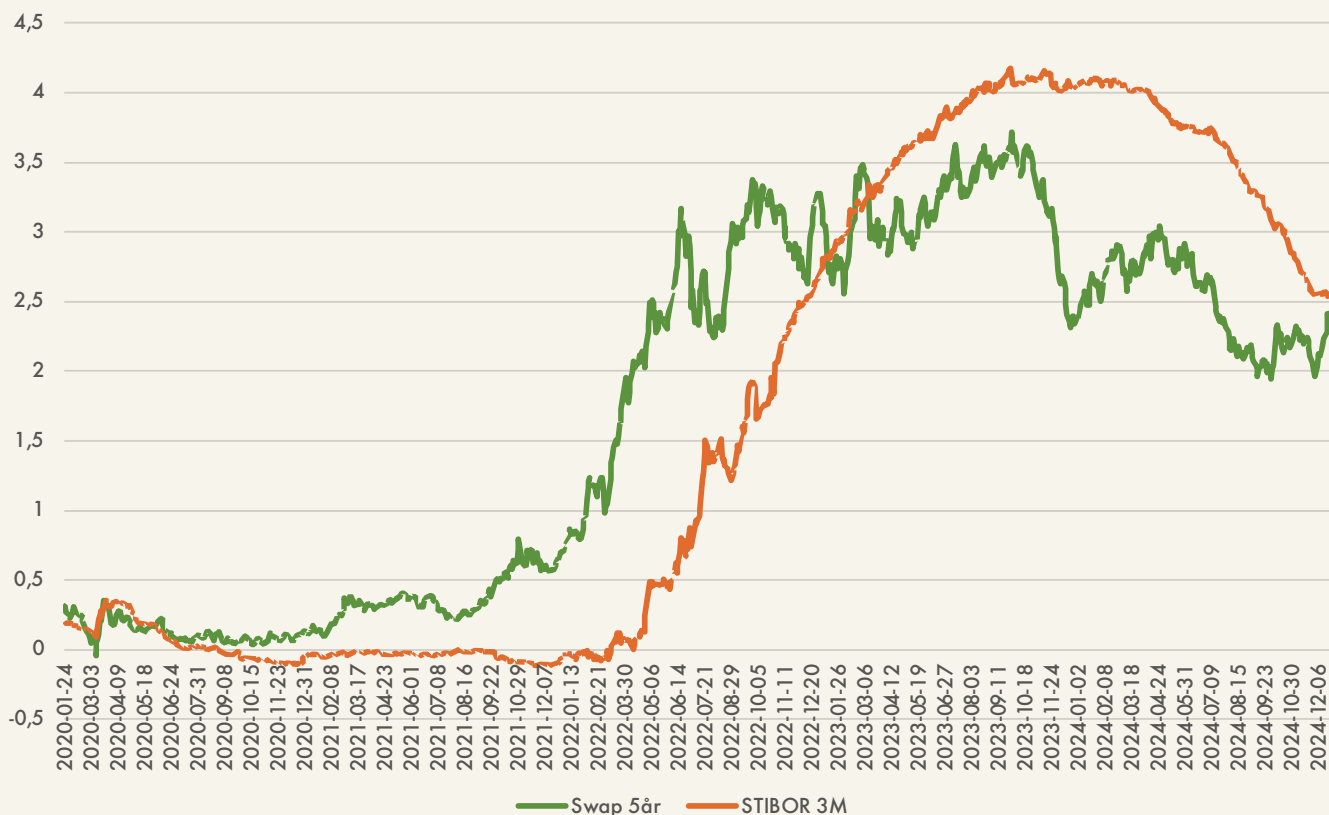
- långsiktigt säkerställa Uppsalahems tillgång till finansiering
- optimera Uppsalahems finansnetto inom givna risklimiter genom en effektiv skuldförvaltning

