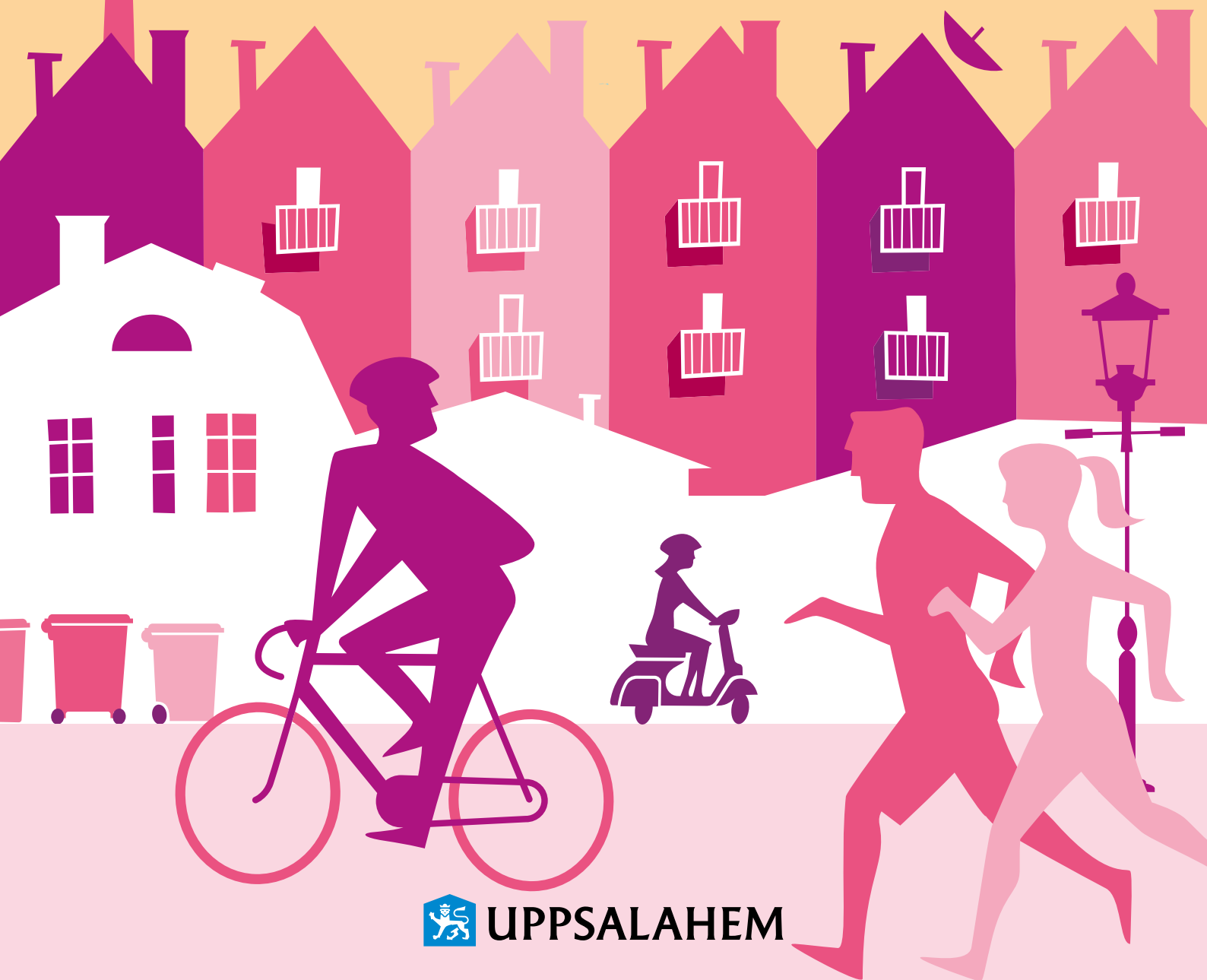


ÅRSREDOVISNING OCH
HÅLLBARHETSREDOVISNING

2019



UPPSALAHEM

INNEHÅLL

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Uppsalahems värdekedja	4
Uppsalahem i korthet	6
Hållbarhet på Uppsalahem	7
Med hållbarhet i fokus	8
Ägardirektiv	10
Miljömål och indikatorer	11
Intressentdialog	12
Väsentlighetsanalys	13
VD-ordet	14
Ett levande Uppsala	16

HEM FÖR OLIKA

FÖR ALLA UPPSALABOR

Tillhandahålla prisvärda bostäder	19
---	----

ATT BO HOS UPPSALAHEM

Hållbart och långsiktigt utveckla och förvalta fastigheter, med kunden i fokus	21
Främja en trygg och pålitlig bostadsmarknad	25
Minska boendesegregationen	26

HÅLLBARA HUS OCH HEM

TRYGGA OCH VÄLKOMNANDE BOSTADSOMRÅDEN

Erbjuda en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper	29
Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden	30

HUS SOM STÅR I HUNDRA ÅR

Bygga och renovera miljöanpassat	34
Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter	36
Säkerställa god inom- och utomhusmiljö	38

TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM

EN ARBETSPLATS FÖR OLIKA

Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald, med likabehandling och icke-diskriminering	41
Ha ett gott ledarskap	44
Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats	44

MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA

MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA

Säkerställa en stabil ekonomi för företaget	47
Ställa hållbara upphandlingskrav	48
Agera affärsetiskt	49

INNAN OCH EFTER OLYCKAN ÄR FRAMME

Preventivt arbete	50
Händelser under året	51
Organisation och styrning	52
GRI-index (core)	56
GRI-index (appendix) 2019	58

ÅRSREDOVISNING

Året som har gått (förvaltningsberättelse)	60
Femårsöversikt	62
Uppsalahems fastigheter	63
Sammanfattande värdeutlåtande	65
Finansiering	66
Resultaträkning	70
Balansräkning koncernen	72
Balansräkning moderbolaget	74
Förändring av eget kapital	76
Kassaflödesanalys	77
Redovisningsprinciper	78
Noter	80
Revisionsberättelse	91

ÖVRIGT

Definitioner	93
Fastighetsbestånd	94
Karta	98

PROJEKTLEDNING & REDAKTION: Maria Norlin och Emma Engman, Uppsalahem

FORMGIVNING: Uppsalahem och Kärnhuset

PRODUKTION: Kärnhuset

ILLUSTRATION: Jonas Bergstrand

FOTO: Kid Reslegård Svedberg, Anders Tukler, Daniel Östman

TRYCK: Tryckservice AB

PAPPER: Multidesign

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.

PROJEKTERINGSSKEDE

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

Tid: 50 år



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.

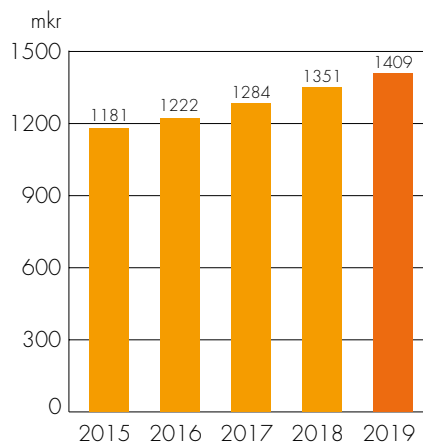
UPPSALAHEM I KORTHET

SNABBFAKTA 2019: UPPSALAHEMKONCERNEN

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inklusive projekt	24,7 (24,4) mdkr
Omsättning	1 450 (1 386) mkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	289 (294) mkr
Investeringar pågående projekt	613 (859) mkr varav nyproduktion 338 mkr och renovering 275 mkr
Underhållskostnader	156 (138) mkr
Synlig soliditet	37,7 (36,5) %
Justerad soliditet	69,6 (69,3) %
Antal fastigheter	190 (190) st
Antal bostäder	17 062 (16 902) st varav 12 080 vanliga, 3 917 för studenter, 772 för unga, 24 kollektiv, 141 för seniorer samt 97 för vård- och stödbostäder och 31 trygghetsbostäder.
Antal lokaler	1 719 (1 704) st
Uthyrningsbar yta	1 092 997 (1 084 344) m ² varav bostäder 1 018 080 m ² och lokaler 74 917 m ² .
Antal tecknade kontrakt	3 971 (3 145) st varav 2 080 studentbostäder.
Antal påbörjade nyproducerade bostäder	0 (133) st (pågående 554)
Antal påbörjade renoverade bostäder	400 (70*) st, pågående 470 st
Antal medarbetare	299 personer har under 2019 jobbat på Uppsalahem, plus praktikanter och sommarjobbare.
Medelkötiden	Uppsalahem - Befintligt bestånd 10 år, nyproduktion 4,2 år Studentstaden - 3,8 år

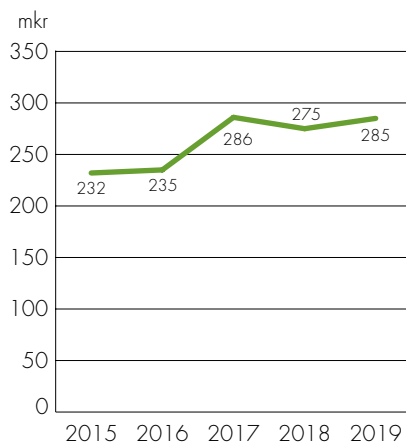
*Korrigerad siffra från 2018.

HYRESINTÄKTER

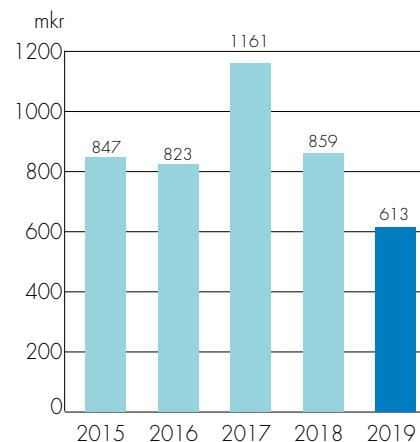


RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

exkl försäljningar och andra engångsposter



INVESTERINGAR





HÅLLBARHET PÅ UPPSALAHEM

UPPSALAHEM I KORTHET

Uppsalahem verkar i Uppsalas kommun och tillhandahåller bostäder till Uppsalas invånare. Nästan 30 000 Uppsalabor bor hos oss i områden runt om i hela staden. Vi bygger och förvaltar närmare 17 000 hyresbostäder och är Uppsalas ledande bostadsbolag.

Uppsalahems affärsplan utgår från fem bolagsmål. Bolagsmålen utgår från våra ägardirektiv, kommunens mål och budget, bolagets miljömål, våra väsentliga hållbarhetsfrågor samt nuläge och trender.

VÅRA FEM BOLAGSMÅL ÄR:

1. Uppsalahem har en hållbar ekonomi.
2. Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende.
3. Uppsalahem bidrar till ett hållbart samhällsbyggande.
4. Uppsalahem bidrar med bostäder och arbete till Uppsalas invånare.
5. Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare.

Uppsalahems affärsplan bryts ner i verksamhets- och affärsområdesplaner av avdelningarna som följs upp löpande på enheterna. Affärsplanen och måluppfyllnad 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.

Uppsalahems samlande styrdokument finns samlade i ledningssystemet Tycho. Alla medarbetare får information om nya eller förändrade riktlinjer via arbetsplatsträffar, e-post och intranät. I introduktionen för nya medarbetare presenteras alltid Uppsalahems värdegrund, policyer och riktlinjer. Alla nyanställda får också en utbildning i Uppsalahems miljöarbete.

HÅLLBARHETSSTYRNING

För Uppsalahem är det självklart att arbeta med hållbarhet. Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela organisationen och hålls samman av hållbarhetsavdelningen. Beslut gällande hållbarhetsfrågor tas i den strategiska ledningsgruppen där avdelningen representeras av hållbarhetschef.

Precis som Uppsalahems övriga arbete styrs hållbarhetsarbete av våra fem bolagsmål. Utöver det utgår arbetet från Uppsalas kommuns Policy för hållbar utveckling, våra väsentlighetsfrågor, kommunala handlingsplaner och trender i omvärlden.

Uppsalahems miljöarbete styrs av vårt ISO14001-certifierade miljöledningssystem, vår miljöpolicy som utgår från Uppsalas kommuns hållbarhetspolicy, Uppsalas kommuns miljö och klimatprogram, samt Uppsalahems miljömål och indikatorer. Utöver detta har Uppsalahem även antagit utmaningar i Uppsalas Klimatprotokoll och Allmännyttans klimatinitiativ. Miljöledningssystemet utvärderas kontinuerligt och revideras årligen av certifierad externrevisor. Externrevisionen 2019 resulterade i ett överlag mycket positivt omdöme, men med fem avvikelser. För dessa har åtgärdsplaner tagits fram och ansvariga personer tillsatts, samt en tidsplan för när avvikelsen ska vara hanterad. (103-3)

MED HÅLLBARHET I FOKUS

Uppsalahems vision är att skapa en levande stadsmiljö och bidra till en attraktiv stad som många vill bo och leva i, idag och i framtiden. Därför fokuserar vi på hållbarhet i allt vi gör. Med utgångspunkt i de globala målen för hållbar utveckling arbetar Uppsalahem mot fem bolagsmål. Därmed genomsyrar hållbarhetsfrågor både styrning och arbetssätt i hela organisationen.

VÅRA VÄSENTLIGA FRÅGOR KARTLAGDA MOT VÅRA BOLAGSMÅL OCH DE GLOBALA MÅLEN



UPPSALAHEM HAR EN HÅLLBAR EKONOMI

Säkerställa stabil ekonomi för företaget							
Ställa hållbara upphandlingskrav					●		
Agera affärsetiskt							

UPPSALAHEM BIDRAR MED BOSTÄDER OCH ARBETE TILL UPPSALAS INVÅNARE

Tillhandahålla prisvärda bostäder	●						
Hållbart och långsiktigt utveckla och förvalta fastigheter, med kunden i fokus							
Främja en trygg och pålitlig bostadsmarknad							

UPPSALAHEM ERBJUDER ETT ATTRAKTIVT BOENDE

Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden							
Erbjuda en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper							
Säkerställa god inom- och utomhusmiljö							

UPPSALAHEM BIDRAR TILL ETT HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

Bygga och renovera miljöanpassat							●
Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter							●
Minska boendesegregationen							

UPPSALAHEM ÄR EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald, med likabehandling och icke-diskriminering					●		
Ha ett gott ledarskap				●			
Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats			●				

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Uppsalahem hållbarhetsredovisning är framtagen i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) standarder för hållbarhetsrapportering (Core). I redovisningen beskrivs Uppsalahems frågor som tagits fram tillsammans med företagets intressenter och utgår från Uppsalahems bolagsmål. Den senaste intressentdialogen genomfördes 2018, och under 2019 har intressenterna tillfrågats om de fortfarande tycker väsentlighetsfrågorna är aktuella. Inga justeringar har gjorts.

Hållbarhetsredovisningen omfattar Uppsalahems koncern, denna finns specificerad i not 16 s. 86, och beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Uppsalahem ska enligt lag upprätta en hållbarhetsrapport enligt bestämmelserna i ÅRL 6:e kapitlet, och redovisar utöver vad som ingår i GRI även trygghetsfrågor (sociala förhållanden), jämställdhet samt hur vi förebygger diskriminering på företaget (männsliga rättigheter). Uppsalahems styrelse är ansvarig för hållbarhetsredovisningen.

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	9 HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR	10 MINSKAD OJÄMLIKHET	11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN	12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA	14 HAV OCH MARINA RESURSER	15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN	17 GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP
•									
•				•	•		•		
•								•	
		•	•						
		•	•						
		•	•						
			•					•	
			•						
			•						
					•	•	•		
						•			
		•	•						
		•						•	
•									
•									

ÄGARDIREKTIV

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 och Uppsalahems styrelse. Mer om hur Uppsalahem styrs kan du läsa om på sidorna 52–55.

ÄGARDIREKTIV	UPPNÅTT	UTFALL
Bolaget ska se till både bolagskoncernens och kommunens bästa i såväl verksamhetsbeslut såsom strategiska beslut. Bolagen ska verka för värdeskapande samarbeten inom bolags- och kommunkoncernen.	Ja	Uppsalahem samarbetar med andra bolag och övriga aktörer i kommunkoncernen inom bland annat bostadsbyggande och trygghetskapande åtgärder.
Arbeta med klimatdriven affärsutveckling och energieffektiviseringar. Stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.	Ja	Energieffektiviseringen har hittills resulterat i en minskning i energianvändning med 21,9 procent sedan 2007. Vid nyproduktion och renovering undersöks möjligheterna att använda sig av ny energiteknik. Fordonsflottan byts ut succesivt för att fasa ut fossila bränslen. Materialval görs med hänsyn till miljö.
Bidra till en hållbar utveckling genom grön finansiering där så är tillämpligt.	Ja	2015 emitterades en grön obligation som förfaller år 2020. Under 2019 fortsatte ett utvecklingsarbete inom området tillsammans med Uppsala kommun.
Sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.	Ja	Uppsalahem är miljöcertifierade enligt ISO 14001.
Erbjuda kunderna boende för olika faser i livet.	Ja	Förutom vanliga bostäder erbjuds ungdoms-, student-, senior-, kollektiv-, vård-/stöd- och trygghetsbostäder.
Med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjning, bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen.	Ja	Under året påbörjades produktionen av 0 bostäder och 176 bostäder inflyttades i nyproduktion.
Utifrån allmännyttans grunder och affärsmässiga principer ska Uppsalahem söka uppnå en hög nyproduktionsnivå av hyreslägenheter genom att kommande treårsperiod ha minst tre nystartade projekt.	Ja	Under året var 544 bostäder under produktion och 0 bostäder påbörjades. Bedömningen är att målet kommer att uppnås.
Vara en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling och därmed samverka med övriga bolag och nämnder i arbetet med att utveckla nya och renovera befintliga stadsdelar.	Ja	Uppsalahem samarbetar med flera nämnder och bolag i planerade och pågående stadsutvecklingsprojekt.
Öka byggande av flerfamiljshus på landsbygden.	Ja	Vi driver detaljplaner i bland annat Vänge, Storvreta, Länna, Funbo, Björklinge, Bälänge och Almunge.
I arbetet med hållbar stadsutveckling särskilt fokusera på energibesparingar i hållbara renoveringsmodeller utifrån socialt, ekologiskt såväl som ekonomiskt perspektiv samt att minska boendesegregationen och social oro.	Ja	Under 2019 har vi renoverat våra första lägenheter enligt en ny modell för socialt hållbar renovering i Eriksberg. Vi strävar efter blandade upplåtelseformer i hela Uppsala och har under året jobbat med utökad samverkan kring trygghet.
Verka för ett brett utbud av kommersiell och samhällelig service i de områden där bolaget verkar.	Ja	Lokaler och service finns alltid med i Uppsalahems stadsdelsutvecklingsprojekt.
Erbjuda mellan 7 och 15 procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen. (Nyuthyrning definieras som det antal lägenheter Uppsalahem hyr ut per år.)	Ja	Kommunen har fått 128 (215) erbjudanden på lägenheter vilket resulterat i 113 skrivna kontrakt. Detta är inom 7 till 15% av nyuthyrningen.
Använda Uppsala bostadsförmedling för förmedling av lediga hyresbostäder.	Ja	Alla lediga bostäder förmedlas via Uppsala bostadsförmedlingen.
FINANSIELLA ÄGARDIREKTIV	UPPNÅTT	UTFALL
Resultat före finansnetto ska uppgå till minst 365,9 MSEK	Ja	Resultat före finansnetto blev 392 MSEK. Rensat för jämförelsestörande poster var resultatet 388 MSEK.
Resultat före finansnetto/nettoomsättning (%) ska uppgå till 26 procent	Ja	Resultat före finansnetto blev 27% .
Investeringsvolymen ska ligga på max 952 MSEK*	Ja	Investeringsvolymen uppgick till 620 MSEK.

* För investeringar anges den totala investeringsramen för respektive år. Investeringsramen motsvarar både nya investeringar och investeringar som tidigare har beslutats men som av olika anledningar kan ha skjutits på i tiden.



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 och Uppsalahems egen styrelse.

MILJÖMÅL	UTFALL
Under 2019 sänka vår totala energianvändning med 20% jämfört med basår 2007	Under 2019 har Uppsalahem minskat energianvändningen med 21,9% kWh/m ² , jämfört med 2007. Minskningen har överstigit målet något tack vare en varm höst, bra resultat av tidigare projekt och fortsatt driftoptimeringsarbete.
Uppnå fossilfritt till 2020 (Inkluderar uppvärmning och utsläpp från egna fordon)	Vi har under 2019 fortsatt sänka vår energianvändning, initierat omställningen till en fossilfri fordonsflotta och fört dialog med vår största energileverantör Vattenfall då uppvärmningen står för 99% av våra klimatutsläpp.
INDIKATORER	UTFALL
Certifiering enligt Miljöbyggnad silver eller Svanen i nyproduktion (%)	Under 2019 statade inga nyproduktionsprojekt vilket gör att vi heller inte har fått några nya certifierade bostäder.
Utvärdera förnybara energikällor vid de stora investeringsprojekten (%)	Under 2019 utredde vi möjligheten till solceller på taken på renoveringsprojekten Granitvägen och Rackarbergsvägen. Det ledde inte till att några nya energikällor installeras i detta skede.
Andel källsorterat avfall (%)	35% av våra hyresgästers avfall har källsorterats.
Vattenanvändning (l/m ² och år)	2019 sjönk vattenanvändningen till 1 499 l/m ² och år från 1 749 l/m ² och år vid basår 2007.
Körda mil med egen bil i tjänst (mil/anställd och år)	2019 har Uppsalahem i genomsnitt kört 16 mil/anställd

INTRESSENTDIALOG

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

Utöver den kontinuerliga dialog som finns med intressenterna har Uppsalahem genomfört en hållbarhetsenkät (riktad till medarbetare, leverantörer och entreprenörer) och en kvalitativ hållbarhetsundersökning via intervjuer (riktad till övriga intressenter) för att identifiera Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor. Vi har även beaktat den dialog som pågår kontinuerligt med våra kunder för att fånga upp de dagliga synpunkterna.

VIKTIGA FRÅGOR FÖR INTRESSENTERNA

ÄGARE, INTRESSETER, BOENDE I UPPSALA, BOSTADSÖKANDE, FACKET, BRANSHORGANISATIONER, HYRESGÄSTFÖRENINGEN OCH POLITIKER

- Säkerställa en stabil ekonomi för bolaget
- Ställa hållbara upphandlingskrav
- Tillhandahålla prisvärda bostäder
- Erbjud variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper
- Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden
- Bidra till integration
- Ha ett gott ledarskap
- Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald med lika behandling och icke-diskriminering

ENTREPRENÖRER/LEVERANTÖRER OCH MEDARBETARE

- Säkerställa en stabil ekonomi för bolaget
- Tillhandahålla prisvärda bostäder
- Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheter
- Erbjud variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper
- Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden
- Bygga och renovera miljöanpassat
- Minska verksamhetens klimatpåverkan och energianvändning i våra fastigheter
- Ha ett gott ledarskap
- Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald med lika behandling och icke-diskriminering

FINANSIÄRER

- Säkerställa en stabil ekonomi för företaget

HYRESGÄSTER

- Transparent ekonomi
- Ställa hållbara upphandlingskrav
- Tillhandahålla prisvärda bostäder
- Tillföra nya hyresrätter
- Bidra till integration
- Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden
- Säkerställa god inom- och utomhusmiljö
- Inte bygga på mark med höga naturvärden
- Ha ett gott ledarskap
- Ha ett gott kundbemötande

Många
väsentlighetsfrågor
som ansågs viktiga var
samma mellan de olika
intressentgrupperna.

VÅRA INTRESSETER

ÄGARE – Uppsala kommun. Dialog genom kommungemensamma policys, ägardirektiv och bolagsstämma. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju.

BOSTADSSÖKANDE – Dialog via Uppsala bostadsförmedling, varumärkesundersökning och utyrningsavdelningen. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju med Bostadsförmedlingen.

BOENDE I UPPSALA KOMMUN – Dialog via varumärkesundersökning. Hållbarhetsundersökning via djupintervju med Barnombudsmannen.

BRANSHORGANISATIONER – Dialog via möten, seminarier och forum. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju med SABO.

FACKET – Dialog via regelbundna möten och hållbarhetsundersökning via djupintervju.

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

HYRESGÄSTER – Dialog via årlig kundundersökning (NKI), varumärkesundersökning och via daglig kontakt med medarbetare. Hållbarhetsundersökning genom rundabordssamtal med medarbetare som har en nära dialog med kund.

POLITIKER – Dialog via personliga möten, styrelsemöten och hållbarhetsundersökning via djupintervju.

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

MEDARBETE – Dialog genom avdelningsmöten, system för förbättringsförslag, medarbetarundersökning, daglig interaktion genom gemensamt arbete och möten samt hållbarhetsundersökning via kvalitativ enkät.

FINANSIÄRER – Dialog via regelbundna möten. (Har ej svarat på vår hållbarhetsenkät)

VÄSENTLIGHETSANALYS

För att komma fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Uppsalahem, inom den egna verksamheten och i värdekedjan, har en väsentlighetsanalys genomförts.

Utifrån resultatet som kom fram av intressentdialogen, Uppsalahems faktiska ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan samt affärsstrategi genomförde Uppsalahems strategiska ledningsgrupp en prioritering av frågorna. De väsentlighetsfrågor som intressenterna ansett som viktiga valdes ut som de mest relevanta väsentlighetsfrågorna. Frågor som berörde samma ämnen vävdes ihop till en väsentlighetsfråga. En slutlig validering för att fastställa resultatet av väsentlighetsanalysen gjordes sedan med ledningsgruppen.

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor, väsentlighetsfrågorna, har grupperats utifrån hur de kopplar till våra fem bolagsmål. Denna gruppering utgör kapitelindelningen i hållbarhetsredovisningen. För att tydliggöra vilka väsentlighetsfrågor som hör ihop med vilka bolagsmål så presenteras detta i början på varje kapitel tillsammans med väsentliga risker för kapitlet.