LÅNEPORTFÖLJEN

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

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

5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



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

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

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

LÅN FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

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

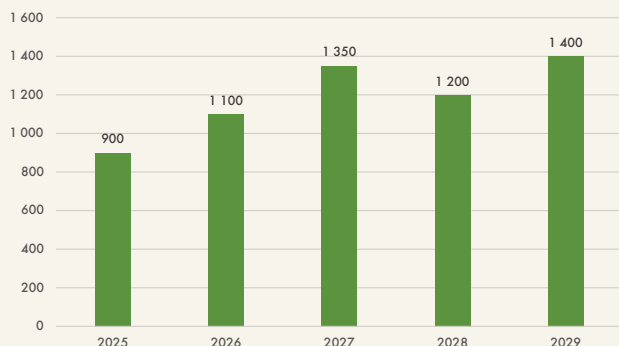
LÅNEPORTFÖLJEN (mnkr)					
	2020	2021	2022	2023	2024
Certifikatprogram	0	0	0	0	0
Obligationslån	800	0	0	0	0
Lån via Uppsala kommun	4 900	5 900	5 850	5 750	5 950
Certifikat via Uppsala kommun	1 350	950	800	600	500
Banklån mot pantbrev	0	0	0	0	0
Total bruttoskuld	7 057	6 850	6 650	6 350	6 450

KAPITALBINDNING

För att minska refinansieringsrisken och behålla kapitalbindningen har utnyttjandet på certifikatprogrammet minskat något och de lån som refinansieras har gjorts på längre löptider.

Den 31 december 2024 hade 32 (32) procent av nettoskulden, eller 1 537 (1 902) mnkr, förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,50 (2,38) år. I nedanstående diagram redovisas förfallostrukturen för bolagets lån, exklusive certifikat, fördelat under 2025–2029. Bolaget har inga lån som förfaller efter 2029.

FÖRFALL LÅNGA LÅN



GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

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

RÄNTEBINDNING

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

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

DERIVAT

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

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

SÄKRINGSREDOVISNING

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

SÄKERHETER

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

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

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

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

För definitioner se s. 115.

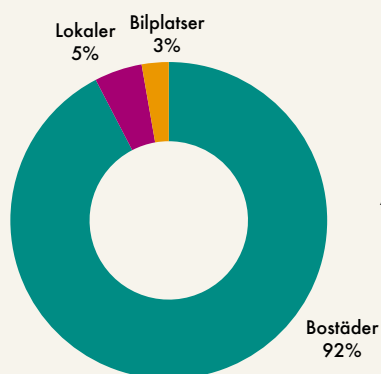
FINANSIELL RISK	DEFINITION	RISKBEGRÄNSNING
Refinansieringsrisk	Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt.	En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid eftersträvas 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 finanspolicyen 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 finanspolicyen 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

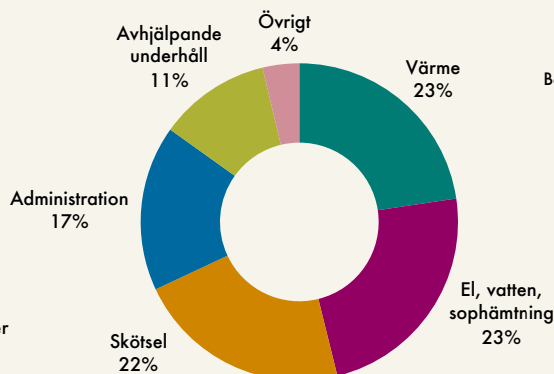
(Belopp i tkr)

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

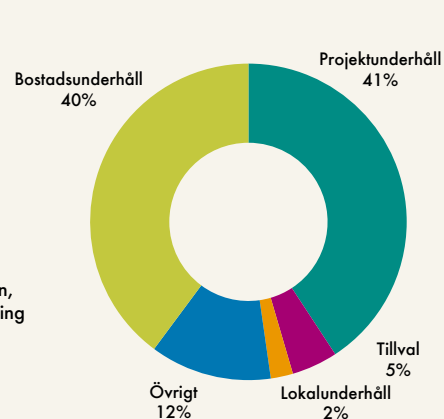
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



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

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

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

Driftkostnaderna ökade under året med 56,3 mnkr till 664,9 mnkr. Kostnaderna för avhjälpande underhåll, skötsel och administration ökade med 26,5 mnkr. Värmekostnaderna

har ökat med 11,4 mnkr. Kostnader för el har minskat med 4,5 mnkr främst kopplat till att bolaget terminssäkrade elpriset till lägre kostnad än vad som betalades under 2023. Vattenkostnaderna har en kraftig ökning till följd av ny taxa med 14,5 mnkr medan avfallshanteringen minskar med 9,4 mnkr dels kopplat till en taxejustering samt ett stort fokus på att genomföra kostnadseffektiviseringar inom detta område.

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

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

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

RESULTATRÄKNING JÄMFÖRBART FASTIGHETSBESTÅND (tkr)

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

KOMMENTAR

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

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

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

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

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

Marknadsvärdet uppgår till 28 693 mnkr och direktavkastningen till 3,20 %.

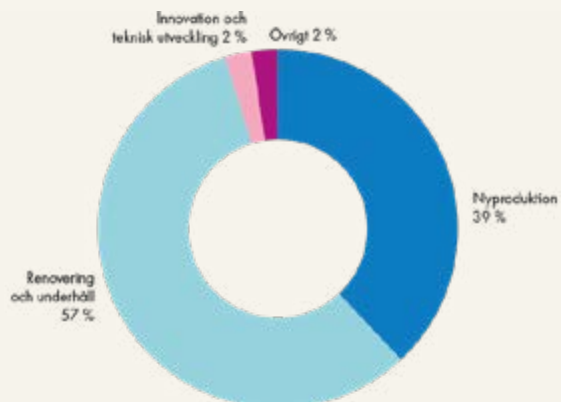
BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

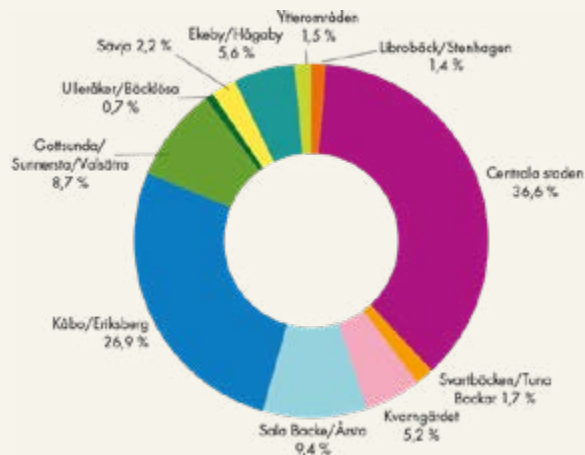
TILLGÅNGAR

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

INVESTERINGAR PER TYP



INVESTERINGAR PER STADSDEL

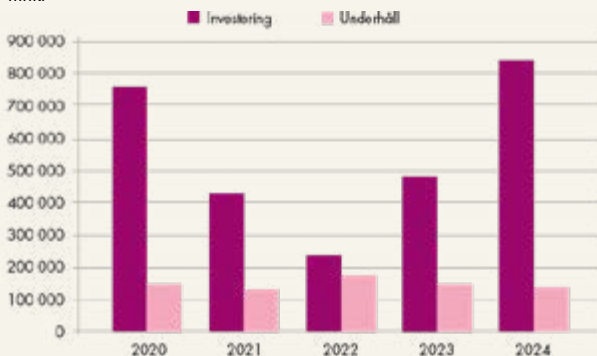


(Belopp i tkr)