HEM FÖR OLIKA

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem bidrar med bostäder och arbete till Uppsalas invånare.
- Uppsalahem bidrar till ett hållbart samhällsbyggande.

Uppsalahem arbetar varje dag med att utveckla och skapa hållbara boendemiljöer åt alla som bor hos oss, både nu och i framtiden. Det omfattar allt från att främja en pålitlig arbetsmarknad till att minska boendesegregationen.

- Tillhandahålla prisvärda bostäder.
- Främja en trygg och pålitlig bostadsmarknad.
- Hållbart och långsiktigt utveckla och förvalta fastigheter, med kunden i fokus.
- Minska boendesegregationen.



HÅLLBARA HUS OCH HEM

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende.
- Uppsalahem bidrar till ett hållbart samhällsbyggande.

Ett välbyggt och underhållet hus kan leva längre än en människa och därför är det viktigt att ta hand om våra hus och våra bostadsområden. På så sätt skapas trivsamma hem under lång tid.

- Erbjud en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper.
- Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden.
- Bygga och renovera miljöanpassat.
- Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter.
- Säkerställa god inom- och utomhusmiljö.



TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare

Uppsalahem jobbar för en trygg och säker arbetsmiljö. Uppsalahem är en jämställd arbetsplats och det är viktigt att den mångfald som finns bland hyresgästerna återspeglas hos företagets medarbetare.

- Ha ett gott ledarskap.
- Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald, med likabehandling och icke-diskriminering.
- Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats.



MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem har en hållbar ekonomi

Uppsalahems strategiska ledningsgrupp är ansvarig för hållbarhetsarbetet och att det är integrerat både i långsiktig planering och i det som görs idag. För att kunna bedriva verksamheten på ett långsiktigt sätt är det viktigt med en stabil ekonomi. Vi är även ansvariga för att förändra genom våra upphandlingar och vårt sätt att agera.

- Säkerställa stabil ekonomi för företaget.
- Ställa hållbara upphandlingskrav.
- Agera affärsetiskt.



I våra områden samlat vi ihop buskar och sly till återvinning i Uppsala. Hos Dalby Maskin mals de sedan ner och blir till jord och flis. På bild ser vi Stefan framför dessa jord- och flishögar som snart får nytt liv i till exempel planteringar runt om i staden.

VD-ORDET

PÅ UPPSALAHEM ARBETAR VI TILLSAMMANS FÖR ETT LEVANDE UPPSALA

Året har präglats av att fullfölja den affärsplan som arbetades fram för tre år sedan. Omställningen från omfattande nyproduktion till att fokusera på att ta hand om befintligt bestånd på ett hållbart sätt, samt att stärka rollen som allmännyttan, har varit två stora omställningar i vilka bolaget planerat och genomfört stora och stolta satsningar.

HÅLLBAR RENOVERING

Under 2019 har vi haft fem renoveringsprojekt igång. Bland annat har vi renoverat det första huset i Eriksberg där vi testat Uppsalahems nya renoveringsmodell, Eriksbergsmodellen, där hyresgäster fått möjlighet att påverka renoveringen och därmed också sin framtida hyra. Inför framtida renoveringar har vi vidareutvecklat modellen och hoppas att det ger möjlighet för hyresgästerna att bo kvar i sina lägenheter under själva renoveringen. Vi har även vidareutvecklat modellen för dialog med hyresgästerna inför och under själva renoveringarna, och hoppas att det ska möta hyresgästernas förväntningar än mer i kommande renoveringar.

NYPRODUKTION

Framöver kommer Uppsalahems nyproduktionsplan delvis styras av omvärldens produktionstakt. I tider då andra aktörer har en hög produktionstakt av nya hyresrätter i Uppsala, kommer Uppsalahem istället fokusera satsningar på underhåll och renoveringar i befintligt bestånd. I tider som det saknas satsningar på nya hyresrättsinvesteringar i Uppsala kommer Uppsalahem istället öka sin nyproduktionstakt. På så vis jämnar vi ut nybyggnadstakten av hyresrätter över tid i Uppsala. För att möjliggöra detta arbetssätt görs nu extra satsningar i tidigt projektutvecklingskede för att kunna förbereda så många projekt som möjligt, dock utan att för stunden starta lika många.

Genom att fokusera mer på varje enskilt nyproduktionsprojekt får vi bättre möjligheter att se över hur vi kan erbjuda bostäder med rimliga boendekostnader. Det har under året visserligen inneburit att något nyproduktionsprojekt tvingats stoppats då kalkylerna inte varit de rätta, men det har också medfört att vi har planerat för 100 nya prisrimliga hyresrätter i södra Uppsala. Dessa bör även kunna kvalificera sig för det nya investeringsstödet som troligtvis införs under 2020.

Oavsett marknadsläget kommer en utmanande faktor för framtida nyproduktion av hyresrätter i Uppsala vara den hovrättsdom som kom i slutet av året och som tvingade Uppsalahem att i efterhand sänka hyran för lägenheterna i en fastighet i centrala Uppsala. Då vi innan inflyttning i nyproduktionsprojektet för närmare fyra år sedan inte lyckades nå en presumtionshyresöverenskommelse valde vi att sätta en egen hyra för att de nyproducerade lägenheterna skulle kunna hyras ut. Hyrorna blev därefter prövade i hyresnämnden och jämfördes då med det så kallade bruksvärdet för likvärdiga bostäder i det befintliga beståndet. Detta innebar en lägre hyra än vad som egentligen behövdes för att projektet skulle bli lönsamt, och alltså att projektet från början troligen inte skulle ha blivit byggt. Att som bostadsutvecklare behöva leva med osäkerheten över framtida intäkter utifall en presumtionshyresöverenskommelse inte kan nås, riskerar innebära en lägre nyproduktionstakt av hyresrätter i Uppsala framöver. Under 2019 bekräftade hovrätten hyresnämndens dom.

JÄMSTÄLLDHETSARBETE

Uppsalahem har under året fortsatt arbeta för att bli bostadsbranschens mest jämställda bolag. Från att under många år jobbat med att skapa en internt jämställd organisation, har årets arbete istället fokuserat på hur vi kan påverka marknaden runt omkring oss. Att som den första stora offentliga beställaren i landet ställa jämställdhetskrav i upphandlingar är ett exempel på arbetssätt där vi påverkar hur t.ex. entreprenörer och arkitekter jobbar med jämställdhetsfrågorna. Vi har också under året tagit flera steg i att utveckla vårt arbete med att åstadkomma en mer jämlik stadsplanering och förvaltning av bostadsområden.

KLIMATARBETE

Klimatarbetet har naturligtvis också varit ett av de arbeten som haft stor uppmärksamhet under året. Uppsalahems vindkraftverk snurrar fortsatt på och genererar år efter år drygt en tredjedel av det totala fastighetselbehovet. Vi har fortsatt installera solceller i vår nyproduktion och har dessutom lagt en plan över hur vi kan öka solcellsinnehavet över hela vårt fastighetsbestånd. Vi har fortsatt den ambitiösa energibesparingsplanen och har genom den minskat vår energianvändning ytterligare cirka 2 procent av under året. Förra årsskiftet antog vi också Allmännyttans klimatinitiativ, ett samarbetsinitiativ mellan 176 allmännyttiga bostadsbolag, med syfte att minska utsläppen av växthusgaser genom mål, samverkan och aktivt erfarenhetsutbyte. Genom att inspirera varandra kan vi göra omställningen snabbare än var och en för sig.

SAMVERKAN INOM UPPSALA KOMMUN

Vi har under året allt tydligare närmat oss övriga delar av Uppsala kommun i syfte att skapa bättre samverkan. Efter intensiva dialoger med Uppsala Stadshus och dess styrande politiker har ägardirektivet för Uppsalahem kraftigt omarbetats. Främst har de gamla och relativt kortsiktiga ägardirektiven strukits och istället ersatts av en mer långsiktig ägaridé. Skillnaden mellan ett ägardirektiv och en ägaridé består främst i att idén beskriver syftet med varför Uppsala kommun äger bolaget och hur kommunen vill att bolaget agerar och fokuserar över en längre tidsperiod. Modellen med en långsiktig ägaridé är ett bevis på att ägaren har ett stort förtroende för Uppsalahems arbete och organisation. Innehållet i ägaridén stärker också oss som allmännytta och tydliggör Uppsalahems roll i den massiva expansion Uppsala kommun befinner sig i.

År 2020 kommer bli omvälvande för mig personligen i och med att jag under våren byter arbetsgivare. Jag har haft fyra sällsamt fina år hos en fantastisk arbetsgivare och i en spännande expansiv kommun. Jag vill därför avslutningsvis ödmjukt tacka bolagets styrelse, alla medarbetare och hyresgäster för fyra år av personlig utveckling och utveckling av bolaget.

*Vänliga hälsningar
Stefan Sandberg, Vd*

ETT LEVANDE UPPSALA

Uppsala växer så det knakar. Det vi bygger idag ska stå i hundra år framöver och passa för alltifrån ett förändrat klimat till förändrade sätt att bo och leva. Därför är det extra viktigt att satsa på att bygga ett flexibelt och långsiktigt hållbart samhälle där många vill bo. Som stadens största bostadsaktör bidrar Uppsalahem i stort och smått till ett mer hållbart Uppsala.

EN VÄXANDE STAD

Det föds många nya barn i Uppsala samtidigt som vi lever längre. Dessutom är Uppsala en attraktiv stad och många människor flyttar hit från övriga Sverige och världen. De kommande 30 åren beräknas vi därför bli nära 100 000 fler i Uppsala, något som skapar stora utmaningar att växa hållbart och geografiskt smart. Sedan starten 1946 har Uppsalahem byggt över 20 000 hem till uppsalaborna. Idag är bolaget en ledande samhällsbyggnadsaktör i stad och på landsbygd, som renoverar hållbart och bygger nytt på nya 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 hälsa, it och livsmedel samt specialistsjukvård för människor och djur. Förbättrade pendlingsmöjligheter och kommande dubbelspår i tillväxtkorridoren mellan Uppsala och Stockholm ökar rörligheten i regionen och pekar på en fortsatt stark tillväxt de kommande åren.

EN MARKNAD I FÖRÄNDRING

Som en del av huvudstadsregionen har Uppsala under många år lidit av bostadsbrist och ett underskott på hyresrätter. Uppsala kommun har drivit ett framgångsrikt arbete för att öka antalet byggaktörer och bostadsbyggare i kommunen, vilket lett till ett välkommet tillskott av fler hyresrätter i staden och en större valfrihet för invånarna. Kommunen har som ambition att det ska byggas 2 000 – 3 000 nya bostäder årligen. Denna högt satta målnivå uppnåddes under 2018, då 2 249 nya bostäder kom ut på marknaden i Uppsala. 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 utlåningsregler. Det har därför uppstått ett prisglapp mellan utbud och efterfrågan, där marknaden i det högre prissegmentet för stunden är mättad medan efterfrågan på prisöverkomliga bostäder är fortsatt hög. Unga och utrikes födda är två grupper som idag har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Den växande bostadskön och de långa kötiderna för hyresrätter speglar därför inte nödvändigtvis en generell bostadsbrist, utan är ett resultat av problemen i matchningen mellan utbud och efterfrågan.

Under 2019 stabiliserades bostadsrättspriserna efter några turbulenta år, vilket tyder på att köpare och säljares förväntningar på den ägda marknaden närmar sig varandra. Men de lägre priserna resulterade också i att takten på påbörjade nya bostäder i kommunen avtog. Uppsalahem är därför beredda att öka takten i nybyggnation framöver, samtidigt som vi håller tempot uppe i de nödvändiga renoveringarna. Det här innebär ett intensifierat arbete för att kunna erbjuda prismässigt överkomliga bostäder, något som är en stor utmaning på grund av de ökande byggproduktionskostnaderna.

– Vi jobbar på bred front för att möta utmaningarna på bostadsmarknaden. Samtidigt som det finns en generell god tillgång på bostäder i Uppsala finns det stora grupper som inte kan hitta en bostad som passar deras behov eller betalningsförmåga. Som allmännyttan har vi ett uppdrag att erbjuda bostäder för alla. Därför söker vi ständigt nya sätt att pressa priserna vid nybyggnation och hålla nere hyrorna vid renovering, säger Sara Westberg, chef för Fastighetsutveckling.

Under 2019 bodde ca **230 000** personer i Uppsala. Det finns ca **112 000** bostäder i Uppsala. Av dessa är:

37%
Hyresrätter

39%
Bostadsrätter

24%
Äganderätter



Uppsalahem äger
42%
av Uppsalas hyresrätter

Antal bostäder hos Uppsalahem

17 062

Varav studentbostäder

3 917

Antal lokaler

1 719



HEM FÖR OLIKA

VÄSENTLIG RISK

Om Uppsalahem inte erbjuder ett boende som våra hyresgäster finner attraktivt, finns risk att vi får en högre omflyttning och ökade vakanser som negativt påverkar företagets ekonomi, vilket i förlängningen innebär en risk att vi inte kan behålla vår position på marknaden. På sikt kan detta innebära att det inte finns en konkurrenskraftig allmännyttig aktör som bidrar till en hållbar samhällsutveckling och balanserar utbudet

från den privata bostadsmarknaden i Uppsala. Uppsalahem arbetar tätt ihop med kommunen för att följa stadens utveckling och bostadsbehov, och söker alternativa vägar för att erbjuda prisrimliga bostäder. Vi arbetar med hyresgästinflytande i förvaltning och renovering och arbetar med att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN 1, 10 OCH 11 SAMT PÅ VÄSENTLIGHETSFRÅGOR SOM HÄNGER IHOP MED UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL:

- UPPSALAHEM BIDRAR MED BOSTÄDER OCH ARBETE TILL UPPSALAS INNEVÄNARE
- UPPSALAHEM BIDRAR TILL ETT HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

FÖR ALLA UPPSALABOR

Uppsalahem är till för alla uppsalabor, och en viktig del i vårt arbete är att säkerställa att det finns bostäder av varierande storlek 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. Det här påverkar hyresnivån när vi bygger nya bostäder.

TILLHANDAHÅLLA PRISVÄRDA BOSTÄDER

Varje år görs en stor kundundersökning i hela Uppsalahems bestånd där vi bland annat ser till kundens upplevelse av prisvärdheten. I år låg prisvärdheten i undersökningen på 60 punkter (jämfört med 57 punkter år 2018). Hur nöjda kunderna är varierar dock från område till område och ibland även mellan olika inflyttningsetapper. I frågan om prisvärdhet ser vi att vi ofta får ett lägre betyg i nyproduktion än vårt övriga bestånd. I år låg prisvärdheten i kundundersökningen på 40 punkter för prisvärdheten i nyproduktion vilket är lågt, och därför jobbar vi stenhårt med att förbättra detta i våra nya bostäder. För att följa upp hur våra hyresgäster som är nyinflyttade i nyproduktionsprojekt trivs, gör vi även en extra kundundersökning till alla nyinflyttade. 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. Andra sätt att öka prisvärdheten är att hålla nere hyran genom att effektivisera produktionsprocesser.

INVESTERINGSSTÖD TILL STUDENTBOSTÄDER

Projektet Dansmästaren är ett nyproduktionsprojekt för studenter i Rosendal. Här påbörjade vi under 2018 bygget som ska bli 133 nya bostäder. Projektet är ett samarbete med Uppsala Parkerings AB och inrymmer utöver bostäder även ett parkeringshus och en stor livsmedelsbutik i bottenplan. Tack vare yteffektiv planlösning beviljades projektet under 2018 investeringsstöd om närmare 30 miljoner kronor från Boverket. Investeringsstödet subventionerar del av produktionskostnaderna vilket bidrar till att hålla nere hyran för de studenter som beräknas flytta in år 2020. Under 2019 har vi fortsatt att planera för projekt för kommande investeringsstöd.

- Att söka nya vägar för att hålla nere produktionskostnader är fortsatt vår allra högsta prioritering. Ett sätt har varit genom

att söka det statliga investeringsstödet som planeras att återinföras under 2020 och som tidigare beviljats för vårt projekt Dansmästaren, säger Niosha Baghaei, chef för Nyproduktion på Uppsalahem.

RAMAVTAL OCH UPPHANDLINGAR

Ytterligare ett sätt att få ner kostnaderna och bygga billigare bostäder är att använda upphandlade ramavtal för industriellt tillverkade typhus. Uppsalahem samarbetar både med Sveriges allmännyttiga, branschorganisationen för Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, och med SKR, Sveriges Kommuner och Regioner, för att få ner priserna på denna typ av hus genom stora upphandlingar. Vi samarbetar även med Stadsbyggnadsförvaltningen på Uppsala kommun för att hitta lämpliga platser för typhusen, något som ökar förutsättningarna för att söka investeringsstöd även för framtida projekt.

Vi kommer att bygga med typhus i Bäcklösa etapp tre vilket leder till att projektkostnaden blir lägre eftersom typhusen är industriellt byggda.

KOMPISKONTRAKT

Uppsalahem arbetar även för att öka prisvärdheten för våra hyresgäster. Exempel på detta är att bolaget deltar i innovationsprojekt för prisöverkomliga bostäder för äldre i form av kollektivboende. Ett annat exempel är att beslut har fattats om att pröva så kallade kompiskontrakt i samband med renovering av ett antal lägenheter i Eriksberg. På så sätt kan två personer som är under 27 år dela på ett kontrakt och på hyran för en lägenhet. Kompiskontrakt ger säkerheten att kunna bo kvar i lägenheten även om en flyttar. Detta underlättar för unga att komma in på bostadsmarknaden.



ATT BO HOS UPPSALAHEM

Uppsalahem har en god spridning av hus från olika byggnadsår. Spridningen ger också förutsättningar att planera underhållet av våra bostäder på lång sikt.

HÅLLBART OCH LÅNGSIKTIGT UTVECKLA OCH FÖRVALTA FASTIGHETER, MED KUNDEN I FOKUS

På Uppsalahem tar vi hand om våra fastigheter och våra kunders hem varje dag året runt. Trappor städas, gårdar pysslas om, fastighetstekniker rycker ut för att fixa läckande kranar och byta trasiga kylskåp. Ibland behövs större åtgärder för att hålla husen i gott skick. För att få en samlad och övergripande bild av kommande underhållsbehov har vi tagit fram underhållsplaner för alla våra områden. Dessa hjälper oss att hålla koll på våra fastigheters status och är ett underlag när vi planerar vilket underhåll som behöver utföras. I underhållsplanen kan vi enkelt se när till exempel taken eller alla fönster på ett område behöver bytas ut, eller när en fasad behöver målas. På så vis kan vi även planera underhållets kostnader, både på områdesnivå och sammanlagt för bolagets alla bostadsområden.

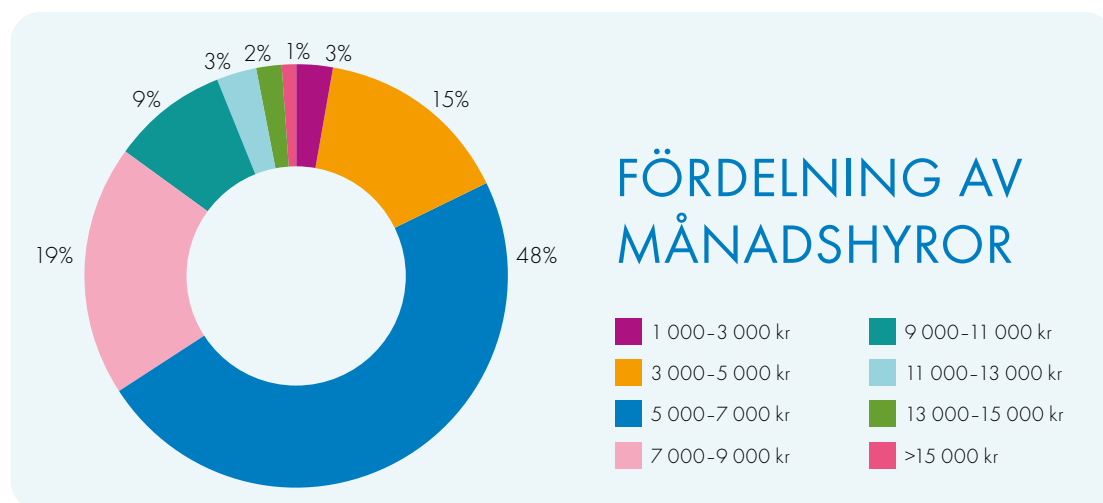
Ett underhållsprojekt innefattar utöver tekniska uppgraderingar även förbättringar för våra kunder och för miljön. Där det är möjligt renoverar vi befintlig inredning, men om materialen behöver bytas försöker vi byta till hållbara materialval. Uppsalahem gör egna analyser av vilka behov som finns i husen och bostäderna,

men tar också in hyresgästernas önskemål via till exempel den dagliga kontakten med våra kunder och kundundersökningar.

Varje år görs en stor kundundersökning i hela Uppsalahems bestånd där vi bland annat ser till kundens upplevelse av sitt boende. För hela företaget fick vi i år ett NKI på 70 punkter (jämfört med 69 punkter år 2018). Genom att analysera undersökningen ser vi vad vi behöver arbeta mer med i varje område.

När det är dags att byta ut lekutrustning och förbättra utemiljöer får Uppsalahem många bra synpunkter från de boende i området, ofta genom Hyresgästföreningarnas bomöten där en eller flera representanter från Uppsalahem deltar. Förslag och åsikter om förbättringar kommer även till våra fastighetsskötare som rör sig i våra bostadsområden varje dag. Till exempel kan de boende ha önskemål om att klippa ner buskage för att förbättra sikten och därmed tryggheten, eller att en gräsplan eller lekplats ska anläggas någonstans i bostadsområdet.

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; exempelvis



fönster och ventilation, stammar och invändiga ytskikt. De flesta hus behöver renoveras efter 50 år, men det varierar beroende på hur huset är byggt och vilka underhållsåtgärder som har genomförts tidigare. Trots en bra spridning på hus från olika år så finns det många byggnader från 1950- och 1960-talet i Uppsalahems bestånd. Totalt beräknas 6 000 lägenheter vara i behov av renovering de kommande 15 åren.

RENOVERING MED HYRESGÄSTEN I FOKUS

Under 2019 renoverades ett hus på Marmorvägen i Eriksberg, bostäderna i ett trapphus i Gottsunda där det brunnit och Södra Långåsvägen i Björklinge. Utöver dessa projekt har vi även påbörjat renovering av ett hus på studentområdet Rackarberget, området Blåklinten i Sala backe, samt påbörjat processen inför renovering i ett flertal områden. Under 2019 har vår styrelse beslutat om renoveringsstart på 315 lägenheter i Eriksberg.

Med utgångspunkt i den renoveringsmodell vi tog fram under 2018, har vi under 2019 kommit överens med Hyresgästföreningen om renoveringar i ett flertal områden. För Uppsalahem är huvudfokus att renoveringarna ska genomföras på ett hållbart sätt för våra kunder, miljön och företagets bästa. Vid våra renoveringar får kunderna själva välja vilken standard de vill ha och kan på så vis påverka hyran. Modellen innebär att det finns en fast basnivå som omfattar nödvändiga åtgärder för att huset ska leva vidare i många år till, såsom renovering av badrum, stambyten, ventilation och ny el. Det finns också möjlighet att välja en totalnivå, som förutom åtgärderna i basnivån kan innebära byte av golv, målning och tapetsering samt nytt kök. Utöver

detta kan hyresgästerna göra ytterligare tillval som varierar med projektets förutsättningar. Det här innebär att hyresgästerna har stor valfrihet och kan anpassa sitt boende efter såväl preferenser som plånbok. Den nya hyran införs sedan stegvis under flera år för att underlätta övergången till en ny hyra.

Utöver valfriheten i renoveringsutförandet och den nya hyresnivån erbjuder Uppsalahem även hjälp och ersättningar vid flytten till ett tillfälligt eller nytt permanent boende om inte hyresgästen kan bo kvar under renoveringen.

EKONOMISKT STÖD FRÅN BOVERKET

Uppsalahem har beviljats cirka 5,7 miljoner kronor från Boverket för renoveringen vid August Södermans väg. Av dessa går 5,1 miljoner kronor direkt till hyresgästerna genom en hyresrabatt under 7 år.