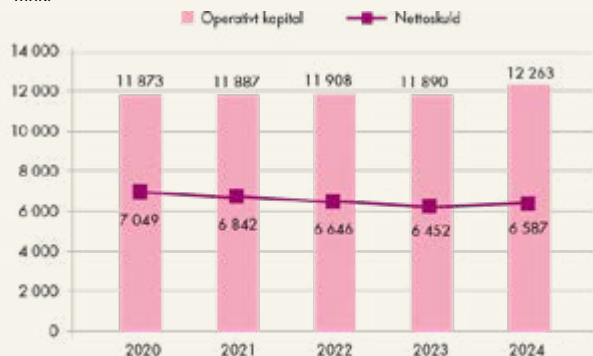
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL	23		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		166 800	166 800
Uppskrivningsfond	24	195 740	205 077
Reservfond		180 511	180 511
		543 051	552 388
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		4 952 407	4 767 928
Årets resultat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

INVESTERINGAR PÅGÅENDE PROJEKT/UNDERHÅLL

mnr

**OPERATIVT KAPITAL**

mnr



FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

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

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

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

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

KONCERNREDOVISNING

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

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

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

INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

LEASINGAVTAL

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

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

INKOMSTSKATTER

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

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

Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader som

uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom upp- och nedskrivningar av fastigheter.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

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

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

OFFENTLIGA BIDRAG

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

FUSION

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

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

REDOVISNING AV BIDRAG RELATERADE TILL ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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

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

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

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

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

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

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

VARULAGER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

SÄKRINGSREDOVISNING

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgör säkringar, huvudsakligen i form av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som

räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar och cappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåningen så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicyn.

För ytterligare information kring finansiella instrument hänvisas till avsnittet Finansiering.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

EGET KAPITAL

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

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

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

OBESKATTADE RESERVER

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

NOTER

(Belopp i tkr)

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

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2024	2023
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag. Uppsalahems försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 51,7 mnkr (57,3) mnkr. Uppsalahems inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 90,86 mnkr (100,6) mnkr.		
Inköp (%)	10,33	13,30
Försäljning (%)	2,96	3,40

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2024	2023
INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL		
Årliga minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:		
Inom ett år	74 042	71 845
Mellan ett och fem år	40 360	50 417
Senare än fem år	11 777	13 523
Posten avser samtliga lokalhyresgäster. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare, där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.		
KOSTNADSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING		
Inom ett år	11 013	8 981
Mellan ett och fem år	8 613	6 842
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	10 878	10 991
Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.		

(Belopp i tkr)

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

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

NOT 7 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	2024	2023
ANTAL ANSTÄLLDA		
Årsmedeltal, heltid*	303	305
varav kvinnor	143	140
varav män	160	165
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.		
ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	9	9
Kvinnor	4	4
Män	5	5
ANTAL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE INKL VD	8	8
Kvinnor	5	5
Män	3	3
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR		
STYRELSE OCH VD		
Löner och ersättningar	2 277	2 261
Sociala kostnader	693	686
Pensionskostnader	600	514
SUMMA	3 570	3 461

(Belopp i tkr)

NOT 7 Forts från föregående sida**2024**

2023

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

STYRELSE

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

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

ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Löner och andra ersättningar	143 520	138 390
Sociala kostnader	44 505	42 868
Pensionskostnader	10 468	9 495

SUMMA**198 493****190 753****NOT 8 AVSKRIVNINGAR****2024**

2023

Byggnader	392 063	378 985
Maskiner och inventarier	16 308	14 974
Immateriella anläggningstillgångar	166	166
Nedskrivning byggnader och mark	42 592	-

SUMMA**451 129****394 125**

Se förvaltningsberättelsen för anledning till årets nedskrivning.

NOT 9 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**2024**

2023

I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.