Uppsalahem har även genomfört fyra projekt som till hälften finansierats av Boverket. Sammanlagt beviljades bolaget ett stöd om 1,5 miljoner kronor. Pengarna har gått till att byta ut och komplettera belysning för att öka tryggheten i våra bostadsområden, samt till att förbättra våra utemiljöer. Ett lite annorlunda projekt, som också har fått stöd från Boverket, är uppförande av muralmålningar på ett parkeringsdäck i Gottsunda. Konstverket kommer att uppföras våren 2020 av Pärre Von Andreasson. För att involvera barn från Gottsunda i projektet har Mötesplats Gottsunda använts och barnen där har fått möjlighet att vara med för att inspirera till konstverkets utformning.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION UNDER 2019

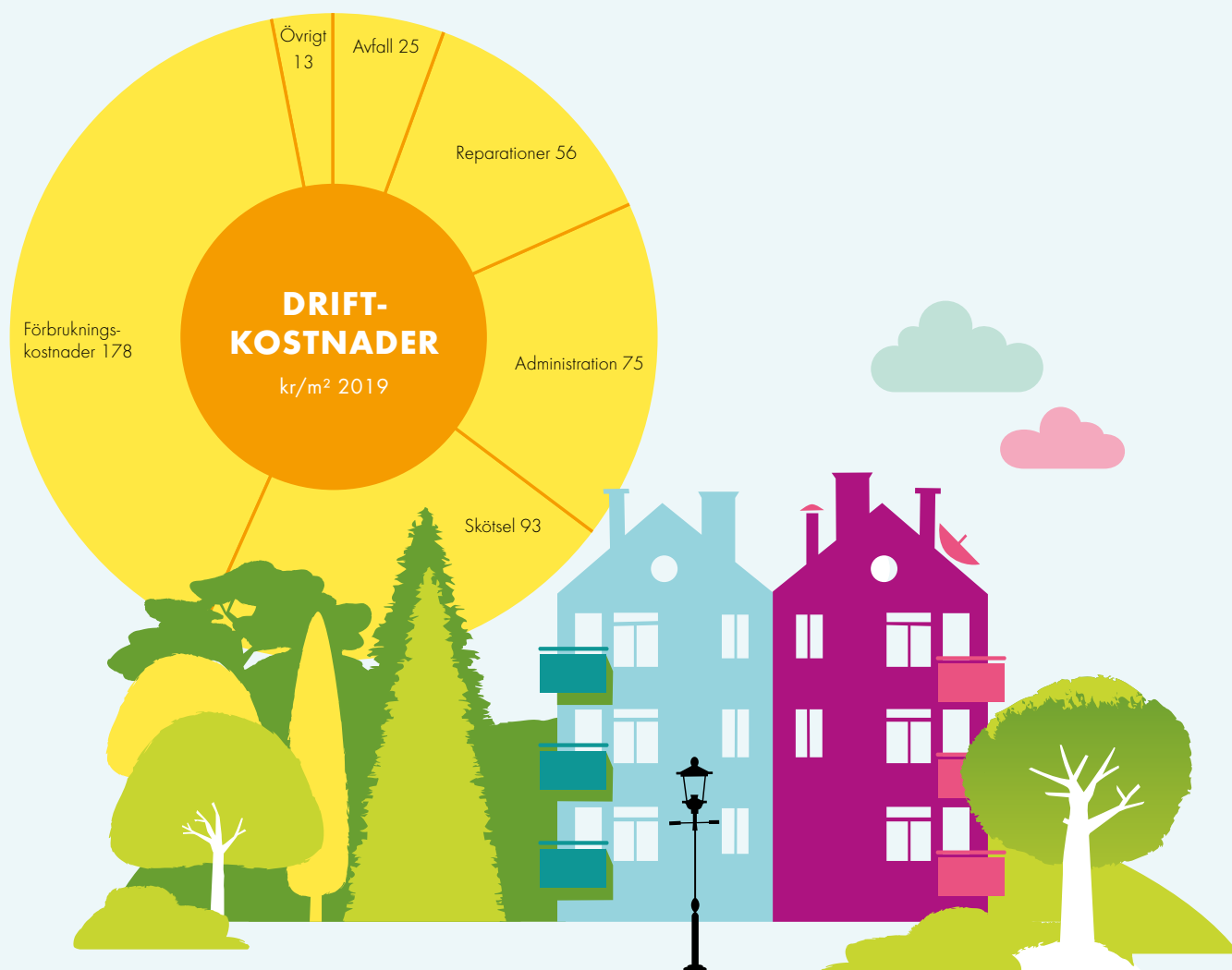
(Se karta på s. 98-99)

Kartnr.	Projekt	Antal bostäder	Bostadstyp
1	Bäcklösa etapp 2	160	Vanliga bostäder
2	Billinge, Brillinge	109	Vanliga bostäder
3	Sverre, Innerstan	142	Vanliga bostäder
4	Dansmästaren	133	Studentbostäder
Totalt		544	

PÅGÅENDE RENOVERING

(Se karta på s. 98-99)

Kartnr.	Projekt	Antal bostäder
5	Eriksberg Marmorvägen 9	56
6	Björklinge Södra Långåsvägen	35
7	Gottsunda August Södermans väg 2	35
8	Sala backe, Blåklinten etapp 1	18
8	Sala backe, Blåklinten etapp 2-6	90
9	Luthagen, Rackarbergsgatan 18	18
9	Luthagen, Rackarbergsgatan 20-26	200
9	Luthagen, Rackarbergsgatan 28	18
Totalt		470



UNDERHÅLLSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER

BOSTÄDER TILL UPPSALA KOMMUN

**ANTAL LÄGENHETER LÄMNAD TILL UPPSALA
KOMMUN FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL:**

113

(49 ST, 2018)

Uppsalahem har erbjudit kommunen 128 lägenheter. Kommunen har inte haft ett lika stort behov som vi har haft beredskap för och 113 kontrakt har skrivits.

**TOTALT ANTAL LÄGENHETER SOM UPPSALA
KOMMUN HYR FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL:**

808

(856 ST, 2018)

En anledning till minskning är att det är många nyttjare som har fått överta sina kontrakt själva. Det var även en del kontrakt som tecknades till nyanlända som stod tomma eftersom de aldrig blev tilldelade till någon nyttjare och därför sade upp.

Totalt antal
skrivna kontrakt under året

3 971

Av dessa var

2 080

studentbostäder.

**Antal
betalningsföreläggande:**

73st

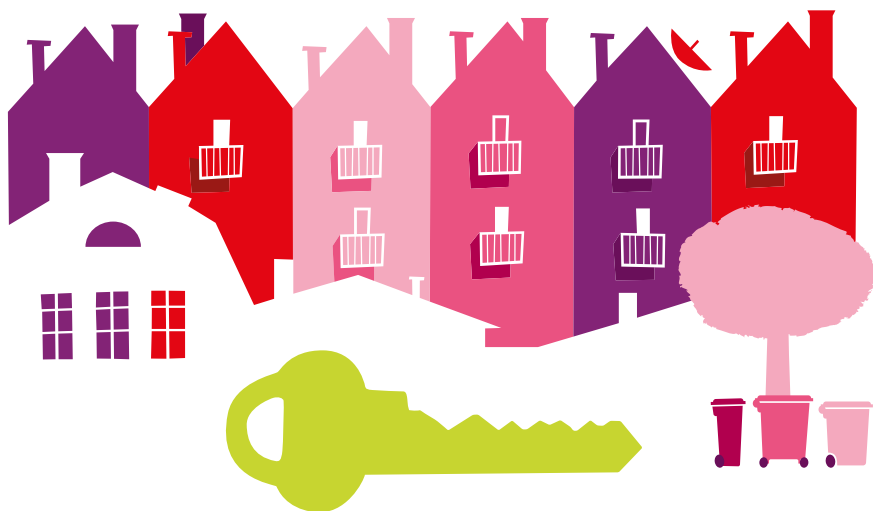
(68 st, 2018)

**Antal återtagande av
olovliga andrahandskontrakt:**

108st

(85 st, 2018)

3 858 bostäder (inklusive studentbostäder) förmedlades via Uppsala Bostadsförmedling och **113** via Uppsala kommun.



Hyra ut i andra hand

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, sjukhusvistelse eller att provbo med en partner. Sådana ansökningar prövas hos Uppsalahem och godkänns ansökan får hyresgästen lovligt hyra ut i andra hand under en överenskommen period.

FRÄMJA EN TRYGG OCH PÅLITLIG BOSTADSMARKNAD

Uppsalahems bostäder förmedlas via Uppsala Bostadsförmedling, en trygg plattform där Uppsalaborna vet att de kan hitta bostäder med en skäligen hyra och rättvisa villkor. Bostadsförmedlingen fungerar som en garant för att alla nuvarande och framtida Uppsalabor ska känna sig trygga med att de får en bra lägenhet till schyssta villkor.

I en stad där det under många år funnits en hård konkurrens om bostäderna har risken för olovlig andrahandsuthyrning ökat. Vi på Uppsalahem har ett ansvar att säkerställa att våra bostäder kommer ut på marknaden i den takt de bör så att nya personer i bostadskön får möjlighet att flytta in.

– Hela systemet sätts ur spel om vi inte ser till att könen fungerar, säger Ulf Lidström, Boendekonsulent på Uppsalahem. Det är därför mycket viktigt att förhindra bland annat olovlig andrahandsuthyrning och andra kontraktsbrott.

Under 2019 har Uppsalahem fortsatt arbetet med att motverka olovlig andrahandsuthyrning, det vill säga uthyrning i andrahand som inte är tillåten av eller registrerad hos Uppsalahem. Denna typ av boende har liten säkerhet och personer som befinner sig i en utsatt grupp riskerar att bli utnyttjade.

För att förhindra att detta sker samarbetar Uppsalahem med bland andra Skatteverket för att kontrollera felaktiga folkbokföringar. Vi har också ett etablerat samarbete med andra hyresvärdar i Uppsala kommun och ett systematiskt arbetssätt för att motverka den oreglerade andrahandsmarknaden. Under 2019 har vi fördjupat samarbetet med andra fastighetsägare i Uppsala genom regelbundna träffar med erfarenhetsutbyte och inlett ett samarbete med ett av de stora bostadsrättsföretagen i Uppsala.

Under 2019 har Uppsalahem återtagit ett betydande antal lägenheter som hyrts ut olovligt och gjort dem tillgängliga för uthyrning via Uppsala Bostadsförmedling.

Den första oktober 2019 infördes flera lagändringar i hyreslagen. Lagändringarna syftar bland annat till att motverka otillåten andrahandsuthyrning, oskäliga andrahandshyror och handel med hyreskontrakt. De skärpa reglerna gällande otillåten andrahandsuthyrning kommer tillämpas av Uppsalahem under 2020 vilket sannolikt kommer ge oss fler återtagna lägenheter.

Uppsalahem arbetar även aktivt för att motverka oskäliga andrahandshyror. De nya reglerna för oskäliga andrahandshyror som trädde i kraft första oktober 2019 har Uppsalahem implementerat under hösten. När en hyresgäst söker om att hyra ut sin lägenhet i andrahand måste den kunna visa att den ska ta ut en skäligen hyra för att ansökan ska godkännas.

Under 2019 har Uppsalahem publicerat Hyreskollen. Genom Hyreskollen kan man söka och se grundhyran för alla våra lägenheter. Syftet med Hyreskollen är bland annat att de som hyr i andrahand ska kunna se vad grundhyran för en viss lägenhet är och på så sätt minska risken för oskäliga andrahandshyror.

Utöver kontrollen av olovlig andrahandsuthyrning genomför vi även studiekontroller för de hyresgäster som bor med studieklausul, det vill säga ett kontrakt med villkoret att hyresgästen är studerande vid högskola eller universitet. Detta gör vi för att nya studenter i Uppsala ska ha en rättvis chans att hitta ett studentboende inom rimlig tid.

Under 2019 har vi fortsatt ett lågt antal betalningsförelägganden, med betalningsförelägganden på 0,5 procent av våra lägenheter exklusive Studentstaden. Detta är en indikation på att våra hyresgäster har en stabil och trygg boendesituation. Jämfört med 2018 ser vi en omfördelning av det totala antalet betalningsförelägganden, där de ökat i de lägsta och högsta hyressegmenten samtidigt som de minskat i de mellersta hyressegmenten.

För att förhindra skulduppbyggnad hos våra hyresgäster kommunicerar vi tätt och återkommande i de fall någon inte betalt sin hyra – exempelvis via sms, e-post, brev eller personlig kontakt. Detta har resulterat i en minskande andel betalningsförelägganden från en redan låg nivå.

MINSKA BOENDESEGREGATIONEN

På Uppsalahem arbetar vi tillsammans för ett levande Uppsala. Det innebär att allt vi gör syftar till att utveckla våra bostadsområden, för att erbjuda attraktiva och trygga hem till nya och gamla kunder. I en attraktiv stad med en levande kultur möts och bor olika människor tillsammans. För att uppnå detta är det viktigt att säkerställa att det finns bostäder i olika storlekar och prisklasser i varje område. Det är också önskvärt att det finns bostäder med olika upplåtelseformer i varje stadsdel eftersom det bidrar till att minska den segregation som finns i Uppsala.

Uppsalahem bygger nytt i flera olika stadsdelar, till exempel i Rosendal, Bäcklösa och vid Vaksala Torg. I varje projekt ser vi till helheten i områdets utveckling när vi planerar bostäder såväl som verksamhetslokaler. Vi samarbetar med andra i kommun-koncernen för att utveckla lokaler i rätt lägen och för rätt typ av verksamhet. I flera av de områden där Uppsalahem byggt lägenheter har det tidigare inte funnits hyresrätter, såsom vid Mimmi Ekholms plats i bortre Luthagen och i den nya stadsdelen Bäcklösa. För att ytterligare främja blandningen av upplåtelseformer händer det också att vi säljer lägenheter i områden där det idag finns stor andel hyresrätter. Under 2019 har dock inga sådana försäljningar ägt rum. Tillsammans med andra aktörer arbetar vi med att skapa positiva mötesplatser inom och i anslutning till våra områden. Ett exempel på en sådan är vår sociala investering Mötesplats Gottsunda i Stenhammarsparken, där vi anordnat aktiviteter för barn och erbjudit sommarjobb till ungdomar för att öka tryggheten och bidra till en meningsfull fritid för barn och unga i området sedan sommaren 2018.

BOSTADSSOCIALA KONTRAKT

Att möjliggöra för fler att bo är en viktig del i att skapa en inkluderande stad. 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. Efter ett år har de som bor med bostadssocialt kontrakt av ekonomiska eller sociala skäl möjlighet att teckna egna hyresavtal med Uppsalahem. För att motverka segregation sprids de här bostäderna inom alla våra områden, samtidigt som vi tar hänsyn till den rådande situationen i varje område. I motsats till den allmänna uppfattningen så förekommer inte många störningsärenden i hem med bostadssociala kontrakt.

Totalt uppgår Uppsalahems kvot från kommunen under 2019 till 7–15 procent av nyuthyrningen till bostadssociala kontrakt. Under 2019 har vi förmedlat 113 lägenheter inom denna kvot.

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

Uppsalahem har tidigare, inom ramen för vårt ägardirektiv, lämnat ett antal lägenheter till Uppsala kommun för nyanlända som fått uppehållstillstånd i Sverige. Under 2019 har inte Uppsala kommun efterfrågat några lägenheter inom detta direktiv, och vi har således inte lämnat några lägenheter specifikt till nyanlända.

VÅRA BOSTADSSOCIALA KONTRAKT I UPPSALA

Bostadsområde	Andel bostadssociala kontrakt av Uppsalahems totala antal bostäder i området	Uppsalahems antal bostäder i området
Valsätra	10,0%	30
Årsta	9,2%	120
Flogsta-Ekeby	8,5%	482
Gottsunda	8,3%	2 222
Almungebygden	7,7%	52
Innerstaden	7,3%	643
Stenhagen	7,3%	480
Luthagen	6,7%	1 043
Sala backe	6,6%	2 372
Rosendal	6,4%	264
Vängebygden	6,3%	48
Sävja-Bergsbrunna	6,1%	526
Näntuna-Vilan	6,0%	50
Storvretabygden	6,0%	217
Kvarngärdet	5,7%	581
Kåbo	5,3%	337
Eriksberg	5,2%	1 429
Fälhagen	4,3%	70
Rickomberga	4,3%	70
Sunnersta	4,3%	69
Björklingeområdet	4,0%	123
Tuna backar	4,0%	675
Svartbäcken	3,9%	341
Funbobygden	3,6%	55
Håga	1,3%	75
Gränby	0,9%	109
Ultuna	0,8%	386
Kungsängen	0,7%	276

Sala backe är ett av de områden där vi har flest bostäder och därför också många bostadssociala kontrakt.

Varsam restaurering

I Sala backe är husen äldre och vi restaurerar för att behålla den ursprungliga charmen. De gamla portarna oljas så de håller i flera år till. Gammalt blir som nytt!





HÅLLBARA HUS OCH HEM

VÄSENTLIG RISK

En ökad otrygghet i staden och utanförskap kan leda till ökad segregation, minska områdets attraktivitet och kundnöjdhet, samt minska fastigheternas marknadsvärde. Vi arbetar löpande med att mäta våra hyresgästers upplevda trygghet och kundnöjdhet för att identifiera vart insatser behövs, samtidigt som vi genom samverkan arbetar proaktivt med att öka tryggheten i staden. Uppsalahem riskerar att bli mer utsatt

för konsekvenserna av klimatförändringar såsom värmeböljor, minskad biologisk mångfald och brist av ekosystemtjänster om vi inte bygger på ett klimatsmart och hållbart sätt. För att förebygga detta har vi tagit fram en handlingsplan för klimatanpassning, ställer hållbarhetskrav i nyproduktions- och renoveringsprojekt, samt arbetar med att minska den egna verksamhetens klimatpåverkan.



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN 7, 11, 12, 13, 15 OCH 16 SAMT PÅ VÄSENTLIGHETSFRÅGOR SOM HÄNGER IHOP MED UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL:

- UPPSALAHEM ERJUDER ETT ATTRAKTIVT BOENDE
- UPPSALAHEM BIDRAR TILL ETT HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

TRYGGA OCH VÄLKOMNANDE BOSTADSOMRÅDEN

Vi finns för alla uppsalabor. Genom att erbjuda olika typer av bostäder skapar vi en stad för alla – en levande stad 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.

ERBJUDA EN VARIATION AV BOSTÄDER I OLIKA OMRÅDEN, STORLEKAR OCH HUSTYPER

Uppsalahem äger och förvaltar cirka 17 000 bostäder i hela Uppsala, framför allt i Uppsala stad men även i tätorter på landsbygden så som Vänge, Storstora, Länna, Funbo, Bälinge, Björklinge och Almunge. I staden finns vi i de flesta områden, från centrala innerstaden till lantliga Hågaby, i allt från små gemytliga kvarter som Tåhättan i Sala backe med endast sju bostäder, till helt nya kvarter så som Östra Bäcklösa där vi färdigställt 226 lägenheter och fortsätter bygget av 160 lägenheter i etapp två.

Vi har bostäder i fastigheter byggda redan på 1860-talet och fram till idag. Storleksmässigt finns det något för alla då vi har små studentrum på 12 kvadrat och ända upp till lägenheter på åtta rum och kök på 185 kvadratmeter.

Utöver traditionella lägenheter består Uppsalahems bestånd av radhus, studentbostäder, ungdomslägenheter, seniorboenden, kollektivboende, vård- och stödboende och trygghetsboenden – bostäder för alla faser i livet. I Svartbäcken har vi även ett kollektivboende som består av 24 lägenheter och gemensamhetsutrymmen.

BOENDE FÖR OLIKA FASER I LIVET

Uppsalahem är en aktiv part i kommunens program- och planarbete och bidrar på olika sätt till en hållbar stadsutveckling. Ett av Uppsalahems uppdrag från kommunen är att erbjuda boende som är anpassat för olika faser i livet och därför bygger vi bostäder i olika storlekar, utformning och för olika målgrupper, exempelvis särskilda ungdomsbostäder eller seniorboenden. Vi arbetar också för att få in hyresrätter i områden där bostadsrätter eller villor är överrepresenterade. Det gör vi både genom att samarbeta med andra aktörer och genom vår egen nyproduktion. I innerstaden vid Kungängens och i Rosendal har vi till exempel byggt hyresrätter samtidigt som andra aktörer har byggt bostadsrätter och området har nu en bra blandning av olika upplåtelseformer.

NÄR STADEN VÄXER

Genom att förtäta bostadsområden med nya bostäder utnyttjas mark på ett mer effektivt sätt. Vid förtätning kan bostadskvarterens befintliga karaktär förstärkas med nya positiva värden vilket bidrar till en levande stad. När staden växer och vi blir fler på samma plats ökar underlaget för kollektivtrafik, butiker, vårdcentraler och förskolor. Genom att bygga lokaler för butiker, service och andra verksamheter bidrar Uppsalahem till levande och attraktiva gaturum. Utvecklingen av staden sker i dialog med

invånarna genom exempelvis kommunens medborgardialoger i samband med nya planprogram och bomöten anordnade av Hyresgästföreningen i Uppsalahems bostadsområden.

BYGGA PÅ LANDSBYGDEN

Ett av våra ägardirektiv från kommunen är att bidra med fler bostäder på landsbygden. Att bygga hyresrätter på landsbygden gynnar människor med olika bakgrund och ålder. Närhet till staden skapar bra förutsättningar och områden som prioriteras är utvalda tätorter och orter som har bra kollektivtrafik. Vi arbetar med detaljplaner i ytterområden så som Bälunge, Björklinge, Länna och Storröta. I dessa områden finns idag främst äganderätter bestående av radhus och villor. Uppsalahem planerar för att bygga flerbostadshus i form av typhus vilket skulle skapa en bättre blandning av upplåtelseformer i tätorter på landsbygden.

Framöver kommer vi att öka vår produktion av typhus. Detta är hus som tillverkas i fabrik och anpassas efter behov. Typhusen går snabbt att bygga, är ofta energieffektiva och håller byggkostnaderna nere.

VÅRA TYPER AV BOSTÄDER

Antal bostäder	17 062
Kollektiv	24
Vanliga	12 080
Senior	141
Service, stöd och vård	97
Studentbostäder	3 917
Trygghetsbostäde	31
Ungdomsbostäder	772
Antal lokaler	1 719

YTA FÖR BOSTÄDER OCH LOKALER (m²)

BOA+LOA	1 092 997
BOA	1 018 080
LOA	74 917

UPPSALAHEMS BOSTÄDER FÖRDELAT PÅ ANTAL RUM OCH KÖK

1 rok	3 766
2 rok	5 791
3 rok	5 199
4 rok	1 883
5-8 rok	423

Flest bostäder

har vi i Sala backe tätt följt av
Gottsunda och Luthagen.
I vårt bestånd finns hus byggda från
1860-talet till idag.

SÄKERSTÄLLA TRYGGA OCH SÄKRA BOSTÄDER OCH BOSTADSOMRÅDEN

Som hyresvärd tar Uppsalahem ett stort ansvar för att säkerställa att våra bostäder och bostadsområden uppfattas som trygga och säkra. Vissa bostadsområden uppfattas som mindre trygga än andra, och tyvärr förekommer det social oro i flera av Uppsalas stadsdelar. Uppsalahem har ett aktivt samarbete med bland annat andra fastighetsägare, polis och andra berörda myndigheter, lokala näringsidkare och barn- och ungdomsverksamhet för att skapa tryggare och säkrare bostadsområden.

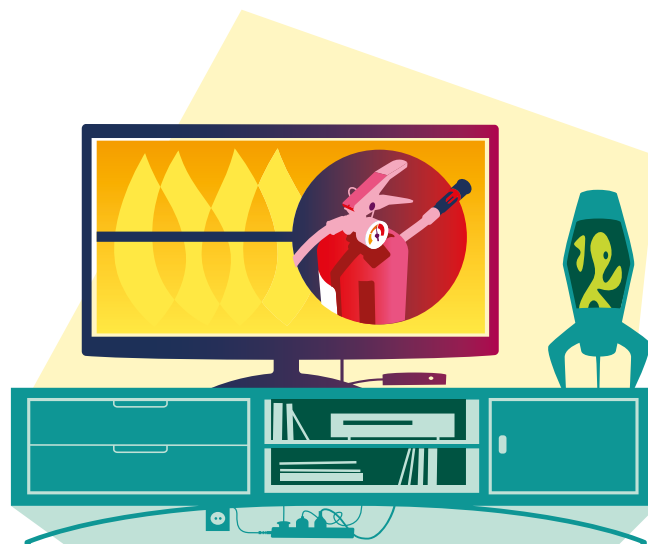
ÅTGÄRDER FÖR TRYGGHET

Ett växande antal ärenden gällande otillåten andrahandsuthyrning har lett till att vi ser ett ökat behov av att säkerställa att rätt hyresgäster bor i våra lägenheter. Vi utvecklar skalskyddet i våra hus och ser därmed till att obehöriga inte kan vistas i gemensamma utrymmen såsom källare och tvättstugor. Två gånger per år genomför vi trygghetsvandringar i våra områden. På så sätt kan vi identifiera områden som upplevs som mindre trygga. För att öka tryggheten i våra områden vidtar vi åtgärder för att se till att våra gårdar är väl upplysta och att skymmande buskage trimmas. I vissa fall räcker inte dessa åtgärder för att våra hyresgäster ska känna sig trygga. Uppsalahem vidtar då åtgärder såsom att sätta upp kameror i utvalda utrymmen, t.ex. trapphus, garage och källare, samt anlitar väktare som ronderar våra områden. Dessa insatser har även en förebyggande verkan gällande tillbud och skadegörelse.

Uppsala kommun fattade under hösten 2019 beslut om att sluta betala försörjningsstöd för hyreskostnader till personer som hyr sina lägenheter otillåtet i andra hand. Detta i kombination med den nya hyreslagen från oktober avseende andrahandsuthyrning ger oss förhoppningar att vi kommer få fler återtagna lägenheter och minskad social oro i våra bostadsområden.

RISK OCH KONTROLL – BRANDSKYDDSARBETE

Enligt Lagen om skydd mot olyckor måste systematiskt brandskyddsarbete, SBA, utföras inom alla kommunalt ägda verksamheter. Det innebär att vi på ett systematiskt sätt planerar, utbildar, övar, dokumenterar, kontrollerar och följer upp brandskyddsarbetet i hela verksamheten. Uppsalahems SBA-arbete leds av en särskilt utsedd brandskyddsansvarig. Två gånger per år sker en protokollförd rondering i samtliga fastigheter. Sedan 2019 sker detta digitalt. Utöver det genomförs brandskydds-ronderingar löpande i trapphus och gemensamma utrymmen regelbundet av Uppsalahems fastighetstekniker som är bolagets brandskyddskontrollanter. Det innebär till exempel att se till att det inte ligger saker på ställen där de inte hör hemma och att räddningsvägarna till våra fastigheter är åtkomliga för räddningstjänstens utryckningsfordon. I ronderingen ingår att hålla rent och snyggt i våra områden, vilket också ger ett preventivt arbete mot social oro samt skadegörelse. Dokumenterad SBA görs kvartalsvis på Uppsalahems kontor.



Uppsalahem samarbetar även med andra organisationer och verksamheter för att skapa trygghet. Under 2019 har Uppsalahem sponsrat flera olika verksamheter för både barn och vuxna för att bidra till att Uppsala ska bli en bättre stad att leva och bo i. Vi har bland annat sponsrat Gränslös Fotboll, ett trygghets- och integrationsprojekt, och Bandybussen som ser till att barn från hela Uppsala kan ta sig till Bandykul och lära sig åka skridskor. Uppsalahem upplåter även lokaler till organisationer som främjar social hållbarhet i våra bostadsområden. Under 2019 har vi fortsatt samarbetet med Hyresgästföreningen för att hitta sätt att öka nyttjandet av kvarterslokaler i Gottsunda. Tack vare samarbetet används idag lokalerna till olika organisationer och projekt som bidrar positivt till området, exempelvis Rädda Barnen.

UTSATTA OMRÅDEN

2017 listades Gottsunda som ett "särskilt utsatt område" av polisen. Uppsala kommun har ett uttalat mål att stadsdelen ska försvinna från denna lista och har därför formulerat en handlingsplan för Gottsunda/Valsätra som Uppsalahem aktivt bidrar till. Inom ramen för handlingsplanen har kommunen finansierat ett flertal sociala projekt. Ett av dessa är Mötesplats Gottsunda som drivs av Uppsalahem, i samverkan med Uppsala kommun, och syftar till öka tryggheten och bidra till en meningsfull fritid för barn och unga i Gottsunda.

Med bidrag från Boverket har Uppsalahem under 2019 genomfört ett belysningsprojekt i södra delarna av Gottsunda. Projektet genomfördes som respons på vår kundundersökning 2017 där hyresgästerna uttryckte önskemål om förbättrad belysning för att öka tryggheten och kunna vistas i utomhusmiljö under dygnet och årets mörka delar.

Inom ramen för det systematiska arbetet med trygghet och säkerhet i Gottsunda är Uppsalahem initiativtagare till att starta

lokala grannsamverkanföreningar i området. Hittills i år har två föreningar certifierats, och ytterligare fyra föreningar är under formering. Samarbetet med dessa lokala hyresgästföreningar är mycket gott.

I Gottsunda/Valsätra ingår även Uppsalahem i en fastighetsägarförening som består av de fyra största hyresvärdarna i området. Fastighetsägarföreningen samarbetar bland annat om trygghetsfrågor och har under 2019 tillsammans med TryggareSverige genomfört en trygghetsanalys över området. Analysen är ett viktigt verktyg för fastighetsägarnas preventiva arbete och ligger som grund för trygghetsskapande åtgärder.

Uppsalahem ser även utmaningar i andra områden är Gottsunda gällande trygghetsfrågor, och arbetar systematiskt med att förbättra tryggheten för våra hyresgäster. Som en del i arbetet inkluderas trygghet som en parameter i den årliga NKI-undersökningen som går ut till alla hyresgäster. 2019 var resultatet gällande trygghet för hela Uppsalahem 66, en nedgång från 68 från året innan. Som visas i tabellen i GRI-appendix skiljer sig den upplevda tryggheten mellan Uppsalahems områden, och vi arbetar ständigt med att öka tryggheten i alla de områden som berörs.

SYSTEMATISKT BRANDSKYDDSARBETE (SBA)

Vi arbetar även i våra fastigheter med trygghetsfrågor. Till exempel arbetar vi med systematiskt brandskyddsarbete (SBA) för att minska risken för brand och sätter in säkerhetsdörr där hyresgästen önskar eller där vi bedömer att behovet finns. Vi samverkar med myndigheter och räddningstjänst för att ge ökad tillgänglighet till våra fastigheter i form av åtkomst med både elektroniska och mekaniska nycklar. Vi har även en särskild överenskommelse med polismyndigheten som tydliggör ansvarsfördelningen i diverse olika frågor vid akut tillträde till fastigheter och bostäder.

En av sommarens mest uppskattade aktiviteter på Mötesplats Gottsunda var ponnyridningen på invigningen.



Samarbete för ökad trygghet på Kvarngärdet och i Gränby

På Kvarngärdet och i Gränby etablerades i slutet av 2018 ett samarbete mellan Uppsalahem och de andra fastighetsägarna i områdena tillsammans med Uppsala ungdomsjour och polisen. Syftet med samarbetet var att diskutera oroligheter som drabbat de boende kring Kvarngärdet och Gränby, öka dialogen fastighetsägarna emellan och gemensamt driva igenom olika trygghetsskapande initiativ.

Gruppen har under 2019 sammanträtt en gång per månad. Förutom att delta i projekt så som Kvarngärdets dag har gruppen en löpande dialog kring trygghetsfrågor, planerar gemensamma ronderingar, anordnar trygghetsvandringar och har varit med och drivit igenom initiativ som nattvandring och uppmuntrat till grannsamverkan.



MÖTESPLATS GOTTSUNDA

Mötesplats Gottsunda är en social investering som Uppsalahem gjort tillsammans med Uppsala kommun. Mötesplatsen öppnade sommaren 2018 och har sedan dess haft öppet för alla på skollov och helger med gratis aktiviteter. Mötesplatsen riktar sig främst till barn i åldrarna fem till tretton, men alla är välkomna. Ambitionen är att skapa en mötesplats där barnen får testa olika aktiviteter och sporter, umgås och få förebilder i området och på så sätt öka integrationen och tryggheten i området. Projektet syftar också till att skapa arbetstillfällen för ungdomar. Under 2019 har ett 20-tal ungdomar och tre arbetsledare

arbetat som mötesvärdar under sommaren och av dessa har ett tiotal fortsatt att arbeta året ut. Sommaren 2019 hade vi i snitt 360 barn per vecka som besökte Mötesplatsen, en ökning på cirka 80% från 2018. Vi är mycket glada att våra insatser att erbjuda aktiviteter som lockar både killar och tjejer gjort att vi har ungefär lika många pojkar som flickor som besöker parken. Under sommaren 2019 har Mötesplatsen arrangerat många aktiviteter tillsammans med externa partners som varit mycket uppskattat. Barnen har bland annat fått testa på badminton, kampsport, att bygga insektshus och träffat blåljuspersonal.

SOCIAL ORO

Uppsalahems boendesamordnare arbetar dagligen med störningsärenden, otillåten andrahandsuthyrning och annat som skapar otrygghet i våra bostadsområden. Vi arbetar systematiskt med att bygga upp vårt nätverk med externa intressenter i våra bostadsområden, Uppsala kommuns förvaltningar och andra offentliga förvaltningar i syfte att motverka social oro. Uppsalahem samarbetar även aktivt med lokala samordningsgrupper och Uppsala ungdomsjour i syfte att identifiera aktuella platser präglade av social oro och gemensamt motverka problemet. Dessutom arbetar bolagets hållbarhetsavdelning med säkerhetsfrågor såväl som att förebygga och minska social oro.



Skjutningar

Under 2019 har tre skjutningar skett på Uppsalahems områden, varav en skjutning träffade en av våra fastigheter. Uppsalahem samarbetade i dessa fall med polisen och vidtog rutinmässiga åtgärder för att säkerställa att medarbetare och hyresgäster var oskadda. Inga medarbetare eller hyresgäster har skadats vid skjutningarna.

Huskurage

Ofta är grannen den första som märker om något inte står rätt till. 2018 började Uppsalahem arbeta med Huskurage, en proaktiv modell för att förhindra våldsbrott i hemmet. I utvalda områden har vi haft informationsmöten, satt upp information i trapphus och tvättstugor, och skickat ut information om hur hyresgästen ska gå tillväga om hen är orolig för en granne. Under 2019 har detta arbete fortsatt och två boendesamordnare har gått en tredagarsutbildning i våld i nära relationer som arrangerades av Nationellt centrum för kvinnofrid (NCK) vid Uppsala universitet. Tack vare en högre kunskapsnivå har boendesamordnarna utvecklat hanteringen av misstänkt våld i hemmet och hur de ska hjälpa de utsatta individerna.

HUS SOM STÅR I HUNDRA ÅR

Uppsalahem arbetar med hållbarhet genom hela sin verksamhet, från idéstadiet till det färdiga huset. Miljösmarta lösningar prövas och utvärderas för att resurserna i byggandet ska användas så effektivt som möjligt. För nyproduktionsprojekt och större renoveringar tar vi fram en miljöbeskrivning som beskriver vilken särskild miljöhänsyn som ska tas i det aktuella projektet.

BYGGA OCH RENOVERA MILJÖANPASSAT

När Uppsalahem renoverar är det viktigt att både fastighetens behov och hyresgästernas önskemål tas i beaktning. Renoveringarna på Marmorvägen och Blåklinten är de första där vi erbjudit hyresgästerna att välja mellan olika nivåer av renovering och på så sätt kunnat påverka sin hyra efter renovering. Tack vare detta kan vi bevara en hel del material och inredning, vilket är positivt ur miljö- och klimatsynpunkt, samtidigt som hyresnivån efter renovering i större utsträckning kan påverkas av hyresgästen. Det är även viktigt för oss att våra nyrenoverade bostäder har en prisrimlig hyra. När vi planerar för vilka åtgärder en fastighet behöver får därför ibland energibesparingsåtgärder som inte är helt nödvändiga stå tillbaka till förmån för att hålla hyrorna nere.

Vid renoveringen följer Uppsalahem alltid kraven på energianvändning och användningen av miljö- och hälsofarliga ämnen. Stora energibesparingar kan göras genom bland annat förbättrad isolering och nya ventilationslösningar. I alla större investeringsprojekt utvärderas möjligheten att införa förnybar energi. Vid renovering införs alltid individuell mätning av varm- och kallvatten när det är tekniskt möjligt i fastigheten. Det innebär att hyresgäster betalar för faktisk förbrukning, och inte en schablon, vilket bidrar till minskad energianvändning.

Att bygga och renovera fastigheter ger upphov till stora mängder avfall. Uppsalahem för dialog med sina entreprenörer om hur vi tillsammans kan arbeta för att minska avfallsmängder. Avfallet som uppstår ska sorteras enligt angivna krav i Uppsalahems miljöbeskrivning för att möjliggöra för så mycket materialåtervinning som möjligt. Vi följer upp sortering på miljöronder och vid leverantörsrevisioner.

Renoveringen av det stora studentbostadsområdet på Rackarberget är det första projektet där Uppsalahems nya investeringsprocess används. I denna ingår både miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet som viktiga delar i varje skede. Redan i förstudiefasen analyseras olika utmaningar och möjligheter som kan återkomma i projektet eller i förvaltningsskedet. Exempelvis diskuteras miljöinventeringar, analys av radonproblematik och utredning av mobilitetslösningar. Vi har till exempel i tidigt skede inventerat byggmaterialet för att ta reda på vad vi har för material

i byggnaden och vad som är möjligt att återanvända eller renovera och gjort en fuktinventering för att i god tid veta var vi möjligen kan ha fuktskador. Vi vet sedan tidigare mätningar att det är höga radonvärden på området, och har vidtagit åtgärder som haft viss effekt men inte löst problemet fullt ut. För att hantera detta har Uppsalahem installerat ett nytt ventilationssystem och kommer göra uppföljande mätningar för att säkerställa att radonvärdena är goda.

Uppsalahems hållbarhetsarbete omfattar även entreprenörer och leverantörer. I ramavtalsupphandlingar och i projektspecifika miljöbeskrivningar ställs hållbarhetskrav gällande exempelvis miljöledningssystem och arbetsrättsliga villkor. Kraven följs upp under projektets gång och revisioner genomförs på byggarbetsplatserna.

I projektet Dansmästaren har Uppsalahem gjort flera lösningar för att skapa en mer hållbar fastighet. Fastigheten består av en livsmedelsbutik, ett parkeringshus och hyresrätter, där Uppsalahem bygger hyresrätterna. På taket kommer det finnas en gemensam takträdgård med buskar och planteringar som både bidrar till ökad trivsel för de boende och till den biologiska mångfalden i staden. Fastigheten kommer även ha en lösning där man återvinner energi från livsmedelsbutikkens kylanläggning för att värma upp tappvarmvattnet som går till lägenheterna. På taket kommer även solceller installeras. Värmeåtervinningen minskar behovet av köpt energi med 8,5 kWh/kvadratmeter och år, och solcellerna ger ytterligare minskning med 1,4 kWh/kvadratmeter och år.

MILJÖCERTIFIERING AV NYPRODUKTION

Uppsalahems nyproducerade byggnader projekteras och byggs för att uppnå kraven för miljöcertifiering av bostäder enligt Miljöbyggnad Silver eller Swanen. Miljöcertifieringen är en kvalitetssäkring ur miljösynpunkt och innebär att höga krav ställs på energianvändning, inomhusmiljö och att miljö- och hälsofarliga ämnen i byggmaterial undviks. Av de nyproduktionsprojekt som pågått under 2019 certifieras Brillinge, det nya gårdshuset på Sverre och Dansmästaren enligt Miljöbyggnad Silver. Lägenheterna i Bäcklösa etapp två är inte certifierade, men följer samma krav på energieffektivitet, god inomhusmiljö och miljövänliga material fria från farliga ämnen.

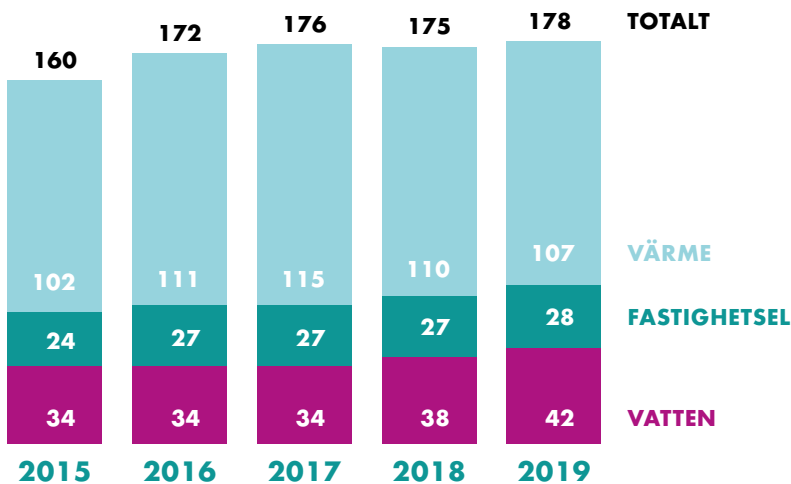
A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and dark window frames. The building has several balconies with dark railings. In the foreground, there is a green lawn with two circular trampolines. To the right, there is a playground structure with a net and wooden posts. The sky is blue with scattered white clouds. The overall scene is bright and sunny.

Klimatutsläpp från nyproduktion

Uppsalahem har antagit Uppsala Klimatprotokolls utmaning att beräkna klimatutsläpp från alla nystartade nyproduktionsprojekt från och med 2019 för att öka kunskapen om byggrelaterade klimatutsläpp och för att börja mäta vart vi står idag för att kunna följa framtida minskningar. Att bygga mer i trä och att använda mer klimatsmart betong är lösningar för att kraftigt få ned utsläppen från våra nybyggnationer framöver.

För att beräkna klimatutsläpp används ofta en metod som heter livscykelanalys (LCA). LCA utgår från att klimatpåverkan sammanställs i koldioxidekvivalenter. Uppsalahem inledde inom ramen för Uppsala klimatprotokoll ett samarbete med NCC för att genomföra en LCA på nyproduktionsprojektet Brillinge. LCA:n slutfördes under hösten 2019. Resultatet visade att med ett 60-årsperspektiv står materialen för 52% av byggnadens totala klimatpåverkan. Av materialens påverkan står betongen för cirka 80%. Den näst största posten är driftenergin som står för 22%. Även med ett 100-årsperspektiv står materialen för den största utsläppsposten.

FÖRBRUKNINGSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER KR/M²/ÅR



Atea 100%-klubben

Uppsalahem har under 2019 samarbetat med Atea i deras initiativ 100%-klubben för att arbeta med hållbar IT. 100%-klubben är ett initiativ för att företag ska ta ansvar för sina IT-produkter genom hela livscykeln. Att öka återanvändandet och återvinningen av IT-produkter har stora vinster ur hållbarhets-synpunkt då elektronik bl.a. innehåller ädelmetaller som har stor påverkan på miljö och klimat, och ofta extraheras vid undermåliga arbetsförhållanden. Under 2019 har vi återvunnit och återbrukat IT som gett en miljöbesparing på 16 825 kg CO²-eq. Det motsvarar att köra nästan fem varv runt jordklotet med en Volvo V40 D2 miljöbil.

MINSKA VERKSAMHETENS KLIMAT- PÅVERKAN SAMT ENERGIANVÄNDNING I VÅRA FASTIGHETER

Uppsalahem strävar efter att vara Uppsalas mest hållbara bostadsbolag. Vi arbetar därför bland annat aktivt för att minska vår egen miljö- och klimatpåverkan samtidigt som vi hela tiden jobbar med att ställa krav på våra leverantörer och göra det så enkelt som möjligt för våra hyresgäster att leva klimatsmart.

Vårt miljöarbete tar avstamp i vår miljöpolicy. I denna sätter vi ambitionerna för vårt miljöarbete och ringar in våra viktigaste frågor. Policyn tydliggör hur våra miljö- och klimatmål uppnås när medarbetare, hyresgäster och entreprenörer samarbetar, och baseras på Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling. Det är alla medarbetares ansvar att den efterlevs och att den används för att kommunicera den övergripande bilden av hur vi på Uppsalahem arbetar med miljöfrågor. Med utgångspunkt i miljöpolicyen har Uppsalahem tagit fram en energistrategi som beskriver hur vi arbetar med energieffektivisering inom alla delar av verksamheten.

Vi är miljöcertifierade enligt ISO14001 och i vårt miljöledningssystem har vi rutiner för att säkra en hög nivå på vårt miljöarbete i förvaltningen. För att utveckla vårt förvaltningsarbete ytterligare och driva på utvecklingen i branschen så har vi under 2019 deltagit med ett pilotprojekt i utformningen av det nya certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift.

ENERGIANVÄNDNING

Under 2019 har Uppsalahem genomfört ett 20-tal projekt för att minska energianvändningen i det befintliga bostadsbeståndet. Projekten innebär åtgärder som både minskar energianvändning, förbättrar inomhusklimatet och sänker miljöbelastningen.

I nyproduktionsprojekt ser vi möjligheterna i att samverka om energilösningar med verksamheter för att skapa mer effektiva och hållbara energisystem i redan energieffektiva bostäder. Projektet Dansmästaren får till exempel sin energiförsörjning via en kombination av värmeåtervinning av spillvärme från livsmedelsbutiken och solceller.

Uppsalahems energistrategi ligger till grund för allt vårt arbete med energifrågor. Den täcker frågor som inköp, energibesparande åtgärder samt införande av ny och förnybar energiteknik. Energistrategin bygger på att vi ska arbeta med de åtgärder som kombinerar minskad användning av energi och minskad miljöpåverkan, samtidigt som det ger ett bättre inomhusklimat och är affärsmässigt. För att utveckla arbetet har Uppsalahem under året genomfört en energiförsörjningsanalys och en kartläggning av effekter samt lösningsalternativ i samband med renovering. Uppsalahem har under året även låtit utföra tre examensarbeten och två projektarbeten inom energi i samarbete med Uppsala universitet.

Den största delen av Uppsalahems direkta klimatpåverkan kommer från energianvändningen i våra fastigheter. Av den direkta klimatpåverkan står fjärrvärmen som värmer våra hus för 99,4 procent. Att fjärrvärmen släpper ut en så stor mängd koldioxid beror bland annat på att den anläggning som levererar fjärrvärme till Uppsalaborna förbränner torv. Torveldningen är under utfasning och beräknas vara helt borta till 2020, en utveckling som Uppsalahem varit delaktigt i att påskynda.

För att tillföra förnyelsebar el- och värmeproduktion till vårt bestånd har vi ett eget vindkraftverk som producerar ca 30 procent av vårt behov av fastighetsel, solceller för elproduktion och solfångare

CO²-UTSLÄPP

Uppsalahem Uppsalahems CO² utsläpp under 2019 var totala **28 986 ton**.



FÖRDELNING PRODUCERAD FÖRNYBAR ENERGI

- VINDKRAFTVERK 5 119 658 KWH
- FRODEPARKENS SOLCELLER 62 400 KWH
- ÅPROMENADENS SOLCELLER 33 300 KWH
- SOLVÄRME 77 100 KWH



FORDONSFLOTTA

Fram till 2020 arbetar vi för att få en fossilfri fordonsflotta. Under året har **8** gasdrivna servicebilar köpts in.

för värme- och varmvattenproduktion. För vår energiförsörjning har vi under 2019 köpt in el från förnyelsebara källor till hela beståndet och koldioxidneutral fjärrvärme till alla nyproduktioner som utförts sedan 2013. Från 2020 kommer vi att köpa in klimatneutral fjärrvärme till hela beståndet. Under 2019 har vi genomfört en kartläggning av över 500 tak för att bedöma möjligheten till att sätta upp solceller. Vi tar med oss underlaget i det fortsatta arbetet att tillföra mer av egen förnyelsebar elproduktion i Uppsala.

För att minska utsläppen från vår egen fordonspark byter vi kontinuerligt ut fossildrivna fordon mot fossilfria alternativ. En del i det är att minska användandet av egen bil i tjänst, där Uppsalahem har gjort en kartläggning av behovet av bilar och tagit beslut om att köpa in fler fossilfria tjänstefordon. Uppsalahem uppmanar även till cykling, både till och från arbetsplatsen och i tjänsten, och har diplomerade cykelvänliga arbetsplatser.

Att göra det lättare för våra hyresgäster att leva miljövänligt är väldigt viktigt för oss. Under 2019 har vi medverkat i projektet Klimatlätt; en klimatkampanj som ger Uppsalas invånare möjlighet att mäta och minska sitt klimatavtryck. Projektet genomförs med flera olika aktörer där kommun, företag och universitet samarbetar för att bidra med inspiration, lösningar och kunskap. Klimatlätt har tagit fram en app, Svalna, där användaren kan följa sina klimatutsläpp från egna inköp kopplat till mat, resor, boende och övrig konsumtion. Till skillnad mot många andra klimatkalkylatorer på marknaden kan användaren koppla upp Svalna mot sin bank för att få sina utsläpp baserade på sin faktiska konsumtion. Under 2019 har Uppsalahem varit delaktiga i utvecklingen av appen och startat en fokusgrupp för hyresgäster för att utbilda och inspirera hyresgäster kring hur de kan minska sitt klimatavtryck. För arbetet med Klimatlätt blev Uppsalahem

nominerade till Allmännyttans hållbarhetspris 2019 och fick ett hedersomnämmande.

Uppsalahem har en väl utbyggd fastighetsnära insamling av källsorterat avfall, vilket innebär att nästan alla som bor hos oss kan sortera sina hushållssopor i nära anslutning till sin bostad. Under året har en gemensam handlingsplan arbetats fram tillsammans med Uppsala Vatten och Avfall AB för att gemensamt ta oss an utmaningar kring förbättrad avfallshantering. Vi har tillsammans pratat med våra hyresgäster om källsortering på hyresgästdagar i våra områden under året. Utifrån samarbetet arbetar vi även med ett gemensamt projekt att tillsammans med en förskola utforma ett soprum med barnperspektiv, göra soprummet trevligare och tryggare och förbättra sorteringen.

BIOLOGISK MÅNGFALD I FÖRVALTNING

Att värna om den biologiska mångfalden är en viktig del i Uppsalahems hållbarhetsarbete, och under 2019 tog vi två initiativ i förvaltningen för att bidra till biologisk mångfald. På Kvarngärdet hade vi en yta som bara användes som lagringsplats och förvaltningen ville göra något som både skapade värde för de boende i området och bidrog till den biologiska mångfalden. Man valde att placera en bikupa på platsen och återbrukade material från våra fastigheter runt om Uppsala för att skapa kryddlädor, sittgrupper, ett staket och en informationsskylt. Bina har trivts bra och producerat 131,5 kilo honung under sommaren som vi delat ut till hyresgästerna i området.

Förutom att skapa en trivsamt miljö kring bikupan har förvaltningen även arbetat med att anlägga ängsmark på flera områden kring våra fastigheter. Ängsmarken bidrar även den till den biologiska mångfalden samtidigt som det underlättar skötseln.

SÄKERSTÄLLA GOD INOM- OCH UTOMHUSMILJÖ

På Uppsalahem står våra hyresgäster i fokus. För att ta reda på vad hyresgästerna tycker och i vilka områden det behövs förbättringar görs en årlig kundundersökning. Här följer vi bland annat upp hur kunderna upplever Uppsalahems inom- och utomhusmiljöer eftersom detta ger en tydlig indikation på hur bra och trivsamma våra hem är.

INOMHUSMILJÖ

Inom ramen för Uppsalahems ISO-certifierade miljöledningssystem pågår ett systematiskt arbete för att förbättra inomhusmiljön i våra bostäder. Varje år genomförs flera olika mätningar för att bland annat kontrollera luftkvaliteten i husen, såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätningar. Vi ser även till att underhålla och justera in värme- och ventilationssystem och utbilda både befintlig och ny personal i inomhusmiljöfrågor. 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 byta till fönster som sparar energi, minskar energianvändningen och ger ett bättre inomhusklimat, alltså dubbel nytta för våra kunder och miljön.

Under 2019 har Uppsalahem även utvecklat systemstöd för uppföljningen av radon, så att aktuella uppgifter om till exempel förhöjda värden och kommande mätningar kan fås direkt ur fastighetsregistret.