Personalkostnader	78 258	73 876
Övriga kostnader	6 697	13 919

SUMMA**84 955****87 795****PWC**

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

KPMG

Sakkunnigt biträde	200	-
	200	

LEKMANNAREVISION

25

24

882**689**

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

(Belopp i tkr)

**NOT 10 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER
OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER**

	2024	2023
Reavinst försäljning	11 682	1 185
Reaförlust försäljning	-26	-
Försäljningskostnader	-25	-
Utrangering av komponenter	-3 947	-1 559
SUMMA	7 684	-374

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Ränteintäkter koncernföretag		153
Skattefria ränteintäkter	192	150
Låneräntor certifikat		
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	667	599
SUMMA	859	902

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnad lån och certifikat	206 390	201 270
Derivata affärer löpande	-32 460	-41 052
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	4 109	2 935
Räntekostnader checkräkningskredit bank	380	380
Räntekostnader koncernföretag	-	237
Övriga finansiella kostnader	334	307
SUMMA	178 753	164 077

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024	2023
Skattereduktion inköp av inventarier		-1 213
Förändring av uppskjuten skatt	-15 801	36 822
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-15 801	35 609

AVSTÄMNING AV AKTUELL SKATT

Resultat efter finansiella kostnader	230 358	228 399
Lämnade koncernbidrag	-79 826	-68 655
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	31 010	32 907

SKATTEEFFEKT AV:

Ej avdragsgilla kostnader	634	652
Ej skattepliktiga intäkter	-577	-3 245
Årets ej avdragsgilla räntor	-39	27
Nedskrivning av andelar i dotterföretag återläggs		7 936
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar samt aktiveringar på byggnader	-35 483	-37 850
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 195	-3 151
Skatt på ej avdragsgilla räntenetton som återläggs	6 650	2 724
SUMMA AKTUELL SKATT	-	-

(Belopp i tkr)

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

(Belopp i tkr)

NOT 14 BYGGNADER OCH MARK Forts från föregående sida

	2024-12-31	2023-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD		
Ingående anskaffningsvärden	580 249	398 042
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	2 965	7 645
Årets nyanskaffning	821 729	454 995
Omklassificering	-312 147	-279 372
Försäljning och utrangering	-25 728	-1 061
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	1 067 068	580 249
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	12 872 320	12 411 110
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK EXKL. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	11 805 251	11 830 861
Marknadsvärde byggnader och mark	29 996 900	29 596 030
Taxeringsvärde byggnader och mark	26 547 869	23 914 537

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

NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	115 445	106 208
Årets nyanskaffning	8 724	19 533
Försäljning och utrangering	-3 201	-10 296
Omklassificeringar		
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	120 968	115 445
Ingående avskrivning	-75 506	-70 828
Årets avskrivning	-16 308	-14 974
Försäljning och utrangering	2 928	10 296
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-88 886	-75 506
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	32 082	39 939

(Belopp i tkr)

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG 2024-12-31

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

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

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

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

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

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

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

(Belopp i tkr)

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

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

Se även not 28 vad gäller checkräkningskredit.

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

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

NOT 24 UPPSKRIVNINGSFOND	2024-12-31	2023-12-31
---------------------------------	-------------------	------------

Belopp vid årets ingång	205 077	214 413
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-9 337	-9 336
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	195 740	205 077

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

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

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

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:

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

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

Vid årets ingång	-341 018	-305 899
Avskrivningar	2 827	2 587
Återförda belopp	8 582	-
Tillkommande skatteskulder	-4 192	-37 694
VID ÅRETS UTGÅNG	-333 801	-341 006

SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-322 172	-339 176
-------------------------------	-----------------	-----------------

(Belopp i tkr)

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

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

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.

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

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

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

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

(Belopp i tkr)

NOT 31 FUSIONBelopp per
2024-08-13

Under året har Kretia 2 Fastighets AB (organisationsnummer 556938-3929) fusionerats in i Uppsalahem AB med fusionsdag 2024-08-13. Resultaträknings- och balansräkningsposterna i företagen framgår nedan.

tkr	
KRETIA 2 FASTIGHETS AB	
Nettoomsättning	63
Rörelseresultat	59
Anläggningstillgångar	4 043
Omsättningstillgångar	7 633
Eget kapital	5 932
Skulder	5 662