UTOMHUSMILJÖ

En välkomnande och trevlig utemiljö kring våra bostäder är mycket viktigt för oss och för våra kunder. Därför har vi tagit fram skötselplaner för alla våra bostadsområden. 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 området. I flera av våra områden genomförs även så kallade trygghetsvandringar. Till dessa vandringar bjuds olika representanter in såsom boende i området, representanter från Hyresgästföreningen, personal från Uppsalahem, andra fastighetsägare, Uppsala kommun och Polisen. Under trygghetsvandringarna

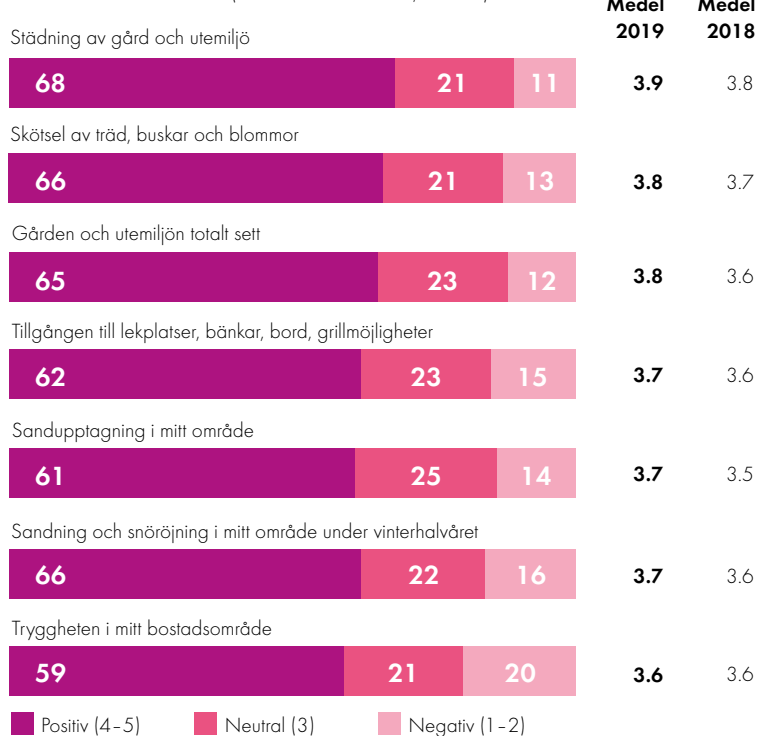
promenerar gruppen runt i området och ser över platser som upplevs otrygga. Trygghetsvandringarna resulterar i åtgärdslistor som vi använder för att förbättra skötseln av den yttre miljön i området. Till exempel kan vi behöva beskära ett buskage lite mer än innan för att en gångväg ska kännas trygg och trevlig att gå på.

En annan viktig del i en trygg och välkomnande utemiljö är en god belysning.

Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra belysningen i våra områden genom att byta ut eller renovera den äldre belysningen och införa LED-belysning med bättre ljuskvalitet. Vi utför även kompletteringar med belysning där så behövs för att undvika mörka platser och passager. Under året har vi även inlett ett samarbete med ljussättningsexperter för att ytterligare förbättra vårt arbete inom detta område.

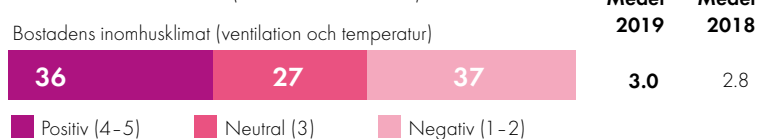
RESULTAT INOM- OCH UTOMHUSMILJÖ KUNDUNDERSÖKNINGEN 2019

UTOMHUSMILJÖN (antal svarande 2 343, svar i %)



Hyresgästernas uppfattning av utemiljön i sina bostadsområden ligger på en stabil nivå, med viss ökning för de flesta områden jämfört med 2018. Uppfattningen av gården och utemiljön har totalt sett blivit mer positiv, detsamma gäller sandupptagning i bostadsområdet.

INOMHUSMILJÖN (antal svarande 2 343)



Enligt kundundersökningen har inomhusmiljön förbättrats från 2018 till 2019. 36% är positiva till sin inomhusmiljö 2019, jämfört med 31% året innan. Andelen hyresgäster som är negativa till sin inomhusmiljö har minskat från 43% till 37%. Det kan troligtvis förklaras av det systematiska arbete som genomförs och att sommaren 2019 var något svalare än 2018.

Injusterare

Under 2019 har Uppsalahem anställt två injusterare som arbetar med att se till att våra hyresgäster har bra inomhusklimat. Det kan handla om att lufta element, byta termostater, ventiler eller expansionskärl, och injustera systemen så att det blir ett behagligt inomhusklimat. Vi har tidigare köpt tjänsterna externt, men har nu sedan augusti kompetensen internt. Baraa och Ove har hittills hunnit lufta över 1500 element!



Totalt har 16 031 armaturer inklusive ljuskällor bytts ut till LED belysning. Tack vare detta sparar vi ca 1 640 MWh/år, det motsvarar hushållsel till 900 lägenheter. Johan Odhagen som är projektledare för projektet visar här en av våra LED lampor.



TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM

VÄSENTLIG RISK

Att inte vara en attraktiv arbetsgivare riskerar att leda till att vi inte kan rekrytera rätt kompetens och att kompetenta medarbetare inte stannar kvar. Lyckas inte Uppsalahem säkra rätt kompetens kommer detta att negativt påverka företagets möjlighet att uppfylla övriga mål och erbjuda ett attraktivt boendialternativ till Uppsalas invånare.

För att hantera denna risk samarbetar vi med universitet i regionen, arbetar med att attrahera underrepresenterade grupper till fastighetsbranschen och förstärker möjligheten till intern karriärutveckling. Genom dessa insatser ökar möjligheten att rekrytera och behålla nödvändig kompetens, både idag och i framtiden.



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN 3, 4, 5, 8, 9 OCH 16 SAMT PÅ VÄSENTLIGHETSFRÅGOR SOM HÄNGER IHOP MED UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL: – UPPSALAHEM ÄR EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE

EN ARBETSPLATS FÖR OLIKA

2019 har varit ett händelserikt år på Uppsalahem med utveckling av organisationen. Vi bedriver ett strategiskt arbete för mångfald och icke-diskriminering i organisationen och vi har under året fortsatt att arbeta med vår värdegrund Tillsammans.

VERKA FÖR EN JÄMSTÄLLD ORGANISATION SOM FRÄMJAR MÅNGFALD, MED LIKA-BEHANDLING OCH ICKE-DISKRIMINERING

Under året har vi fortsatt att arbeta med vår värdegrund, Tillsammans, som lanserades under hösten 2018. Vi väver in den i hela organisationen genom bland annat gemensamma företagsdagar där vi genomför workshops under temat ”Tillsammans”. En värdegrund fungerar som en inre kompass för vilka vi är och hur vi agerar – den ska helt enkelt leda medarbetarna rätt i vardagen och ena oss att arbeta åt samma håll.

Vi fortsätter arbeta med inkluderande kommunikation och utifrån den nya värdegrunden har olika värderingsövningar tagits fram. Övningarna handlar om allt från att lära känna sina kollegor, vilka normer som finns i samhället och inom den egna arbetsgruppen, och hur vi agerar i jobbiga arbetssituationer och till att upptäcka vilka fördomar som finns. Alla chefer har under sina arbetsplatsträffar arbetat tillsammans med medarbetarna i de olika värderingsövningarna. Det är viktigt att lyfta problem till ytan och skapa tänkbara diskussioner genom dessa övningar. De här forumen kommer att utvecklas framöver vilket ska leda till att alla medarbetare har rätt verktyg för att hantera svåra situationer som kan tänkas uppstå.

Under 2019 tog vi fram en ny medarbetarguide för att underlätta för våra medarbetare att enkelt hitta information rörande sin anställning. Där finns bland annat tillgång till våra kollektivavtal, arbetsmiljöarbete och vilka förmåner vi har.

INFÖRANDE AV EN NY LIKABEHANDLINGSPLAN

Under 2019 har vi sett över Uppsalahems handlingsplan för jämställdhet och mångfald, och den har ersatts av en ny

likabehandlingsplan. Grundsynen för likabehandlingsplanen är att Uppsalahem ska vara en öppen och inkluderande arbetsplats som främjar mångfald och tar tillvara på olikheter. På Uppsalahem ska alla medarbetare behandlas likvärdigt och jämlikt i enlighet med artikel 23 i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna. Likabehandlingsarbetet ska syfta till att främja såväl kvinnors som mäns utveckling med rätt till lika lön för lika arbete. Uppsalahems riktlinjer för kränkande särbehandling är stor utsträckning desamma som kommunens. Därför har vi valt att implementera kommunens underlag så att vi har samma riktlinjer för att få det enhetligt inom koncernen.

JÄMSTÄLLDHET PÅ UPPSALAHEM

Uppsalahem arbetar systematiskt med jämställdhetsfrågor både inom organisationen och gentemot våra kunder. I år har vi bland annat upphandlat hus och landskapsarkitekter med kvalitativa utvärderingskriterier inom jämställdhet, genomfört utbildningar inom jämställdhet och jämlik planering och förvaltning av bostadsområden och tagit fram en metod för att få mer inkluderande hyresgästdialoger utifrån arbetet som påbörjades 2018.

Bland tjänstepersonerna är det en relativt jämn könsfördelning, men det är en utmaning att få till en jämn fördelning inom andra yrkesroller – bland annat inom administrativa yrken och hantverksyrken.

– Vi, liksom hela fastighetsbranschen, har en lång väg att gå vad gäller de enkönade yrkesgrupperna. Vi tror att det handlar om att redan från tidig ålder introducera barn till otidionella yrkesval. För att vi ska kunna rekrytera fler kvinnliga hantverkare behövs det kvinnliga sökande till tjänsterna, säger Carina Elofsson Mumford, HR-chef på Uppsalahem.

Uppsalahem jämför sig med andra branscher och fastighetsbolag när det gäller jämställdhet. Generellt sett placerar sig fastighetsbolag bra i dessa mätningar, och Uppsalahem låg 2019 över branschsnittet gällande hur jämställda vi är som bolag. Vår målsättning är att fortsätta förbättra oss varje år.

Att kvinnor och män ska ha samma möjlighet till utveckling och inflytande i sitt yrke är en självklarhet för Uppsalahem. För att säkerställa att ojämställdhet inte uppstår genomför vi årliga lönekartläggningar och lönevärderingar. Under 2019 har vi utvecklat lönekartläggningen genom att köpa in två nya verktyg, ett tjänstevärderingsverktyg och ett lönekartlägningsverktyg. Uppsalahems tjänster har värderats med det nya tjänstevärderingsverktyget och arbetet med lönekartläggningen har utifrån det påbörjats under 2019 och kommer slutföras under början av 2020.

Tillsammans med fackförbundet Vision har vi gjort en analys av löneläget för att se så det inte finns osakliga skillnader mellan medarbetare eller yrkesroller. I likhet med föregående år identifierades yrkesgrupper med relativt låga marknadslöner. Vi har under året bevakat dessa yrkesgruppers utveckling på arbetsmarknaden och i samband med det gjort en strukturell löneförändring.

JÄMSTÄLLDHETSPRISER

Under året har arbetet med jämställdhet gett frukt i form av tre olika jämställdhetspriser. De priser som vi fått motta är Uppsala kommuns jämställdhetspris, Jämställdhetsbyggets pris av Sveriges Byggindustrier och HBV:s pris för årets inköpsprestation.

De tre priserna lyfter olika delar av jämställdhet. Kommunens jämställdhetspris delas ut till verksamheter som genom ett aktivt, medvetet och normkritiskt arbete bidragit till varaktig jämställdhet. Jämställdhetsbyggets pris delas ut till företag som vill lyfta satsningar som görs för att inspirera unga tjejer att söka till branschen och HBV:s inköpsprestationspris fick vi för vår utveckling av kravställandet i upphandlingar.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD I REKRYTERINGSPROCESSEN

Som en del av arbetet för jämställdhet och mångfald arbetar Uppsalahem med rekryteringsprocessen. För att säkerställa att rätt person rekryteras har anpassade urvalsfrågor tagits fram specifikt till varje tjänst där de viktas utifrån tjänstens karaktär.

Under 2019 beställde Uppsalahem även statistik från SCB för att se i vilken utsträckning företagets medarbetare representerar befolkningssammansättningen i Uppsala kommun. Denna visar

att vi har 10 procent färre utrikesfödda medarbetare än snittet på Uppsalaborna.

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 att med full kompetens möta dagens och morgondagens kunder på ett inkluderande och professionellt sätt.

Alla medarbetare och kunder ska känna sig välkomna på Uppsalahem. Arbetsplatsen gynnas av att medarbetare har olika bakgrund med skilda erfarenheter och synsätt. En organisation som tar tillvara på varje individs kompetens och som speglar samhällets sammansättning är en attraktiv, kreativ och produktiv arbetsplats. Jämställdhet och mångfald bland medarbetarna är en tillgång. Mångfald kan innebära synliga olikheter som till exempel ålder och kön, men även underliggande olikheter som till exempel trosuppfattning.

– Rekryteringen är vårt viktigaste verktyg för att få in en bra variation av erfarenhet, mångfald och rätt kompetens i bolaget. Vi har en bit kvar till vårt mål om att representera mångfalden hos Uppsalas invånare, och vår likabehandlingsplan blir därför ett viktigt verktyg i arbetet med detta framöver, säger Carina Elofsson Mumford, HR-chef på Uppsalahem.

KONKURRENS OM KOMPETENSEN

Uppsalas arbetsmarknad är glödhet med flera nya bostads- och byggbolag som gjort entré de senaste åren. Detta gör att det är fortsatt svårt att rekrytera. Personalomsättningen var under 2019 10,9 procent. Vi ser även i år konkurrens om personal från andra fastighetsbolag och att närheten till Stockholm innebär att många företag i branschen konkurrerar om kompetensen i arbetsmarknadsregionen, vilket vi tror beror på ökad konkurrens från andra fastighetsbolag, men också att närheten till Stockholm innebär att många företag i branschen konkurrerar om kompetensen i arbetsmarknadsregionen. Under året har vi även haft en hög intern rörlighet i bolaget vilket vi ser mycket positivt på. Det är bra att det finns ett stort internt engagemang och hög trivsel som gör att man vill stanna kvar.

Trots att Uppsalahem arbetar hårt med att locka unga till fastighetsbranschen minskar söktrycket till utbildningar inom till exempel fastighetsförvaltning och fastighetsteknik. Därför är vi en aktiv part i flera fastighetsrelaterade utbildningar och vi satsar på kompetensutveckling för våra medarbetare.

MEDARBETARE JÄMFÖRT MED UPPSALABORNA (STATISTIK SCB)

	Utrikes födda	Inrikes födda med två utrikes födda föräldrar	Inrikes födda med en inrikes och en utrikes född förälder	Inrikes födda med två inrikes födda föräldrar
Uppsalahem*	11%	5%	8%	76%
Uppsala	21%	6%	8%	65%

*Procentsatsen är avrundad till hela procent vilket gör att en procent ser ut att saknas.

NOLLTOLERANS MOT DISKRIMINERING

Uppsala hem har nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering samt en särskild handlingsplan med förebyggande insatser. Diskriminering och kränkningar följs upp i medarbetarundersökningar och vid hälsokontroller. Under året har ett fall av kränkande särbehandling anmälts, där den externa utredning som gjordes visade att det ej förekommit kränkande särbehandling i detta fall.

De sju diskrimineringsgrunderna:

Kön. Etiskt tillhörighet. Religion eller annan trosuppfattning. Funktionsnedsättning. Sexuell läggning. Ålder.



Föräldraledighet

Vi har en bit kvar för att få kvinnor och män att ta ut lika mycket föräldraledighet. Inom Uppsala hem har vi därför jobbat med tydligare information och personliga möten inför föräldraledighet för att öka pappors uttag av ledigheten.

KÖNSFÖRDELNING MEDARBETARE

	Män	Kvinnor
Fastighetsarbetare	80%	20%
Tjänstepersoner	38%	62%
Uppsala hem totalt	58%	42%

JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

299 st

FASTIGHETSARBETARE

140 st

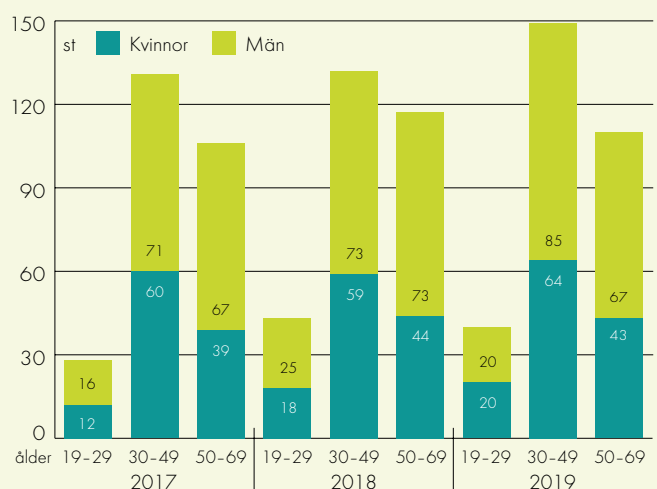
TJÄNSTEPERSONER

159 st

FRISKNÄRVARO

94,6%

Åldersfördelning (totalt antal)



HA ETT GOTT LEDARSKAP

Ledarskap är viktigt för oss för att alla medarbetare ska få rätt förutsättningar att utvecklas. För att stärka nätverkanter mellan olika chefer hålls regelbundna chefmöten. Det är viktigt att kontinuerligt utveckla våra ledare och vi har under 2019 upphandlat ett ledarskapsutvecklingsprogram som kommer att starta i januari 2020 och pågå under hela året. Det här programmet vänder sig även till nyckelpersoner utan personalansvar som kommer att få delta i ledarskapsutvecklingsprogrammet.

Även ledningsgruppen behöver utveckling. För att stärka ledningsgruppen har det under året genomförts workshops med externa konsulter där målet har varit att stärka ledningsgruppen och förbättra gruppdynamiken.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

Vartannat år genomför vi en undersökning för att se hur nöjda våra medarbetare är med sin arbetsmiljö, sin chef och sina arbetsuppgifter. Den senaste medarbetarundersökningen gjordes 2018 vilket betyder att nästa undersökning kommer att utföras under 2020.



SÄKERSTÄLLA EN HÄLSOSAM OCH SÄKER ARBETSPLATS

På Uppsalahem vill vi att alla medarbetare ska trivas på jobbet och ha en balans mellan arbete och fritid. Till exempel har många medarbetare, vars arbetsuppgifter tillåter, möjlighet att jobba hemifrån. Medarbetare med chefsansvar får kontinuerlig utbildning inom hälsa och säkerhet för att säkerställa att alla är uppdaterade på frågor som rör arbetsmiljön. Uppsalahem satsar också på att erbjuda möjlighet till olika friskvårdsaktiviteter och medarbetare över 35 år erbjuds hälsokontroller. Vår frisknärvaro är 94,6 procent.

EN TRYGG OCH SÄKER ARBETSPLATS

I dialog med skyddsombud identifierar Uppsalahem vilka risker som finns i arbetsmiljön samt genomför skyddsronder för att säkerställa en trygg och säker arbetsplats. Det är en självklarhet för oss att ha en god arbetsmiljö, därför diskuteras arbetsmiljö på arbetsplatsträffar. Uppsalahem genomför utbildningar för medarbetare som har arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara, till exempel i hantering av kemikalier, säkert takarbete och heta arbeten. Alla medarbetare som har kontakt med hyresgäster utbildas i bemötande och hur vi ska agera om det uppstår en hotfull situation. Under 2019 har vi under senhösten gjort en stor servicesatsning i kundbemötande och utbildning i hot och våld sker därför efter årsskiftet. Alla chefer har under hösten deltagit i en arbetsmiljöutbildning.

När det kommer till arbetsmiljö har arbetsgivaren ett gott samarbete med skyddsombud och fackliga representanter och tillsammans deltar vi i en skyddskommitté som träffas minst fyra gånger per år. Där följer vi upp statistik för bland annat sjukfrånvaro, tillbud och diskuterar övriga aktuella arbetsmiljöfrågor som dyker upp.

Sommarjobb och praktik

Under sommarmånaderna utökas Uppsalahems personalstyrka med ett stort gäng sommarjobbare och så även sommaren 2019! Vi tog emot cirka 120 sommarjobbare varav ett 20-tal arbetade på vår sociala investering Mötesplats Gottsunda. Ett 30-tal niondeklassare kom från kommunen och 15 elever från SPRINT-programmet, ett språkintruktionsprogram på gymnasiet. Utöver det har vi haft 67 sommarjobbare som har stöttat upp vår verksamhet och hjälpt våra hyresgäster under sommaren. Av de 67 sommarjobbarna var det 28 stycken som tidigare arbetat minst en sommar på Uppsalahem, väldigt roligt och ett gott betyg för oss som arbetsgivare.

EXJOBBS OCH UPPSATSSKRIVANDE

Att samarbeta med olika lärosäten ser vi/Uppsalahem som en viktig källa till utbyte av idéer. Genom att erbjuda möjlighet att skriva examensarbete vill vi ge studenter en inblick i fastighetsbranschen och visa på den bredd av frågor och projekt som vi som bolag dagligen arbetar med. Under året har 28 personer från både yrkeshögskolor och grundskolor gjort sin praktik hos oss, varav 9 av dessa var exjobb.

LOCKA UNGA TILL FASTIGHETSBRANSCHEN

För att uppmärksamma fastighetsbranschen som ett möjligt framtida karriärval samarbetar Uppsalahem med bland annat Ung Företagsamhet, deltar i styrgrupper för till exempel teknikcollege och Nackademin och deltar på vetenskapsfestivalen SciFest och ett flertal arbetsmarknadsmässor. Under året har över 30 personer från både yrkeshögskolor och grundskolor gjort sin praktik hos oss, vilket överensstämmer med det interna målet att ta emot 30 praktikanter. Som stor aktör på marknaden är det viktigt att ta emot praktikanter både för att unga personer ska få arbetslivserfarenhet och för att unga ska få upp ögonen för fastighetsbranschen.

A photograph showing two women, project managers Åsa and Jeanette, at a construction site. They are both wearing white hard hats and high-visibility yellow and blue safety jackets. They are standing on a concrete ledge, looking towards a large, multi-story apartment building under construction. In the background, there are other buildings and construction equipment like an excavator. The sky is overcast.

Projektcheferna Åsa och Jeanette besöker innergården på Sverre.

ARBETSMILJÖ, Risk och styrning

Utöver direktiven från arbetsmiljölagen har Uppsalahem en arbetsmiljöpolicy som beskriver företagets övergripande riktlinjer för arbetsmiljöarbetet och följer Uppsala kommuns Arbetsgivarpolicy för medarbetarskap, ledarskap samt arbetsmiljö och samverkan. Tillbuds- och arbetsskaderapportering, sjukfrånvaro, skyddsrondering, hälsokontroller och medarbetarundersökning är verktyg som används för riskbedömning och åtgärdsplaner. I internkontrollplanen som upprättas årligen hanteras eventuella risker relaterade till arbetsmiljö. Alla olycksfall och tillbud följs upp av skyddskommittén som består av representanter från verksamhetsledningen och de fackliga organisationerna.



MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA

VÄSENTLIG RISK

Ökade kostnader som inte täcks av motsvarande intäktsökningar riskerar att försämra bolagets ekonomi och kan ge en negativ inverkan på fastigheternas värde. För att hantera detta har vi reviderat investeringstakten, följer en underhållsplanering och planerar för systematisk hyressättning.

Korruption och otillbörlig påverkan kan leda till att varumärke och förtroende skadas, samt ekonomisk förlust. För att minska denna risk utbildar vi alla chefer i vår uppförandekod, genomför stickprovskontroller och ställer krav på att samtliga leverantörer och entreprenörer ska efterleva vår uppförandekod.



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN 5, 8, 12, 13, 15 OCH 16 SAMT PÅ VÄSENTLIGHETSFRÅGOR SOM HÄNGER IHOP MED UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL:
– UPPSALAHEM HAR EN HÅLLBAR EKONOMI

MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA

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 FÖR FÖRETAGET

Som en av Uppsalas största bostadsaktörer har vi stor ekonomisk påverkan på vår omgivning. Därför är det viktigt att Uppsalahem har en långsiktigt hållbar ekonomi. En av delarna i detta är att säkerställa att företaget har en stabil resultatutveckling, som möjliggör att bolaget kan fortsätta att investera. I dagsläget räcker bolagets intäkter från den löpande verksamheten till att finansiera 500-600 miljoner kronor i investeringar i nya bostäder och underhåll av befintliga fastigheter. Eftersom Uppsalahem årligen investerar ca en miljard kronor innebär det att vi behöver låna cirka 500 miljoner kronor per år. En ökad belåning innebär ökade räntekostnader för bolaget, och dessa kan under de kommande åren komma att stiga ytterligare med anledning av de förväntade räntehöjningarna på marknaden.

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

På Uppsalahem arbetar vi med långsiktiga drift- och investeringskalkyler för att styra bolagets ekonomiska utveckling. Varje år har vi ökade kostnader, bland annat på grund av inflation och löneökning. För att möta denna utveckling krävs en hyreshöjning som

säkerställer att våra intäkter motsvarar våra utgifter. De senaste åren har hyresöverenskommelser inte kunnat träffas på nivåer som motsvarat kostnadsökningarna, vilket har ställt krav på ökade effektiviseringar. Effektiviseringar görs på alla nivåer i bolaget, bland annat inom energi, administration och underhåll. Dock är det viktigt att ekonomiska medel kan frigöras för renoveringar och underhåll för att inte skjuta ett växande underhållsbehov på framtiden.

FINANSIELLA RISKER

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sid 66, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring (+/- en procentenhet)	Resultateffekt (mkr)
Hyresnivå bostäder	13,3
Hyresnivå lokaler	0,7
Vakansgrad	14,1
Driftkostnader	4,8
Underhållskostnader	1,6
Räntenivå	38,2

STÄLLA HÅLLBARA UPPHANDLINGSKRAV

Eftersom Uppsalahem ägs till fullo av Uppsala kommun lyder bolaget under lagen om offentlig upphandling (LOU). Alla nya medarbetare får utbildning i hur lagen fungerar och i regler för upphandling och inköp på Uppsalahem. Vi ställer särskilda krav på våra leverantörer och entreprenörer i alla upphandlingar, bland annat kring arbetsrättsliga villkor, där vi föreskriver att leverantören ska betala ut avtalsenliga löner och att arbetarna ska ha rätt till semester.

HÅLLBARHETSKRAV I VÅRA UPPHANDLINGAR

Från och med 2018 ställer Uppsalahem hållbarhetskrav i alla upphandlingar. Alla som är ansvariga för att upphandla en vara, tjänst eller byggentreprenad måste verifiera att alla hållbarhetskrav enligt antagen rutin är uppfyllda. Denna kontrolleras sedan av hållbarhetsavdelningen och om kraven inte uppfylls eller behandlas ställs upphandlingen in. Under året har vi haft ett fall där en annonsering för upphandling blivit stoppad på grund av att kravställning gällande hållbarhet saknades. Då avtalsägare upprättade och bifogade hållbarhetskrav publicerades annonsen. För att säkerställa att hållbarhetskraven i våra upphandlingar följs genomförs vi årligen leverantörsrevisioner utifrån leverantörernas bedömda påverkan på hållbarhetsaspekter. Dessa genomförs av hållbarhetsavdelningen tillsammans med avtalsägaren enligt en antagen rutin.

Uppsalahem arbetar systematiskt med kravställning på leverantörer och uppföljning av kraven för att minska de indirekta utsläppen av växthusgaser. Varje år identifierar vi ett antal leverantörer som bedöms ha en stor miljöpåverkan. Under året genomförs leverantörsrevisioner på plats hos dessa. Samtidigt som vi går igenom kraven så förs diskussioner om hur vi tillsammans kan nå längre och vad vi kan lära oss av varandra. Vi uppmanar även våra leverantörer att följa upp kraven med sina leverantörer för att påverka vidare i värdekedjan. Under 2019 genomfördes tre leverantörsrevisioner och en uppföljande leverantörsrevision.

Vid vissa upphandlingar, som till exempel lokalvård, fastighets-skötsel och avfallshantering, har vi till exempel ett krav om att leverantören ska upplåta praktikplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden eller erbjuda sommarjobb. På så sätt får dessa individer erfarenhet och kunskap som underlättar vid framtida jobbsökande.

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. Exempel på aktiva åtgärder anbudsgivaren ska rapportera är hur de arbetar för att ta bort oskäligen löneskillnader mellan kvinnor och män och hur de verkar för ett jämställt uttag av föräldraförsäkringen. För arbetet med att ställa jämställdhetskrav i upphandling fick Uppsalahem under 2019 HBV:s pris för årets inköpsprestation 2018.



Uppsalahem lyder under Uppsala kommuns inköbspolicy samt riktlinjer för upphandling. Gällande mänskliga rättigheter i upphandlingar arbetar vi enligt samma rutiner som Uppsala kommun. Enligt kommunens upphandlingsdokument ska leverantörer följa FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, den europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna, FN:s konvention om barnets rättigheter och arbetsrättsliga villkor enligt ILO:s kärnkonventioner. Leverantören ska även kontrollera att de efterlevs i hela leverantörskedjan, och i de fall avvikelser upptäcks ska åtgärder vidtas.

De upphandlingscentraler Uppsalahem använder sig av genomför revisioner i leverantörskedjan.

Inga fall av kränkningar mot mänskliga rättigheter har kommit till vår kännedom under 2019.

VÅRA LEVERANTÖRER

Uppsalahem anlitar många olika leverantörer. Under 2019 köpte vi in tjänster, varor och entreprenader från cirka 800 olika inköpsställen för totalt 1,2 miljarder kronor. Av dessa leverantörer står tio stycken för cirka 850 miljoner kronor av det totala inköpsvärdet.

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.

De största leverantörerna i inköpsvärde mätt är de som bygger nytt eller renoverar våra hus i behov av upprustning. Många olika ramavtal finns tecknade för de löpande reparations- och underhållsåtgärder som våra fastigheter behöver. Dessa innefattar bland annat elarbeten, VVS-arbeten, reparation av vitvaror, ventilationsbesiktningar och hisservice.

Ramavtalen som tecknas löper oftast i fyra år, varpå en ny upphandling genomförs. På Uppsalahem handlar vi upp cirka 30 produktområden i egen regi, övriga varor och tjänster avropas från inköpscentraler såsom Hus och byggnadsvaror (HBV) och Sveriges kommuner och landsting (SKL).

Våra största investeringar görs när vi bygger nytt eller renoverar våra befintliga bostäder. Därefter kommer husens mediaförbrukning såsom energi, el, vatten och avfall. I de fall där det fungerar för vår verksamhet samarbetar vi och har gemensamma ramavtal tillsammans med Uppsala kommun och övriga bolag inom koncernen. I vissa fall upphandlas våra leverantörer av andra aktörer, och det är då den upphandlande parten som ställer hållbarhetskrav på leverantören.

VÅRA STÖRSTA LEVERANTÖRER I INKÖPSVÄRDE MÄTT

NCC Sverige AB

Peab Sverige AB

Byggconstruct AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Uppsala kommun

Husbyggnadsvaror HBV Förening

Skanska Nya Hem

Byggpartner i Dalarna AB

Relita Industri & Skadeservice AB

Upplands Företagsservice

KAMPEN MOT SVARTA JOBB GENOM UPPHANDLINGAR

De senaste åren har flera stora skandaler med svart arbetskraft uppdagats i byggbranschen. Det innebär tyvärr att det är vanligt förekommande att människor jobbar helt utan anställningsavtal och utan att arbetsgivaren och arbetstagaren betalar skatt. För att undvika olagliga arbetsformer på våra byggen ställs krav i upphandlingarna som sedan följs upp. I kontraktshandlingarna mellan Uppsalahem som byggherre och anlitad entreprenör ställs krav på legitimationsplikt och närvaroredovisning av alla som vistas på byggarbetsplatsen. Som stöd använder vi legitimationssystemet ID06 i hela vår verksamhet. För att kontrollera att de arbetsrättsliga avtalen följs låter vi myndigheter göra oanmälda arbetsplatsbesök, och vi har även krav på skriftligt upprättade avtal vid anlitande av underentreprenör. Huvudentreprenören är sedan skyldig att kontrollera att alla upphandlingskrav uppfylls även av underentreprenören. I upphandlingarna kommunicerar vi även våra etiska regler som gäller för huvudentreprenören såväl som eventuella underleverantörer.

Upphandling via större forum

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

AGERA AFFÄRSETISKT

MUTOR OCH KORRUPTION SAMT ETISKA REGLER FÖR MEDARBETARE

På alla arbetsplatser finns en risk att jäv, mutor och korruption förekommer. På Uppsalahem är vi medvetna om de risker kopplade till otillbörliga förmåner som kan uppkomma i relationen till våra kunder och leverantörer. Därför har vi tydliga rutiner, policyer och kontrollprogram för att hantera en sådan situation. På Uppsalahems hemsida samt på företagets intranät 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 2019 har det inte inkommit några rapporter om korruptionsincidenter och vi har därför inte behövt vidta några specifika åtgärder.

För att motverka mutor och korruption är det viktigt att varje medarbetare vet vad som gäller och att alla har ett ansvar för att agera affärsetiskt. Uppsalahem omfattas av Uppsala kommuns policy mot mutor samt har en egen riktlinje, Uppförandekod gällande mutor och gåvor, som beskriver företagets etiska regler och hur vi agerar gentemot kunder och leverantörer. Utifrån policyn och vår uppförandekod har vi tagit fram en utbildning

i mutor och antikorrupcion. Utbildningen är obligatorisk för alla medarbetare. För att stärka medvetenheten om dessa frågor har vi även ett ytterligare antal styrdokument på området, bland annat riktlinjer för representation, inköpsanvisningar och rutin för bisysslor. Alla dessa dokument finns på Uppsalahems intranät tillgängligt för alla medarbetare.

MUTOR OCH KORRUPTION SAMT ETISKA REGLER I VÅRA UPPHANDLINGAR

Vid varje upphandling som Uppsalahem genomför ingår uppförandekoden för leverantörer i underlaget. Uppförandekoden fastställer att de företag som ingår avtal med Uppsalahem förbinder sig att sända in sina egna styrdokument gällande mutor och antikorrupcion vid anbudslämning samt att de ska följa Uppsalahems uppförandekod, vilken innebär nolltolerans mot mutor och korruption. Brott mot koden är likställt med avtalsbrott och ger Uppsalahem rätt att med omedelbar verkan säga upp avtalet. Uppsalahem förbehåller sig även rätten att själva eller via tredje part, genomföra inspektioner på plats för att säkerställa att uppförandekoden efterlevs.

RISKER, MUTOR OCH KORRUPTION

Inga fall av mutor eller korruption har upptäckts under 2019.

INNAN OCH EFTER OLYCKAN ÄR FRAMME

Vi arbetar preventivt med olyckor och försöker alltid att vara redo för oväntade olyckshändelser. Men ibland händer det något ändå och då gäller det att veta vad som ska göras och dra lärdom av händelsen.

PREVENTIVT ARBETE

UNDVIKA OLYCKSFALL

Enligt lagen om skydd mot olyckor, LSO, ska kommunen genomföra en riskanalys och ta fram ett handlingsprogram. Inom ramen för detta har Uppsalahem kartlagt vilka risker som finns i och runt vår verksamhet. Handlingsprogrammet innehåller åtgärder och rutiner som ska vidtas för att minska riskerna för olycksfall och följs upp en gång per år i form av en rapport till styrelsen. Uppsalahems beredskap för att förhindra olycksfall bedöms som god.

FÖRSÄKRINGSSKYDD

Uppsalahems försäkringsskydd omfattar fastighetsförsäkring, försäkring av vindkraftverk, företagsförsäkring, motorförsäkring, saneringsavtal samt VD- och styrelseförsäkring. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och alla medarbetare är försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer. Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.

KRISHANTERING

Uppsalahem har en utsedd krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp med ersättare. Under 2019 har flera krisövningar genomförts inom bolaget och krispärmen uppdaterats. I händelse av allvarlig kris finns rutiner och handlingsplan i syfte att stödja ledningsgruppen och den lokala organisationen. Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

HANDLINGSPLAN FÖR KLIMATANPASSNING

Klimatanpassning handlar om arbete kopplat till de effekter ett förändrat klimat får på verksamheten. För Uppsalahem är arbetet med klimatanpassning starkt knutet till skydd av hyresgäster och fastigheter för att kunna säkerställa en god boendemiljö. Det finns flera identifierade effekter men de områden som är högprioriterade för oss är skydd mot översvämningar och skyfall och beredskap för att hantera höga temperaturer. Handlingsplanen beslutas av strategiska ledningsgruppen och de aktiviteter som ingår i planen inkluderas i avdelningarnas ordinarie affärsområdes/verksamhetsplaner. Uppföljning av handlingsplanen som helhet sker inom ramarna för internkontrollplanen. Handlingsplanen togs fram 2019 och är en god grund för utveckling framöver.





HÄNDELSER UNDER ÅRET

SPILLVATTEN I DAGVATTENLEDNING

I maj 2019 identifierades att spillvatten från en av Uppsalahems fastigheter gick ut i en dagvattenledning. Miljöförvaltningen informerades omedelbart enligt gällande rutin. Uppsalahem genomförde skyndsamt en utredning om incidenten, åtgärdade felet och vidtog aktuella saneringsåtgärder i samarbete med Uppsala Vatten. Ärendet avslutades därefter av miljöförvaltningen.

PERSONUPPGIFTSINCIDENTER

Under året har det inträffat två personuppgiftsincidenter på vår hemsida www.upsalاهem.se. Den ena var ett konfigurationsfel i BankID-inloggningen som ledde till att man kunde komma åt en hyresgästs "Mina sidor" om man kände till dess personnummer. Den andra var ett handhavandefel i bakomliggande fastighets-system som ledde till att en persons uppgifter publicerades på hemsidan i samband med en publicering av en ledig parkeringsplats. I båda fallen togs möjligheten att se personuppgifterna bort omedelbart efter upptäckt och full funktionalitet var återställd dagen efter upptäckt. I samråd med Uppsalahems dataskyddsombud har incidenten med handhavandefelet anmälts till datainspektionen där vi inväntar utlåtande samt att vi informerat drabbad person om incidenten. Vi har genomfört ett antal åtgärder såsom att uppdatera rutiner, genomföra tekniska genomlysningar med hjälp av extern expertis samt informera Uppsalahems personal om vad som har gått fel. Vi förbereder även ett större utbildningsprogram kring frågan.

ALLVARLIG ARBETSPLATSOLYCKA

Under året skedde en allvarlig arbetsplatsolycka där en person blev klämd av ett fordon. Krisstöd kopplades in omgående. Incidenten rapporterades till Arbetsmiljöverket som sedan besökte arbetsplatsen. Berörda medarbetare har fått krisstöd till dess att de själva valt att de inte längre behövt det. Den drabbade medarbetaren är åter i arbete och utbildningsinsatser inom området har vidtagits.

ÅPROMENADEN

Efter en dom i hyresnämnden kommer Uppsalahem att sänka hyran i ett av våra redan inflyttade nyproduktionsprojekt, Åpromenaden. Då Uppsalahem och Hyresgästföreningen inte lyckades enas om hyresnivån för lägenheterna, valde Uppsalahem att sätta en hyra i paritet med likdanande nyproduktionsprojekt i staden. Åpromenaden hade inflytt under sommaren 2018, och under hösten samma år klagade ett antal hyresgäster på hyresnivån. Parterna förhandlade men kunde inte enas. Ärendet prövades i hyresnämnden som beslutade om en ny hyresnivå. Uppsalahem överklagade denna hyresnivå till Svea Hovrätt på grund av att den nya hyran inte var underbyggd. Svea Hovrätt ansåg dock att hyresnämndens beslut skulle gälla, varför hyran för lägenheterna i Åpromenaden sänktes den 1 januari 2020.

De hyresgäster som varit en del i den nu avslutade rättsprocessen kommer även att få en retroaktiv hyressänkning.

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 KONCERN-STRUKTUR

Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahem-koncernen består av moderbolaget Uppsalahem AB och fyra helägda dotterbolag: Kretia 2 Fastighets AB, Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Uppsalahem Eksättagården AB och Uppsalahem Elmer AB.

STYRELSEARBETE

Uppsalahem AB har en politiskt tillsatt styrelse vars sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fem suppleanter är valda av kommunfullmäktige. Styrelsens mandatperiod sträcker sig till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästkommande allmänna val till kommunfullmäktige. Till styrelsensammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna, men bara ledamöterna har rösträtt vid sammanträdena. Under 2019 hade styrelsen åtta protokollförda möten, sju ordinarie och ett extra.

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

Styrelsens medlemmar presenteras på s. 55.

UPPSALA KOMMUN
Uppsala stadshus AB

BOLAGSSTÄMMA
1 ägare

STYRELSE
Antal: 14 stycken
(5 kvinnor, 9 män)

VD
Ledning

ÅRSSTÄMMA

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

BOLAGETS ORGANISATION OCH LEDNING

Uppsalahem har en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation som i våra affärs- och verksamhetsområden arbetar nära kunden.

Vd utses av styrelsen. Vd och koncernchef är sedan april 2016 Stefan Sandberg. Vd:s uppgift är att leda den operativa verksamheten enligt styrelsens anvisningar och riktlinjer. Vd ansvarar också för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Uppsalahems Vd har stöd i den strategiska ledningsgruppen som består av cheferna för områdena bostadsutveckling*, ekonomi, förvaltning, hållbarhet**, kommunikation, HR samt strategisk utveckling*. Ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt för att behandla företagsstrategiska frågor.

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på s. 54.

* Den 1 november 2019 bildades den nya avdelningen fastighetsutveckling av avdelningarna strategisk utveckling, bostadsutveckling och delar av förvaltningsutveckling.

** Tillförordnad hållbarhetschef är adjungerad till ledningsgruppen under ordinarie hållbarhetschefes föräldraledighet fr.o.m. juli 2019.

AFFÄRSSTÖD

AFFÄRSSTÖDSFUNKTIONERNA

Affärsstöd består av

- Strategisk utveckling, t om 31 oktober 2019
- IT och digitalisering
- Kommunikation
- Hållbarhet
- HR
- Ekonomi

FÖRVALTNING

Bostadsservice,
tre distrikt och
Studentstaden

FÖRVALTNINGEN

Förvaltningen av Uppsalahems fastigheter är uppdelad på tre geografiska kontor samt ett kontor för Studentstaden. Genom att förlägga verksamheten i utvalda stadsdelar upprätthålls ett kundnära arbetssätt med totalt fem olika besökskontor, inklusive huvudkontoret. Kontoren är beställare av tjänster till de interna utförarna inom bostadsservice.

Inom förvaltningen finns även stöd i form av förvaltningsutveckling.

FASTIGHETS- UTVECKLING

FASTIGHETSUTVECKLING

Avdelningen fastighetsutveckling bildades 1 november 2019 och ansvarar för att initiera och utveckla nybyggnadsprojekt samt för planering och genomförande av renoverings- och underhållsprojekt i vårt äldre bestånd.

STYRNING OCH KONTROLL

STYRNINGSPROCESS

Uppsalahem följer ägarens direktiv samt de bolagsordningar som styr verksamheten. Varje år fastställer styrelsen koncernens inriktning och mål i en affärsplan med utgångspunkt i ägarens krav och direktiv som de beskrivs i kommunens verksamhetsplan (Mål och budget), samt företagets vision och önskade position. Inriktning och mål bryts ner till konkreta effektmål för organisationen. Utifrån inriktnings- och effektmålen skapar sedan affärsområden och verksamhetsområden egna avdelningsplaner. Utöver interna styrdokument följer Uppsalahem även av Uppsala kommun fastställda policyer och riktlinjer.

UPPFÖLJNINGSPROCESS

Styrelsen hålls informerad om den löpande verksamheten genom rapporter och muntliga dragningar enligt en av styrelsen beslutad mötesplan. Uppföljning av företagets mål och aktiviteter sker tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december.

TVÅ ÅRLIGA REVISIONER

Uppsalahem genomgår varje år två revisioner – en ekonomisk som utförs av auktoriserade revisorer och en lekmannarevision utförd av lekmän valda av kommunfullmäktige. Vid det styrelsemöte där årsredovisningen fastställs redogör revisorerna för sina iakttagelser.

AFFÄRSPLANEN

Affärsplanen utgår från våra fem övergripande bolagsmål, de går att hitta på sida 7. Bolagsmålen i sin tur utgår från ägardirektiv, kommunfullmäktiges nio inriktningsmål, bolagets miljömål, viktiga hållbarhetsfrågor samt nuläge och trender. Affärsplanen bryts ned i verksamhets- och affärsområdesplaner av avdelningarna, vilka följs upp löpande på respektive avdelning, samt tre gånger per år av styrelsen.

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 brist på entreprenörer, ökade byggkostnader och social oro. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december. Uppföljningen redovisas för vd och styrelsen.



LEDNINGSGRUPP

Stefan Sandberg (1)
Vd, f. 1973

Niosha Baghaei (2)
Bygg- och fastighetsutvecklingschef,
t.o.m. 31 oktober 2019, f. 1978

Benny Enholm (3)
Förvaltningschef, f. 1965

Anna Freiholtz (4)
Hållbarhetschef, föräldraledig
fr.o.m. juli 2019, f. 1983

Åsa Pallin
T.f. Hållbarhetschef, fr.o.m. juli 2019, f. 1981

Carina Elofsson Mumford (5)
HR-chef, f. 1969

Martin Halldén (6)
Ekonomichef, f. 1970

Linda Ryttefors (7)
Kommunikationschef, f. 1977

Sara Westberg (8)
Chef Strategisk utveckling, f. 1976
Fr.o.m. 1 november 2019 Fastighetsutvecklingschef

KÖNSFÖRDELNING

STYRELSE

2019: 5 kvinnor, 9 män
2018: 6 kvinnor, 7 män
2017: 6 kvinnor, 7 män

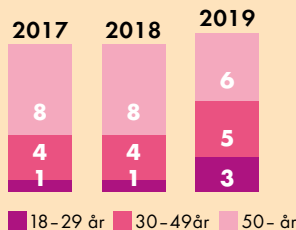
LEDNINGSGRUPP

2019: 5 kvinnor, 3 män
2018: 5 kvinnor, 3 män
2017: 5 kvinnor, 3 män

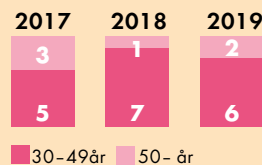
Samtliga siffror för ålders- och könsfördelning avser de förhållanden som rådde vid utgången av året.

ÅLDERSFÖRDELNING

STYRELSE



LEDNINGSGRUPP





11



12



14



9



10



13



15



18



17



16



22



19



20



21

STYRELSE

Elnaz Alizadeh (9)
(S) Ordförande f. 1980

Paul Eskilsson (10)
(MP) 1:e vice ordf. f. 1977

Cecilia Forss (11)
(M) 2:e vice ordf. f. 1948

Per Markus Risman (12)
(V) 3:e vice ordf. f. 1995

Cia Gad Bäckman (13)
(S) Ledamot f. 1945

Lars-Göran Ferlin (14)
(KD) Ledamot f. 1946

Anders Westerlind (15)
(L) Ledamot f. 1966

Victor Zhao Jansson (16)
(C) Ledamot f. 1986

Magnus Åhrgren (17)
(S) Ledamot f. 1975

SUPPLEANTER

Staffan Linder (18)
(M) f. 1953

Maris Rasul (19)
(M) f. 1978

Christer Solander (20)
(S) f. 1951

Lisette Stenberg (21)
(V) f. 1995

Sixten Svanberg (22)
(S) f. 1996

ARBETSTAGAR- REPRESENTANTER

Arda Gürler
(ledamot)

Kim Nilsson
(ledamot)

Karolina Falk Malm
(suppleant)

GRI-INDEX (CORE)

Uppsalahems hållbarhetsredovisning beskriver hur vi arbetar med våra viktigaste hållbarhetsfrågor. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards och uppfyller nivå Core. 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, därför har vi valt att här återge våra egna mätetal, i index kallat Egen upplysning.

		SIDA	KOMMENTAR
GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER			
GRI 102 (2016) GENERELLA UPPLYSNINGAR			
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Organisationens namn	s. 56	Uppsalahem AB/Aktiebolag (Formaliserat på just denna sida.)
102-2	Allfärsmo, viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	s. 56	Uppsalahems syfte är att äga och förvalta bostäder. Varumärken är Uppsalahem och Studentstaden.
102-3	Lokalisering av huvudkontor	s. 56	St Persgatan, Uppsala
102-4	I vilka länder har organisationen verksamhet	s. 56	All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige.
102-5	Ägarstruktur och företagsform	s. 56	Uppsalahem ägs av Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB. Uppsalahem är ett aktiebolag.
102-6	Marknader där organisationen är verksam	s. 14-17	Uppsala
102-7	Den redovisande organisationens storlek	s. 16-17, 43	
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	s. 42-43, 56, appendix	Alla anställda arbetar i Uppsala. Uppsalahem upphandlar byggenreparationer och andra leverantörer. En viss del av fastighetsskötseln sköts av externa aktörer.
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	s. 48-49	
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	s. 56	Avdelningarna Bostadsutveckling, Strategisk utveckling och delar av Förvaltningsutveckling har tillsammans bildat den nya avdelningen Fastighetsutveckling från den 1 november 2019. Inga väsentliga förändringar har skett i leverantörskedjan.
102-11	Beskrivning av hur organisationen följer försiktighetsprincipen	s. 56	Vi tillämpar försiktighetsprincipen i vårt miljöarbete och arbetar förebyggande med kemikaliehantering och materialval i vårt dagliga arbete och i våra upphandlingar.
102-12	Deltagande i externa hållbarhetsinitiativ	s. 56	Uppsalahem deltar i Uppsala klimatprotokoll och Allmännyttans klimatinitiativ.
102-13	Medlemskap i organisationer och lobbyorganisationer	s. 56	Uppsalahem är medlem i Sveriges Allmännytta och Eurhonet.
STRATEGI			
102-14	Uttalande från vd	s. 14-15	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	s. 48-49, 52-53	
STYRNING			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	s. 7, 10, 52-53	
KOMMUNIKATION OCH INTRESSETER			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	s. 12	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	s. 56	All personal omfattas av kollektivavtal.
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter	s. 12	
102-43	Tillvägångsätt vid kommunikation med intressenter	s. 12	
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts i intressentdialogen	s. 12-13	
REDOVISNINGSPRAXIS			
102-45	Organisationsstruktur	s. 52-53	
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsningar	s. 9, 12-13	
102-47	Redogörelse för de väsentliga ämnesområden som identifierats	s. 8-9, 12-13	
102-48	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	s. 9	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts i redovisningen sedan föregående redovisningsperiod	s. 9	Inga väsentliga förändringar har gjorts sedan föregående redovisningsperiod.
102-50	Redovisningsperiod	s. 56	Räkenskapsåret 2019.
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	s. 56	Senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i april 2019.
102-52	Redovisningscykel	s. 56	Följer verksamhetsåret, 1 januari - 31 december.
102-53	Kontaktperson för frågor angående hållbarhetsredovisningen	s. 56	Mail: anna.freiholtz@uppsalahem.se. Telefon: 018-727 34 89
102-54	Redogörelse för rapportering enligt GRI-standardens redovisningsnivåer	s. 56	
102-55	GRI-index	s. 56-57	
102-56	Extern granskning av redovisningen	s. 56	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Den del av hållbarhetsredovisningen som omfattas av lagkrav är bestyrkt av revisor.