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER**2024-12-31**

2023-12-31

Fastighetsinteckningar	200 030	200 030
Garantisumma Fastigo, arbetsgivarorganisation	2 823	2 598
SUMMA	202 853	202 628

NOT 33 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

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**2024-12-31**

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget (belopp i kr):	
Balanserat resultat	4 952 406 939
Årets resultat	166 332 755
TOTALT	5 118 739 694
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas	5 254 200
i ny räkning överförs	5 113 485 494
TOTALT	5 118 739 694

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

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh
ordförande

Rolf Samuelsson
1:e vice ordförande

Robin Kronvall
2:e vice ordförande

Jenny Hennerfors

Cia Gad Böckman

Joakim Holmertz

Christina Jutterström

Harald Klomp

Mike Tutsch

Mattias Tegefjord
vd

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Uppsalahem AB.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

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

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

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 trygghande 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 revisionsssed 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

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2024 på sidorna 4-81 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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 revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

DRIFTÖVERSKOTT

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

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

SOLIDITET

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

DIREKTAVKASTNING

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av balansomslutningen exklusive icke räntebärande skulder.

BELÅNINGSGRAD

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

VAKANSGRAD HYROR

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

VAKANSGRAD ANTAL LÄGENHETER

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

OPERATIVT KAPITAL

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet i procent av hyresintäkterna.

SNITTRÄNTA

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

FASTIGHETSBESTÅND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

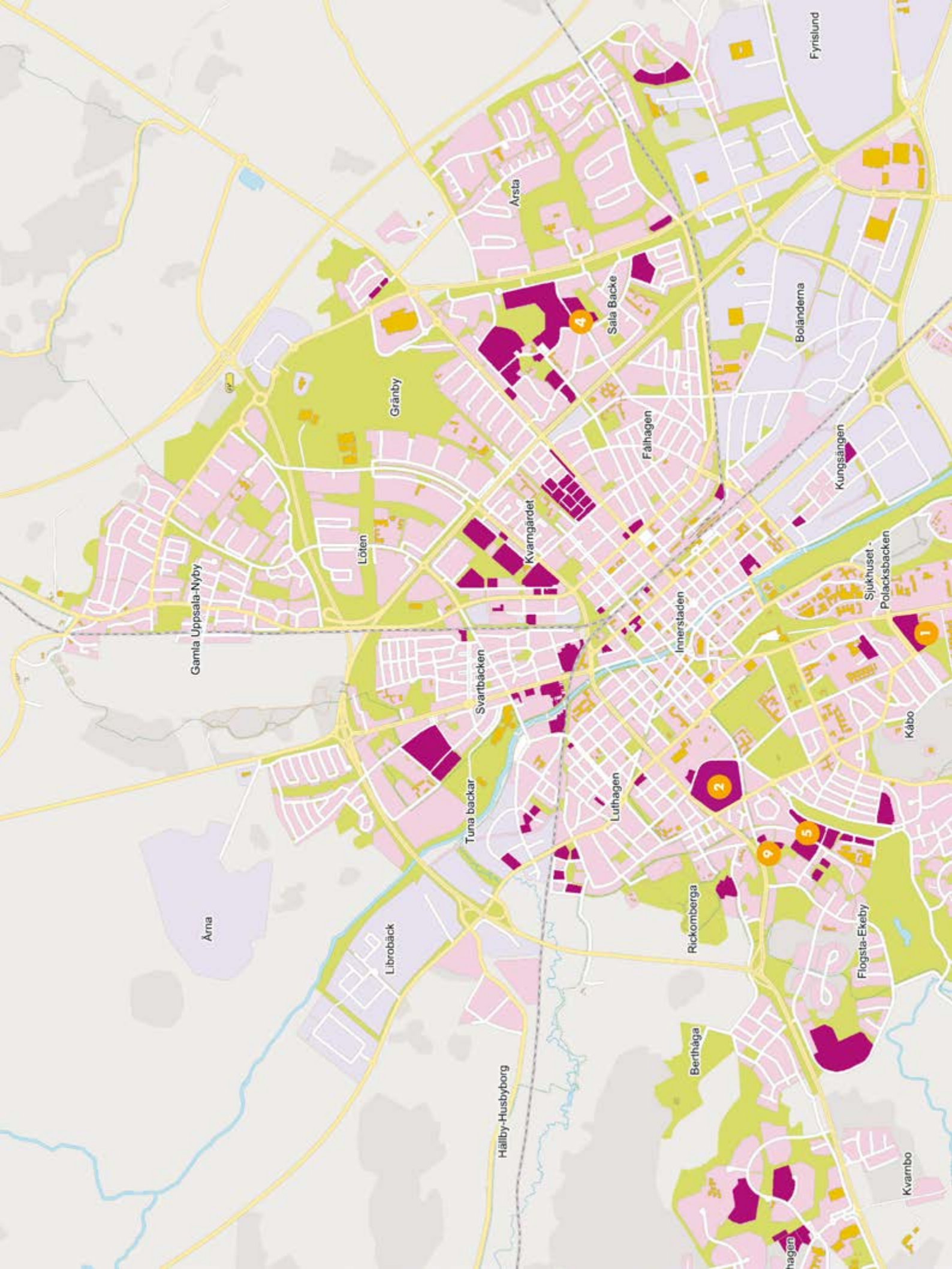
Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värde-år	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m ² /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
CENTRALA STADEN				7 464 830	6 165 576	3 534	165 038	2 030	335 031	381	19 882		923
Dragarbrunn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

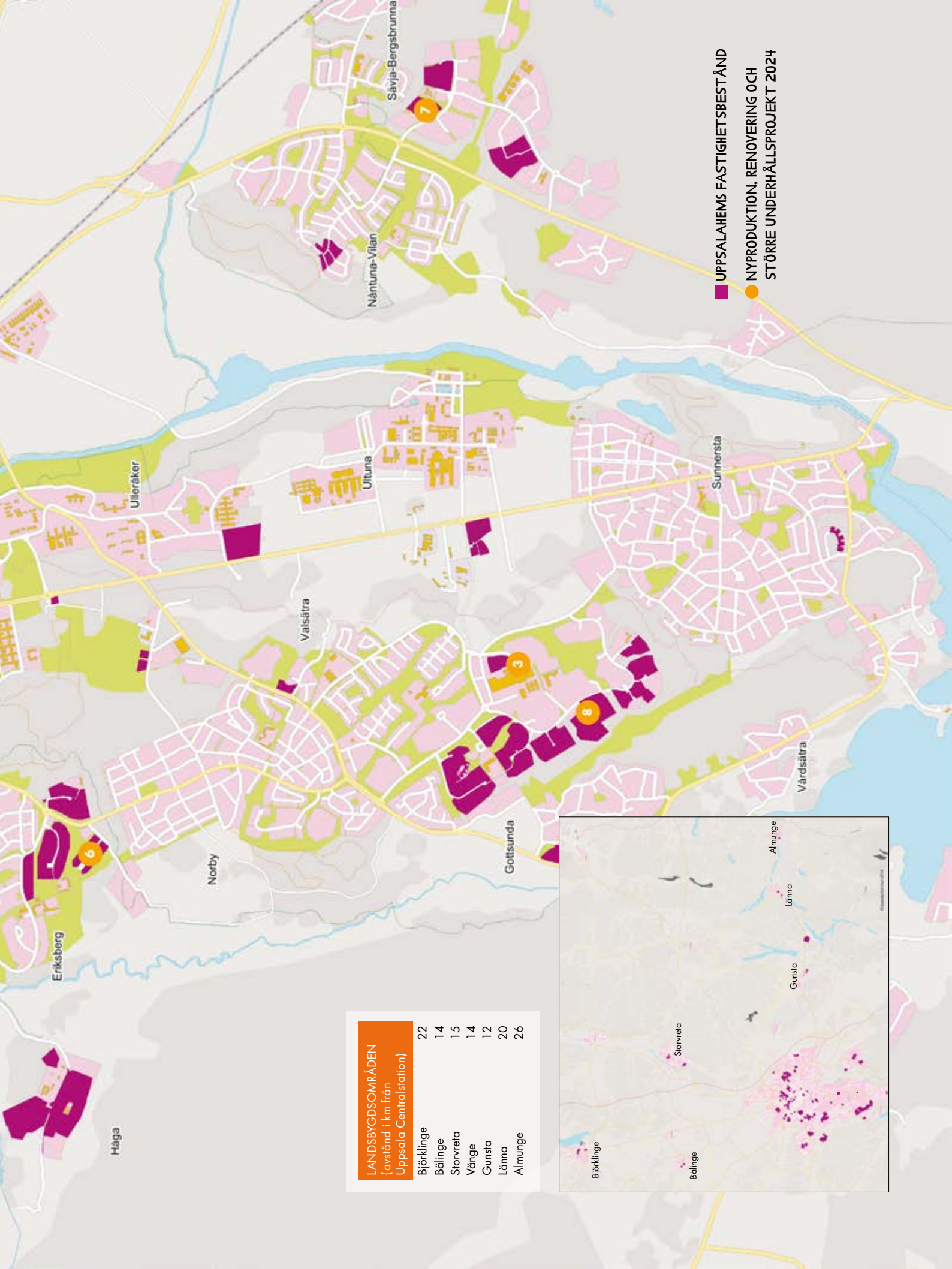
Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värde-år	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m ² /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
KVARNGÄRDET				2 499 100	1 991 410	1 499	97 102	1 523	147 869	110	3 805		507
Kvarngärdet 38:1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

FASTIGHETSBESTÅND

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

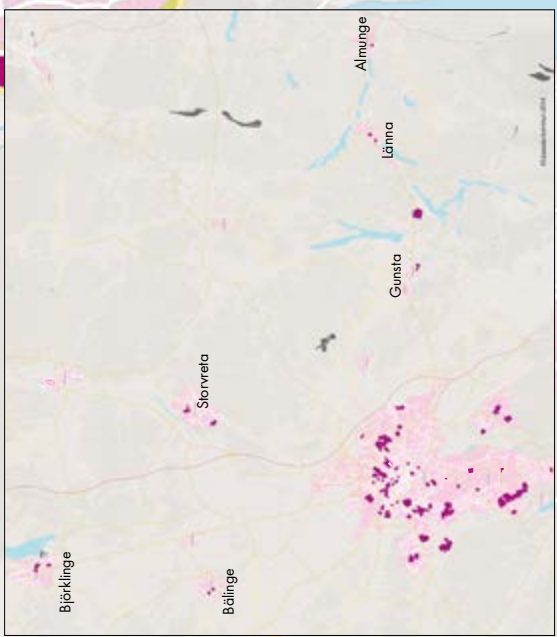
Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värde-år	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/ m ² /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
Gottsunda 44:4		1984	Flöjivägen 1		10 532	10	1 039	1 152	1 197				
Gottsunda 34:11 (0592)		1975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





■ UPPSALAHEMETS FASTIGHETSBESTÄND
● NYPRODUKTION, RENOVERING OCH STÖRRE UNDERHÅLLSPROJEKT 2024

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



Häga

Eriksberg

Norby

Valsätra

Nåntuna-Vilan

Sävja-Bergsbrunnna

Ultuna

Sånnersta

Vårdsåtra

Gottsunda

Björklinge

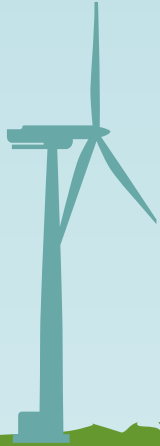
Storvreta

Bälinge

Almunge

Länna

Gunsta



 **UPPSALAHEM**