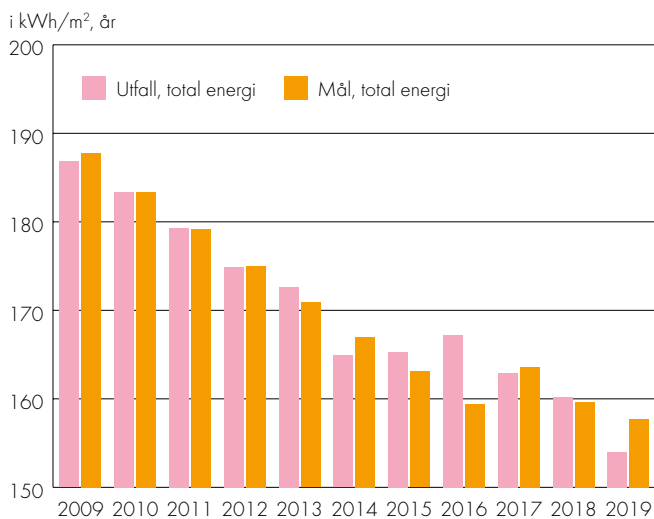
		SIDA	KOMMENTAR
ÄMNESPECIFIKA UPPLYSNINGAR			
GRI 200 EKONOMISK PÅVERKAN			
203 (2016)	INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 7, 10, 47, 52-53	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	s. 47-49, GRI-appendix	Svarar till väsentliga frågor: Tillhandahålla prisvärda bostäder, Hållbart och långsiktigt utveckla och förvalta fastigheter med kunden i fokus, Främja en trygg och pålitlig bostadsmarknad
205 (2016)	ANTI KORRUPTION		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 49, 52-53	
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorrupcionspolicy och rutiner	s. 49	Svarar till väsentlig fråga: Agera affärsetiskt
205-3	Korrupcionsincidenter och vidtagna åtgärder (antikorrupcion)	s. 49	Svarar till väsentlig fråga: Agera affärsetiskt
EGEN UPPLYSNING	SÄKERSTÄLLA STABIL EKONOMI FÖR FÖRETAGET		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 7, 10, 47, 52-53	
Egen upplysning	Säkerställa stabil ekonomi för företaget	s. 47, GRI-appendix	Svarar till väsentlig fråga: Säkerställa stabil ekonomi för företaget
GRI 300 MILJÖPÅVERKAN			
302 (2016)	ENERGI		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 7, 11, 52-53	
302-1	Energianvändning inom organisationen	s. 10-11, 36-39, GRI-appendix	Svarar till väsentlig fråga: Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter
305 (2016)	UTSLÄPP		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 7, 10-11, 52-53	
305-1	Direkt växthusgasutsläpp	s. 11, 36-37, GRI-appendix	Svarar till väsentlig fråga: Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp	s. 11, 36-37, GRI-appendix	Svarar till väsentlig fråga: Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter
306 (2016)	AVFALL		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 7, 11, 52-53	
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	s. 34-37, GRI-appendix	Avser avfall från våra hyresgäster. Svarar till väsentlig fråga: Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter
308 (2016)	MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 7, 48, 52-53	
308-1	Nya leverantörer som utvärderas utifrån miljökriterier	s. 48-49	Svarar till väsentlig fråga: Ställa hållbara upphandlingskrav
CRE 8	MILJÖMÄRKNINGAR		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 7, 10-11, 52-63	
CRE 8	Miljömärkning av ny- och ombyggnationer	s. 34-35	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och renovera miljöanpassat
GRI 400 SOCIAL PÅVERKAN			
401 (2016)	ANSTÄLLNING		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 52-53	
401-1	Antal nyanställda och personalomsättning	s. 43, GRI-appendix	Svarar till väsentlig fråga: Ha ett gott ledarskap
403 (2018)	ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 45, 52-53	
403-2	Typ och antal arbetsplatskador och antal sjukdagar.	s. 43-44, 51, GRI-appendix	Svarar till väsentlig fråga: Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats
405 (2016)	MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 41-42, 52-53	
405-1	Köns- och åldersfördelning i styrelse, ledning och bland övriga medarbetarkategorier	s. 43, 54-55, GRI-appendix	Svarar till väsentlig fråga: Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald, med likabehandling och icke-diskriminering
414 (2016)	SOCIAL BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 7, 52-53	
414-1	Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier. (mänskliga rättigheter)	s. 48-49	Svarar till väsentlig fråga: Ställa hållbara upphandlingskrav
416 (2016)	KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 52-53	
416-1	Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	s. 38-39	Svarar till väsentlig fråga: Säkerställa god inom och utomhusmiljö
EGEN UPPLYSNING	MINSKA BOENDESEGREGATIONEN		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 10-11, 52-53	
Egen upplysning	Minska boendesegregationen	s. 25-26, 29-33	Svarar till väsentlig fråga: Minska boendesegregationen
EGEN UPPLYSNING	ERBJUDA EN VARIATION AV BOSTÄDER I OLIKA OMRÅDEN, STORLEKAR OCH HUSTYPER		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 10, 52-53	
Egen upplysning	Erbjuda en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper	s. 21-22, 29-30	Svarar till väsentlig fråga: Erbjud en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper
EGEN UPPLYSNING	SÄKERSTÄLLA TRYGGA OCH SÄKRA BOSTÄDER OCH BOSTADSOMRÅDEN		
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 10, 52-53	
Egen upplysning	Säkerställa trygg och säkra bostäder och bostadsområden	s. 30-33	Svarar till väsentlig fråga: Säkerställa trygg och säkra bostäder och bostadsområden

GRI-INDEX (APPENDIX) 2019

Följande appendix innehåller kompletteringar till Uppsalahems års- och hållbarhetsredovisning.

HÅLLBARA HUS OCH HEM

TOTAL ENERGIANVÄNDNING (GRI 302-1)



KOLDIOXIDUTSLÄPP TON CO₂ (GRI 305-1 OCH 305-2)

	Basår 2004	2015	2016	2017	2018	2019
Olja	2 088	72	52	45	45	13
Biobaserad olja	-	-	-	-	0,01	0,11
El*	2 892	2	2	1	1	1
Drivmedel	260	150	157	141	163	164
Fjärrvärme	35 574	16 346	19 959	24 194	25 723	28 799**
Egen bil i tjänst	-	14	10	8	7	7
Tjänsteresor flyg	-	2	8	1	2	2

Uppsalahem klimatkompenserar för flygresor.

* Sedan juni år 2016 säljer vi all el från vårt eget vindkraftverk.

**Beräknas enligt VMK. 2019 beräknas med föregående års emissionsfaktor.

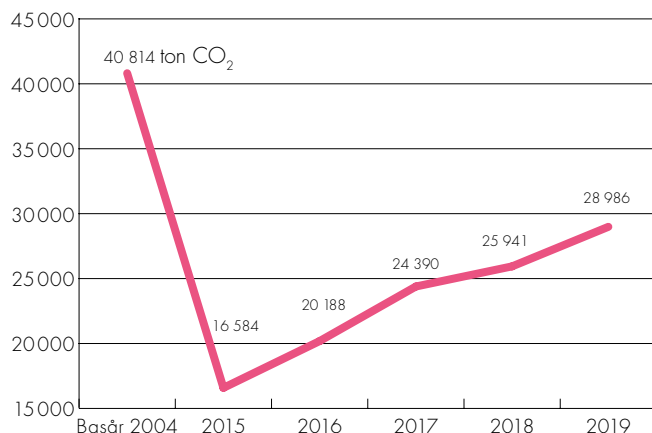
ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA RENOVERADE LÄGENHETER

2018 0 st **2019** 144 st

AVFALL FRÅN VÅRA HYRESGÄSTER (GRI 306-2)

35% av hyresgästernas avfall har källsorterats.

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



TRYGGHETSINDEX

	2018	2019	Ökat / minskat
Almungebygden	81	71	↓
Björklingeområdet	85	82	↓
Eriksberg	62	59	↓
Flogsta-Ekeby	70	70	→
Funbobygden	72	68	↓
Fälhagen	64	55	↓
Gottsunda	59	59	→
Gränby		79	→
Håga	91	78	↓
Innerstaden	63	69	↑
Kungsängen	73	66	↓
Kvarngärdet	62	68	↑
Kåbo	74	67	↓
Luthagen	77	71	↓
Näntuna-Vilan	74	78	↑
Rickomberga	65	75	↑
Sala backe	63	66	↑
Stenhagen	62	63	↑
Storvretabygden	78	75	↓
Sunnersta	78	70	↓
Svartbäcken	61	63	↑
Sävja-Bergsbrunna	63	61	↓
Tuna backar	76	71	↓
Ultuna	59	59	→
Valsätra	63	73	↑
Vängebygden	79		→
Årsta	65	63	↓

Resultat från kundundersökningen för trygghet i de olika områdena. Svar visas på skala 1-100 där högt är positivt och lågt är negativt. Totalt svarade 2 343 hyresgäster.

TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (GRI 102-8)

	2017	2018	2019
Kvinnor	117	121	127
Män	158	171	172
Totalt	275	292	299

ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTAL OCH KÖN (GRI 405-1)

	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
Kvinnor	111	111	111	6	10	16
Män	154	156	159	4	15	13
Totalt	265	267	270	10	25	29

TILLSVIDAREANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN (GRI 405-1)

	Heltid			Varav deltid- eller timanställda		
	2017	2018*	2019	2017	2018*	2019
Kvinnor	103	106	107	8	5	4
Män	152	154	158	2	2	1
Totalt	255	260	265	10	7	5

* Siffror för 2018 har blivit korrigerade från 2018 års hållbarhetsredovisning.

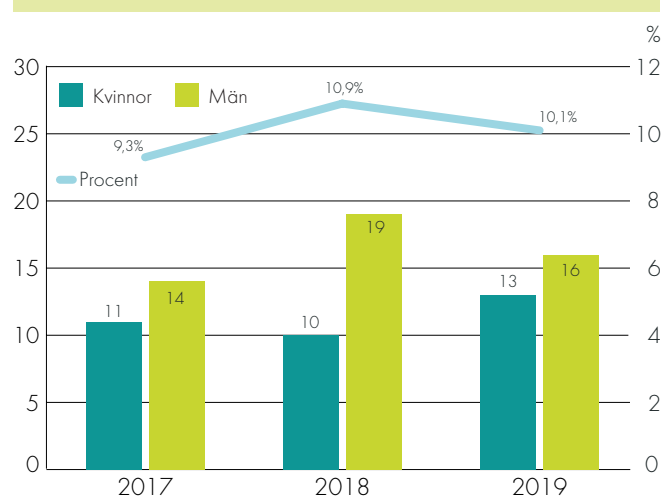
ARBETSSKADOR, TILLBUD OCH OLYCKOR (GRI 403-9)

	2017	2018*	2019
Tillbud	19	15	21
Olyckor	-	22	13
Arbets skador**	10	9	7

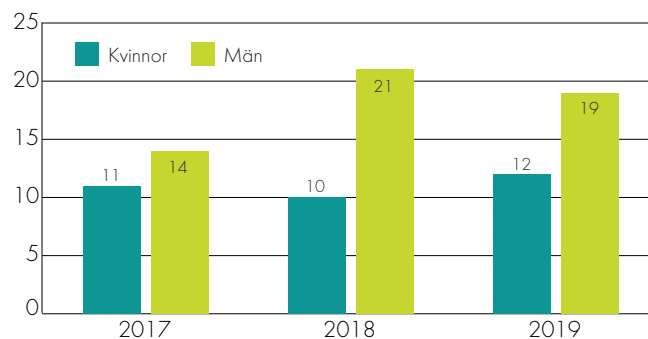
* 2018 redovisar vi även olyckor på arbetsplatsen. Där rapporteras alla olyckor, både allvarigare olyckor samt de av mindre karaktär.

** Arbets skador som anmäls kan vara orsakade av en olycka och de kan därför stå med både i siffran för arbets skador och olyckor.

PERSONALOMSÄTTNING (401-1)



NYANSTÄLLDA (GRI 401-1)



ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

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

VÅR VERKSAMHET

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

VÅR MARKNAD

Uppsala hade ca 230 000 invånare i slutet av 2019, vilket var en ökning med ca 5 000 personer sedan föregående årsskifte, och enligt kommunens befolkningsprognos förväntas befolkningen öka med ca 2 % årligen under perioden 2020–2022. Fortsätter tillväxttakten kan invånarantalet komma att öka till cirka 260 000 år 2030 och 320 000 år 2050. Befolkningsökningen beror på ökade födlsor, men också ökad inflyttning från övriga Sverige och världen. Åldersstrukturen på Uppsalas invånare förändras också över tid. Ett ökat antal barn och ungdomar i skolan samt fler personer i åldrarna 80 år och äldre medför att andelen arbetsföra invånare i förhållande till övriga grupper kommer att minska.

Kommunens målsättning är att bostadsbyggandet ska uppgå till 2 000–3 000 nya bostäder årligen. Fördelningen av upplåtelseformer ska anpassas så att det samlade utbudet av befintliga och nya bostäder svarar mot de behov och den efterfrågan som finns. Andelen hyresrätter i bostadsbeståndet i Uppsala kommun är 37 procent, och kommunens målsättning är att den ska öka.

FÖR UPPSALAHEM INNEBÄR DETTA:

- En utmaning är att nyproducera bostäder på affärsmässiga grunder då den stora utbyggnaden av bostäder och andra stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt (bland annat Uppsalapaketet) driver konkurrensen och priserna.
- Det finns sedan ett antal år allt fler olika fastighetsägare etablerade på Uppsalamarknaden. 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.
- Trots den tilltagande konkurrensen är efterfrågan på Uppsalahems bostäder fortsatt hög. Den genomsnittliga kötiden var i stort sett oförändrad med 10,1 år 2019 jämfört med 10,0 år 2018. Kötiden för nyproduktion har även den ökat från 4,2 till 5,8 år under samma period. Likafullt kräver en nyproducerad bostad kortare kötid än en bostad i det befintliga

beståndet, vilket kan härledas till de högre hyrorna för nyproducerade bostäder. Vi ser emellertid att andra hyresvärdar har kortare kötid än Uppsalahem till sin nyproduktion, vilket kan bero på olika inkomstkrav vid uthyrning men också en indikation på att bolaget 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.
- Om marknaden viker för bostadsrätter i Uppsala, med minskade bostadsinvesteringar av privata hyresvärdar, ska Uppsalahem vara beredd att fortsätta producera hyresrätter för att bidra till kommunens tillväxtmål, så länge det kan göras på affärsmässiga grunder.
- För att Uppsalahem ska fortsätta att vara kundernas förstahandsval utifrån den konkurrenssituation som råder på bostadsmarknaden behöver vi även ta hänsyn till de övergripande trenderna som påverkar samhällets utveckling:
- Trenden med urbaniseringen och städernas tillväxt fortsätter. Ökade födelsetal, längre medellivslängd och inflyttning kommer att innebära att Uppsala växer i allt snabbare takt, vilket påverkar bostadsmarknaden. På längre sikt påverkar även större infrastrukturprojekt, såsom t.ex. fyrsåparutbyggnaden, tillväxten i Uppsala. Detta påverkar prisbilder och marknadsutfall av bostadsaffärer i staden likväl som på glesbygden och i stadsnära glesbygd.
- Digitalisering är ett område som blir allt viktigare. För Uppsalahem innebär en utvecklad fastighetsautomation och interna digitala arbetsflöden en möjlighet till kostnadseffektivisering samt ett förbättrat erbjudande till kund.
- 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.

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

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

Produktionskostnaderna för byggnation av flerbostadshus steg med ca 3 % under 2019, till stor del på grund av förhöjda material och transportpriser. Byggpriserna har stigit markant i relation till prisutvecklingen i övriga samhället.

De senaste två åren har Uppsalahems investeringsfokus skiftat från nyproduktion till renovering av befintligt bestånd. Detta beror utöver det förändrade marknadsläget också på behovet i beståndet.

Under rapportperioden uppgår investeringarna i våra fastigheter till 613 (859) mkr. Investeringarna avser pågående nybyggnadsprojekt från tidigare år, samt pågående renoveringsprojekt. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

MOTTAGNA OFFENTLIGA BIDRAG

Bolaget har under året erhållit bidrag från Uppsala kommun för trygghetsarbete samt fått bidrag från Boverket avseende utemiljö samt social investering i Gottsunda. Totalt uppgick bidragen till 7,2 mkr.

FÖRVÄRV

Under året har inga förvärv av fastigheter skett.

FÖRSÄLJNINGAR

Under året har inga försäljningar av fastigheter skett.

RISKANALYS

Riskerna för respektive hållbarhetsfråga finns med under motsvarande rubrik på sida 19-50. På sida 69 går det att läsa om de finansiella riskerna. Tabellen nedan beskriver våra största risker och respektive handlingsplan enligt riskvärderingen i internkontrollplanen. (Se tabell nedan.)

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Se sida 1–59. Miljö sid 11, 34–39, 58. Sociala förhållanden sida 24–33. Personal sid 41–45, 50–51, 54–56, 59. Mänskliga rättigheter vår personal sida 41–43, leverantörer sida 48–49. Motverkande av korruption sida 49.

RESULTATET

Uppsalahem redovisar ett resultat efter finansiella poster på 289 (294) miljoner kronor, vilket är 5 miljoner kronor lägre än föregående år. Det lägre resultatet år 2019 förklaras huvudsakligen av att bolaget föregående år hade en nettoreavinst på 23 mnkr. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 289 mnkr. För ytterligare detaljer om årets omsättning och resultat se sida 72.

UTSIKTER INFÖR 2019

Inom bostadsbranschen har en lång period med hög efterfrågan på bostäder lett till stigande bostadsinvesteringar.

Bostadsbyggandet i Sverige föll kraftigt under 2018, men under 2019 har takten stabiliserats betydligt. I år påbörjas 51 000

bostäder inräknat nettotillskott genom ombyggnad, enligt Boverkets prognos. Det är en minskning med 9 procent jämfört med 2018. År 2020 minskar antalet påbörjade bostäder marginellt, då 50 000 bostäder påbörjas.

Antalet producerade hyresrätter har minskat något under 2019, och kan komma att minska ytterligare något under 2020, enligt Boverkets prognoser. Dock kan investeringsstödet påverka denna prognos positivt. Antalet byggda bostadsrätter förväntas minska, medan antalet producerade småhus ökar.

Under 2019 stabiliserades bostadsrättspriserna, vilket tyder på att köpare och säljares förväntningar på den ägda marknaden närmar sig varandra.

Skillnaderna är dock stora sett över landet. I Stockholm och Göteborg väntas byggandet vända uppåt. Bostadsbyggandet förväntas öka som mest i större kommuner utanför storstadsregionerna. Bland mindre och medelstora kommuner har byggandet av hyresrätter minskat. Utvecklingen för dessa kommuner har sannolikt koppling till investeringsstödet som återkom under 2019, men det kommer sannolikt bromsa byggvolymerna för 2019 och 2020.

Om byggandet av bostadsrätter minskar enligt prognoserna så kan den eventuella minskade efterfrågan på bostadsrätter leda till en fördel för hyresrättsbyggare, då den minskade konkurrensen kan leda till lägre priser för hyresrättsbyggarna.

Sammanfattningsvis kommer värderingar att fokusera i större utsträckning på kassafödet än på potentiell värdeutveckling.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat	3 853 153 654
Årets resultat	184 411 771
Totalt	4 037 565 425
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägare utdelas 1 030 kr per aktie, totalt	
	1 718 000
i ny räkning överförs	4 035 847 425
Totalt	4 037 565 425

RISK	KONSEKVENSN	SANNOLIKHET	TOTAL RISKVÄRDERING	HANDLINGSPLAN
Cyberattacker	3	4	12	Handlingsplan i informations- och datasäkerhetsrapport
Bränder i lägenhet/fastigheter	3	4	12	Systematiskt brandskyddsarbete
Ökad social oro/otrygghet	3	4	12	Mätning av hyresgästers trygghet, fokus i affärsplan.
Hot om våld eller annan kränkande behandling av personal	3	4	12	Utbildningar inom hot och våld samt krisplan årligen

FEMÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Resultaträkning, mnkr					
Nettoomsättning	1 450	1 386	1 334	1 263	1 247
Driftöverskott	788	763	736	679	674
Avskrivningar	336	303	284	259	236
Resultat efter finansiella poster	289	294	665	224	233
Realisationsvinster	-	23	52	-	1
Fastigheter, mnkr					
Bokfört värde exkl pågående projekt	10 948	10 865	9 391	8 340	8 374
Bokfört värde pågående projekt	930	726	1 685	1 551	958
Totalt bokfört värde	11 878	11 591	11 076	9 891	9 332
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt	23 962	23 508	20 192	18 174	15 349
Bedömt verkligt värde pågående projekt	783	902	2 076	1 066	700
Totalt bedömt verkligt värde	24 744	23 407*	22 268	19 240	16 049
Övervärde	12 866	11 816*	11 192	9 349	6 717
Årets investeringar, pågående projekt	613	859	1 001	823	806
Sålda fastigheter, bokfört värde	-	44	30	-	-
NYCKELTAL					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	55,9	56,5	57,3	55,6	57,1
Avkastning på eget kapital, %	6,4	6,9	17,3	6,6	7,3
Avkastning på totalt kapital, %	3,2	3,5	7,0	3,4	3,9
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,3	3,6	7,3	3,5	4,1
Direktavkastning 1, %	7,2	7,0	7,8	8,1	8,0
Direktavkastning 2, %	3,3	3,2	3,6	3,7	4,4
Finansiering					
Soliditet 1, %	37,7	36,5	35,3	33,3	34,3
Soliditet 2, %	69,6	69,3	66,9	64,5	61,2
Belåningsgrad 1, %	63,5	63,1	70,0	73,5	69,6
Belåningsgrad 2, %	29,0	29,2	32,6	33,7	38,0
Snittränta brutto, %	1,37	1,78	1,60	1,76	2,29
Nettoskuld bokförda värden, mnkr	6 952	6 855	6 574	6 131	6 035
Förvaltning					
Vakansgrad antal lägenheter ^{1, 2} , %	0,01	0,02	0,08	0,02	0,04
Omflyttningar ¹ , %	12,95	13,5	12,2	13,1	13,9
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 307	1 285	1 264	1 183	1 188
Underhållskostnader, kr/kvm	143	127	136	126	109
Driftkostnader, kr/kvm	439	424	420	428	434
Personal					
Antal anställda	274	259	256	269	262
Personalomsättning, %	10,1	10,9	9,3	12,1	7,7
Sjukfrånvaro, %	5,4	4,5	4,5	3,6	4,3

¹ Avser ej studentbostäder

² Nytt sätt att räkna vakans från 2018. Tidigare beräknades den ackumulerade vakansgraden, nu beräknas genomsnittlig vakansgrad per månad.

* Värde för 2018-12-31 har reviderats jämfört med vad som angavs i föregående års årsredovisning. Detta då projektfastigheterna under föregående år värderades som färdigställda utan avdrag för kvarvarande kostnad för färdigställande.

UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Varje år värderar Uppsalahem sina fastigheter. Bostadsbolaget har ett ägarkrav att öka värdet på företaget, men ökningen är också en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar. Under 2019 steg marknadsvärdet med ca 5,7 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 190 (190) fastigheter runt om i kommunen. Vår omfattande nyproduktion och det strategiska arbetet med förtätning kräver dock att vi kontinuerligt ser över möjligheten att köpa upp nya fastigheter. Under året har inga fastigheter sålts eller förvärvats.

FASTIGHETSBESTÅND		
Uthyrningsbar yta (m ²)	2019-12-31	2018-12-31
Bostäder	1 018 080	1 008 870
Lokaler	74 917	75 474
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	17 062	16 902
Lokaler	1 719	1 704
Garage och p-platser	7 956	7 890

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2019

Inget förvärv genomfördes.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2019

Ingen försäljning genomfördes.

MARKNADSVÄRDET (MKR)

Värdeutlåtande Newsec	24 726
Vindkraftverk	17
Internt värderade fastigheter	1
Totalt	24 744

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 24 744 (23 407*) mkr inklusive pågående projekt samt vindkraftverk och 23 889 (22 925) mkr exklusive pågående projekt och vindkraftverk. Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion, byggrätter som exploateras och råmark.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med 2,7 procent medan hela portföljen, inklusive projekt och byggrätter, ökade med 3,1 procent. Värdeförändringen redovisas i en tabell nedan.

FASTIGHETSVÄRDEN

FASTIGHETSVÄRDEN OCH VÄRDEFÖRÄNDRING

	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt (tkr)
Ingående värde 2019-01-01	22 925 436	23 407 495*
Försäljningar		
Förvärv		
Investeringar	337 573	613 420
Värdeförändring	626 086	723 508
Utgående värde 2019-12-31	23 889 095	24 744 423
Värdeförändring	2,7%	3,1%
Utgående värde 2019-12-31, inkl under året färdigställda fastigheter	23 889 095	
Utgående värde 2019-12-31		24 744 423

* Värdet för 2018-12-31 har reviderats jämfört med vad som angavs i föregående års årsredovisning. Detta då projektfastigheterna under föregående år värderades som färdigställda utan avdrag för kvarvarande kostnad för färdigställande.

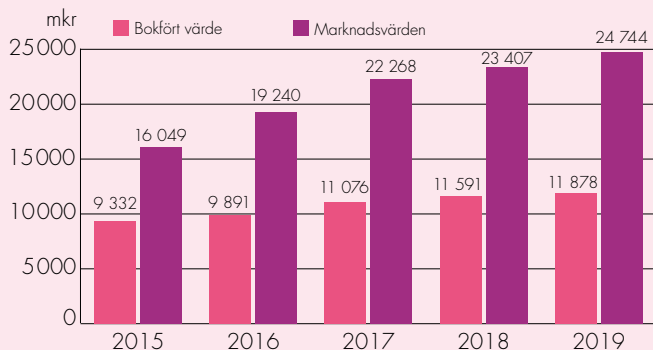
BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inkl pågående projekt uppgick 2019 till 11 878 (11 591) mkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 12 866 (11 816) mkr.

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

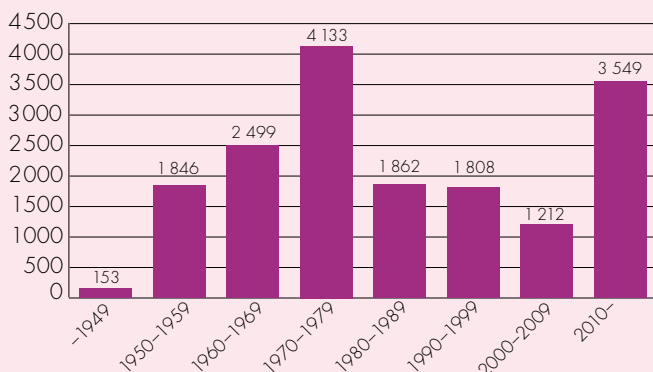
FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

Att öka värdet på våra fastigheter var under året ett krav från ägaren, men marknadsvärdet styr också hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Uppsalahems värde påverkar också finansieringskostnaderna genom det kreditbetyg som bolaget tilldelas. Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 24 744 mkr. Värdet ökade därmed med 5,7 procent jämfört med föregående år.



ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ VÄRDEÅR

Uppsalahems fastighetsbestånd är jämnt fördelat över värdeår, det finns dock en tyngdpunkt på fastigheter byggda i slutet av 60- och början av 70-talet. Detta förklaras av nyproduktion i och med miljonprogrammet under nämnda period. Nedan följer ett diagram som visar lägenheter i Uppsalahems bestånd fördelat över fastigheternas värdeår.



VÄRDERINGSMETOD

Uppsalahem använder en så kallad samordnad värdering och analysverktyget Datscha för värdering av befintligt fastighetsbestånd. Värderingarna av befintliga fastigheter utfördes liksom föregående år av Newsec Advice AB.

Särskilda projekt-, råmarks- och byggrättsvärderingar har också genomförts under året. De här värderingarna är dock inte fullständiga utan har enbart utförts som så kallade desktop-värderingar. Värderingarna av projekt-, byggrätter och råmark utfördes detta år även de av Newsec.

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

Värderingarna har gjorts med följande antaganden och förutsättningar:

- Kalkylperioden omfattar tio år, inklusive restvärde år elva.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen uppgår till högst inflationen och utgår från hyresnivån i oktober 2019. Gällande lokalkontrakt antas dessa fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 381 (374) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 751 (736) kr/m² och år, med ett viktat snitt för hyresbostäderna på 507 (501) kr/m².
- Kalkylräntan för hyresbostäder varierar mellan 3,0 (3,0) och 7,1 (7,1) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,6 (5,6) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 1,0 (1,0) och 4,95 (4,95) procent för bostäder med ett viktat snitt på 3,4 (3,4) för bostäder.
- För pågående nyproduktion beräknas marknadsvärdet utifrån ett framtida slutvärde med avdrag för återstående kostnader. I det fall projektvärdet är lägre än marknadsvärdet kommer projektet som minst att värderas som markpriset i det fall projektet precis har startat.

SAMMANFATTANDE VÄRDEUTLÅTANDE

Newsec har erhållit uppdraget från Uppsalahem att bedöma marknadsvärde för 183 förvaltningsfastigheter med total area om 1 080 985 m² samt 18 projektfastigheter för bokslutsändamål. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt.

Samtliga fastigheter har värderats genom så kallad ”Samordnad värdering” som innebär att Datschas värderingsmodell nyttjats och fastighetsägaren lagt in och ansvarar för korrekthet avseende fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor och vakanser.

Newsec har därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav och drift- och underhållskostnader. I Newsecs åtagande ingår ej besiktning av fastigheterna, ej heller kontroll av FDS-utdrag.

Syftet med en Samordnad värdering är att ligga till grund för bokslut och baseras på att i värderingsmodellen inlagda basfakta om respektive fastighet från fastighetsägaren är korrekta. Då Newsec ej kontrollerat hyresavtal mm rekommenderas att inför belåning eller eventuell försäljning fullständig värdering genomförs i varje enskilt fall.

Värderingen har resulterat i ett totalt värde för de 183 förvaltningsfastigheterna samt de 18 projektfastigheterna om 24 726 145 000 kr (Tjugofyra Miljarder Sjuhundratjugosex Miljoner Etthundrafyrtiofem Tusen Kronor) per värdetidpunkten 2019-12-31.

Stockholm 2020-01-20

Newsec Advice AB

Arvid Arfvidsson, Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Ulrika Lindmark, Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare,

MRICS, Head of Valuation

FINANSIERING

Riksbanken beslutade i december 2019 att göra sin andra höjning av reporäntan med 0,25 % till noll. Marknaden hade redan hunnit anpassa sig efter Riksbankens kommunikation under hösten. Den extremt låga styrräntan som hade gällt sedan 2016 har inte fått den önskade effekten att stabilisera inflationsmålet KPIF (konsumentprisindex exklusive finans) på 2%. Däremot blev det allt tydligare att minusräntan var ett experiment som troligen skulle få negativa effekter på den svenska ekonomin på sikt.

Marknadsräntorna i Sverige fortsatte att sjunka under det första halvåret 2019 och följdes därefter av ett ras i augusti, ner till negativa nivåer även på långa löptider. Därefter har räntorna fortsatt att fluktuera på nivåer strax över bottenläget. Förklaringen till de låga marknadsräntorna är ECB:s och Riksbankens kommunikation där fortsatta räntestimulanser troligen kommer bestå under lång tid framöver.

Europa har störst påverkan på den svenska ekonomin i och med att de står för en stor del av vårt handelsutbyte. Det innebär att den svenska räntenivån har en stark följsamhet med ränteutvecklingen inom EU.

Under 2019 har Uppsalahem och kommunen fortsatt att lägga om den långfristiga finansieringen som vid slutet av året var helt integrerad i kommunens finansförvaltning. Finansieringen är en blandning av egna emissioner och lån via Kommuninvest.

I USA har centralbanken FED de senaste åren legat långt före ECB och Riksbanken och höjt räntorna med 0,25% fyra gånger under 2018 i takt med att konjunkturen har förstärkts och inflationen ökat. Styrräntan har därmed justerats totalt 9 gånger från 0 % till 2,25% (intervall 2,25 – 2,50%) vilket har skapat utrymme för att under kunna sänka styrräntan under 2019 med syftet att motverka en konjunkturedgång.

Förra året ökade tillväxten i Europa men i år har den minskat vilket förklarar att såväl ECB som Riksbanken fortfarande har kvar styrräntorna på krisnivå. Det betyder att det finns i stort sett saknas utrymme för stimulanser i det fall att konjunkturen viker.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

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

Uppsalahems finansverksamhets inriktning ska vara att:

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

FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

I juni 2019 publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga bedömning av Uppsalahem. Betyget för lång upplåning blev fortsatt AA- och betyget för kort upplåning A1+ och K-1 vilket är högsta möjliga betyg för kort upplåning.

Kreditvärderingsinstitutet lyfter fram Uppsalahems starka ekonomi och låga affärsrisk som viktiga faktorer som bidragit till det goda betyget. Den mycket starka bostadsmarknaden i Uppsala framhålls också, liksom Uppsalahems minimala vakanser. Fastigheterna framhålls som mycket väl underhållna och med höga fastighetsvärden.



Standard & Poor's betonar vidare det stabila kassaflödet, den sunda skuldsättningen och den starka kopplingen till ägaren.

LÅNEPORTFÖLJEN

Skuldökningen 2019 blev lägre än prognostiserat på grund av förskjutningar av vissa projekt, detta kompenseras till vis del av förändringar i skuldportföljen och derivatportföljen. Nettoskuldökningen 2019 stannade på 98 (315) mkr.

Under året har Uppsalahem tagit upp tre nya lån via Uppsala kommun. Detta har skett via kommunens MTN-program eller via lån från Kommuninvest. Uppsala kommun tar upp lånen och lånar pengarna vidare till Uppsalahem.

Uppsalahems företagscertifikatprogram har en ram på 3 500 mkr. Volymen utestående certifikat har minskat under förra året, och uppgick per sista december till 500 mkr precis som året innan. Bolaget har vidare certifikat via Uppsala kommunens certifikatprogram om 1 250 mkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 7 256 (7 173) mkr brutto. Kapitalmarknadens andel av Uppsalahems finansiering ökar och i december 2018 utgjorde den 100 (94) % av skulden. Lån via Uppsala kommun räknas som att de är upptagna på kapitalmarknaden.

UPPSALAHEMS GRÖNA OBLIGATION MÖJLIGGÖR FÖR INVESTERARE ATT SATSA HÅLLBART

Uppsalahem gav under 2015, som tredje allmännyttiga bostadsföretag, ut sin första gröna obligation om 500 mkr med en löptid på fem år. En grön obligation innebär att pengarna som lånas öronmärks till gröna projekt. Vilka projekt som anses gröna har definierats i ett ramverk med kriterier vi själva tagit fram och som bygger på the "Green Bond Principles" – en serie frivilliga riktlinjer som strävar efter genomlysning, öppenhet och integritet i marknaden för gröna obligationer. Ramverket för de gröna obligationerna har verifierats av Centre for International Climate and Environmental Research (CICERO), ett oberoende forskningscenter knutet till Oslo universitet.

Under 2019 har inga gröna obligationer emitterats.

LÅNEPORTFÖLJEN (MKR)

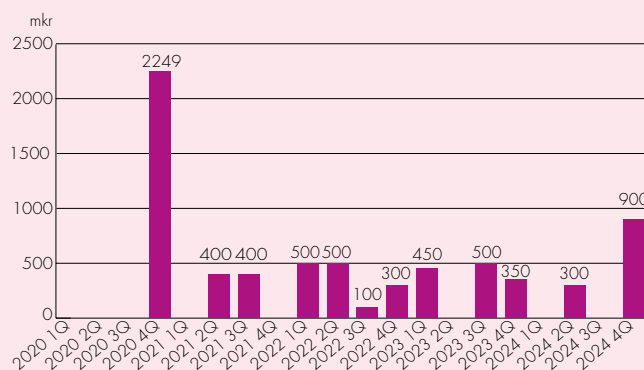
	2015	2016	2017	2018	2019
Certifikatprogram	2 201	2 202	2 003	500	500
Obligationslån	2 100	3 700	2 900	2 300	1 600
Långa lån via Uppsala kommun*	0	0	1 400	2 700	3 900
Korta lån via Uppsala kommun*	0	0	0	1 250	1 250
Banklån mot pantbrev	1 705	600	600	400	0
Repolån	0	208	211	0	0
Krediter utan säkerhet	29	45	0	23	6
Total bruttoskuld	6 035	6 755	7 114	7 173	7 256

* Korta/långa vid lånetillfället. Korta lån har en löptid mindre än 1 år.

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 2019 hade 32 (37) procent av nettoskulden, eller 2 249 (2 551) mkr, förfall inom tolv månader. Om hänsyn tas till Uppsalahems garanterade kreditlöften sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 0 (10) procent. Det innebär att Uppsalahem även i år uppfyller kravet i finanspolicyn om att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,51 (2,47) år.



GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Uppsalahem använder bindande kreditlöften som fungerar som back-up till certifikatprogrammet. Företagscertifikat är till sin konstruktion ett kortsiktigt låneinstrument och medför därmed också en viss refinansieringsrisk. Per årsskiftet hade Uppsalahem löften om totalt 2 300 (1 900) mkr, löftet har en rullande uppsägningstid på 364 dagar. Outnyttjade checkkrediter ingår i likviditetsreserven, liksom placeringar och kontotillgångar som vid årsskiftet uppgick till 308 mkr. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 3 052 (2 648) mkr.

I nedanstående tabell visas likviditetsläget på balansdagen.

LIKVIDITETSBEREDSKAP (MKR)						
	Total ram*	2015	2016	2017	2018	2019
Likvida medel		205	415	369	321	308
Checkkrediter, ej utnyttjade	450	421	405	450	427	444
Lånelöften	2 300	1 700	1 900	1 900	1 900	2 300
Totalt	2 326	2 720	2 719	2 648	3 052	

* Avser 2019-12-31

RÄNTEBINDNING

All upplåning inom Uppsalahem sker till 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. Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 2,33 (2,44) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år till uppgick till 55 (53) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning med hänsyn till räntederivat. Räntebindning ska enligt policyn vara mellan 1,5 till 4 år.

RÄNTEBINDNING		
Ändringsår	Belopp Mkr	Andel %
2020	3 801	55
2021 - 2023	1 388	20
2024 - 2026	1 100	16
Senare	660	9
Total nettoskuld	6 949	100

Räntebindning uppgår till 2,44 år

DERIVAT

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen endast ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas, se nedan. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 3 950 (3 850) mkr

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -164 (-181) mkr.

SÄKRINGSREDOVISNING

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

SÄKERHETER

Uppsalahem hade på bokslutsdagen pantbrev till ett värde av 3 176 mkr i eget förvar.

SÄKERHETER (MKR)					
	2015	2016	2017	2018	2019
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	1 705	600	600	400	0
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	200	200
Uttagna pantbrev i eget förvar	1 457	2 568	2 567	2 776	3 176

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

NYCKELTAL					
	2015	2016	2017	2018	2019
Finansnetto (mkr)	-128,6	-111,3	-106,4	-122,5	-103,2
Snittränta brutto (%)	2,29	1,76	1,60	1,78	1,37
Snittränta netto (%)	2,17	1,73	1,55	1,73	1,38
Nettoskuld* (mkr)	6 035	6 135	6 536	6 851	6 949

* Placeringar upptagna till marknadsvärde

För definitioner se s. 93.

UTBLICK MOT 2020

Tillväxten i den globala ekonomin sjönk kraftigt under 2019 från ca 3,5 % till 3 % vilket delvis förklaras av de tullar som infördes av USA för att öka trycket i förhandlingarna med bl a Kina och EU. I OECD:s konjunkturanalys i januari räknar man med att global BNP ökar till 3,3 % för 2020.

För Europa förväntas tillväxten ligga kvar kring 1 % under det kommande året. Den svenska tillväxten som minskade under större delen av 2019 har stabiliserats något under det senaste kvartalet. För 2020 förutses en oförändrad eller svagt stigande tillväxt på strax över 1 %. Industrikonjunkturen har försvagats medan konsumtionen är fortsatt hög och bostadsmarknaden har stabiliserats. Hushållens sparande ligger kvar på en hög nivå och arbetslösheten är fortsatt låg.

Prognosen för 2020 för den svenska ekonomin kan sammanfattas med

- Tillväxten ligger kvar på ca 1 %
- Inflationen förväntas ligga kvar strax under 2 % och fluktuera under Riksbankens mål
- Arbetslösheten blir trots den svaga tillväxten kvar på en låg nivå
- Riksbankens behåller styrräntan på 0 % under hela året och troligen betydligt längre.

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer att medföra ett upplåningsbehov på ca 300-400 mkr 2020. Nettoskulden beräknas uppgå till ca 7,3 mdkr vid årets slut. Inom certifikatprogrammets ram finns tillräckligt utnyttjat utrymme för att ta hand om hela årets nyupplåningsbehov, om nödvändigt. Avsikten är dock att även långfristiga lån ska ingå i årets finansiering, eventuellt ytterligare en grön obligation. Garanterade lånelöften, placerad överskottslikviditet samt utnyttjade checkkrediter finns att tillgå om certifikatmarknaden under någon period inte skulle fungera tillfredsställande.

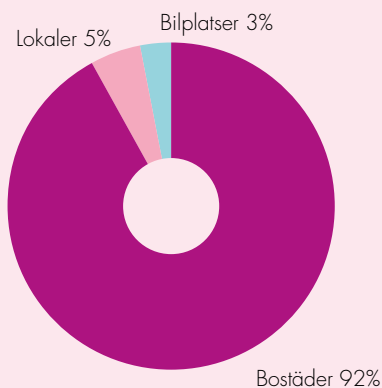
FINANSIELL RISK	DEFINITION	RISKBEGRÄNSNING
Refinansieringsrisk	Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt.	En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid eftersträvas därför. Policyen fastställer hur stor andel av koncernens nettolåneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, som får förfalla inom tolv månader. Enligt gällande finanspolicy ska den andelen uppgå till högst 40 procent.
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster.	Ränteförfallen ska spridas över tid. Uppsalahems nyupplåning har vanligtvis kort räntebindning. Derivatprodukter, framför allt ränteswappar, används därför för att förlänga räntebindningen. Räntebindningen skall vara mellan 1,5 till 4 år.
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 policyen fastslås vilka motparter som är tillåtna samt hur stor exponeringen får vara på var och en av dessa. Målsättningen är att sprida såväl fordringar som skulder på ett antal motparter. 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 (försvagnig) 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

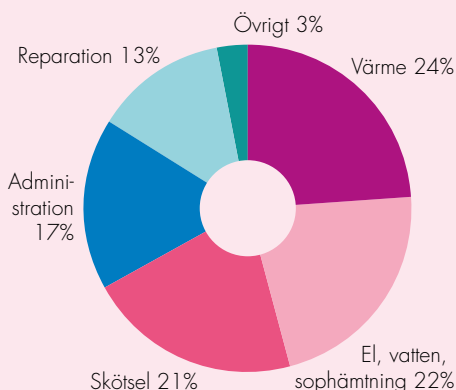
(Belopp i tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2019	2018	2019	2018
Hyresintäkter	2, 3, 4	1 409 403	1 351 076	1 409 392	1 351 076
Övriga förvaltningsintäkter	5	40 818	34 809	40 955	34 947
Nettoomsättning		1 450 221	1 385 885	1 450 347	1 386 023
Underhållskostnader		-155 915	-137 801	-155 914	-137 801
Driftkostnader	6, 7	-479 909	-459 452	-480 618	-460 169
Fastighetskostnader		-26 602	-25 683	-26 570	-25 622
Fastighetskostnader		-662 426	-622 936	-663 102	-623 592
DRIFTNETTO		787 795	762 949	787 245	762 431
Avskrivningar	8	-335 931	-303 309	-335 593	-302 971
BRUTTORESULTAT		451 864	459 640	451 652	459 460
Centrala administrations- och försäljningskostnader	4, 9	-63 477	-61 973	-63 477	-61 973
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	10	3 393	19 292	3 393	19 292
RÖRELSERESULTAT		391 780	416 959	391 568	416 779
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	4 099	11 106	4 602	11 750
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-107 294	-133 576	-107 277	-133 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		288 585	294 489	288 893	294 974
Bokslutsdispositioner					
Återförda periodiseringsfonder				19 592	5 018
Erhållna koncernbidrag				-	199
Lämnade koncernbidrag		-109 799	-298 793	-109 893	-301 356
Skatt på årets resultat	13	-10 201	2 579	-14 180	1 589
ÅRETS RESULTAT		168 585	-1 725	184 412	424
Årets resultat moderföretagets aktieägare		168 585	-1 725		

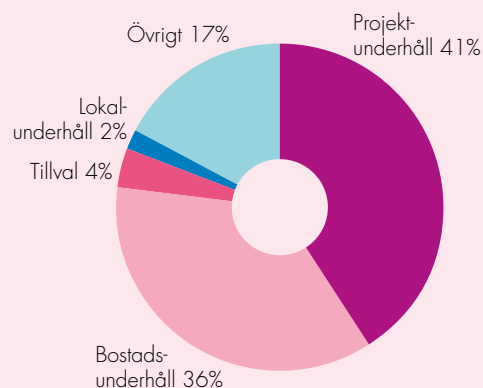
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 450 mkr, vilket motsvarar en ökning med 64 mkr mot föregående år. Ökningen beror på årets hyreshöjning samt tillkommande intäkter till följd av nyproduktion. Under fg år färdigställdes flera nya fastigheter bland annat. Åpromenaden (Kungsängen 28:2,28:3 del av), Bäcklösa etapp 1 och 2 (Ultuna 2:27), Koret (Kvarngärdet 70:1) samt Gjutformen (Luthagen 86:1) i slutet av året, vilket ger effekter på 2019 års intäkter.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 288,6 mkr, en minskning med 5,9 mkr i jämförelse med föregående år.

Underhållskostnaderna uppgår till 155,9 mkr, en ökning med 18,1 mkr jämfört med föregående år. Ökningen beror på en högre ambition för underhåll än tidigare år.

Driftkostnaderna ökar under året med 20,5 mkr till 480 mkr. Ökningen beror på nya fastigheter som tagits i bruk men också på ökade driftskostnader bland annat för reparationer och taxehöjningar för vatten och el.

Av driftkostnaderna har reparationskostnader ökat med 12,8 mkr, skötselkostnader med 10 mkr. Värmekostnaderna har minskat med 2 mkr beroende på det ovanligt varma året. Kostnader för el, vatten och sophämtning har ökat med 8,6 mkr beroende på ökade ytor samt ökade taxekostnader.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 335,9 (303,3) mkr. Ökningen beror på genomförda investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd.

Räntenettet har i år minskat med 19,3 mkr, vilket förklaras av kostnader på ca 18,9 mkr för lösta derivat fg år. I övrigt så har ränteintäkter och räntekostnader minskat utifrån ränteläget men också eftersom lösta lån har omsatts till bättre villkor.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 7,2 (7,0) procent.

RESULTATRÄKNING IDENTISKT FASTIGHETSBESTÅND (tkr)

	2019	2018
Nettoomsättning	1 152 992	1 139 275
Underhållskostnader	-132 138	-117 145
Driftkostnader	-400 741	-395 027
Fastighetskatt	-21 007	-19 396
Fastighetskostnader	-553 886	-531 568
DRIFTNETTO	599 106	607 707
Av- och nedskrivningar	-246 444	-245 151
BRUTTORESULTAT	352 662	362 556

KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2018 och 2019 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och större renoveringar har eliminerats.

Omsättningen har ökat med 13,7 mkr (1,2%) mellan åren. Ökningen är en nettoeffekt av hyreshöjning för bostäder med ca 2,25% från september 2019 samt hyreshöjning för lokaler och bilplatser med 2% för helår 2019.

Underhållskostnaderna har i år ökat med 15 mkr (12,8%). Ökningen förklaras av att ett ökat fokus på underhållsarbeten i det befintliga beståndet.

Driftkostnaderna har ökat med 5,7 mkr (1,4%), vilket bland annat beror på ökade kostnader för reparationer samt ökade taxekostnader för förbrukningar.

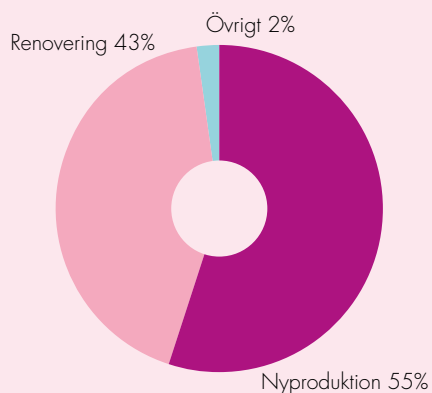
Avskrivningarna ökar med 1,3 mkr (0,5%). Investeringar i befintligt bestånd ger ökade avskrivningar. Marknadsvärdet uppgår till 19 215 mkr och direktavkastningen till 3,12%.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

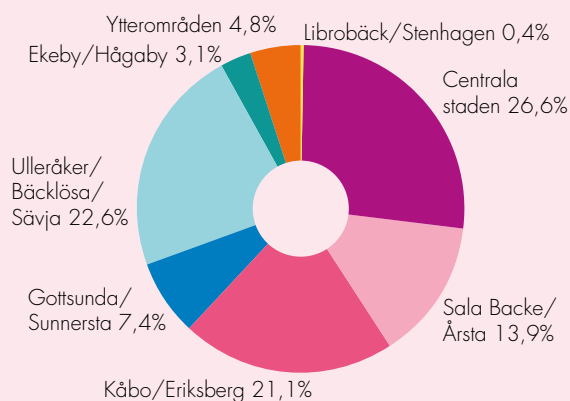
(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	11 878 201	11 590 738
Maskiner och inventarier	15	15 475	14 818
		11 893 676	11 605 556
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	298 717	305 279
Andra långfristiga fordringar		30 000	30 000
		328 717	335 279
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 222 393	11 940 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	114	39
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 388	5 651
Fordringar hos koncernföretag	20	4 745	1 426
Fordringar hos Uppsala kommun		5 957	3 175
Aktuell skattefordran		11 216	371
Övriga kortfristiga fordringar		2 431	6 015
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	13 323	7 277
		45 060	23 915
Kassa och Bank	22	4 351	9 096
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		49 525	33 050
SUMMA TILLGÅNGAR		12 271 918	11 973 885

INVESTERINGAR PER TYP



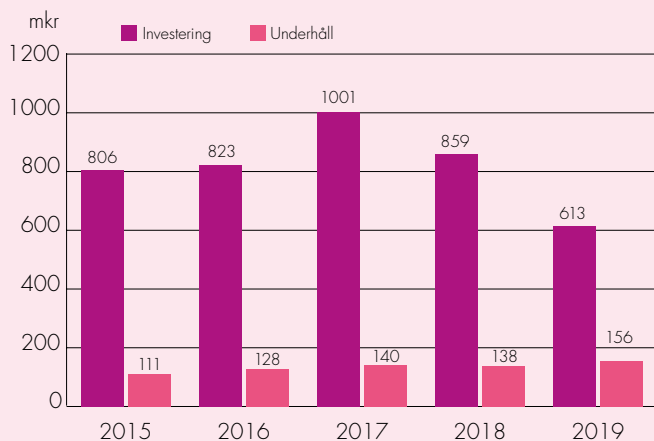
INVESTERINGAR PER STADSDEL



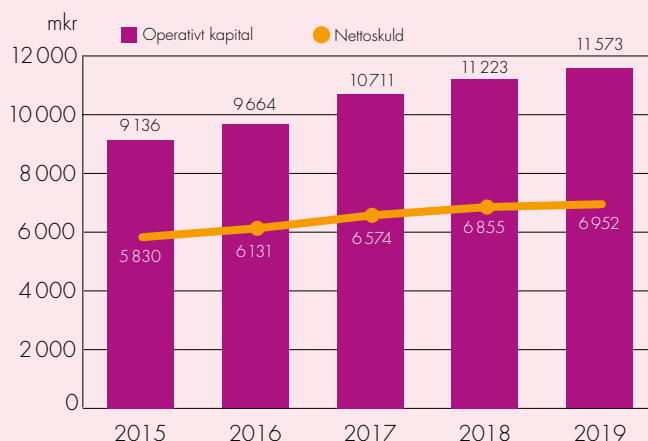
(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL	23		
Aktiekapital		1 66 800	1 66 800
Övrigt tillskjutet kapital		2 904 389	2 818 087
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 549 668	1 383 400
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		4 620 857	4 368 287
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	94 029	81 702
SKULDER			
Långfristiga skulder	26, 27		
Obligationslån		800 000	1 200 000
Övriga skulder till kreditinstitut		-	400 000
Skulder till Uppsala kommun		3 900 000	2 700 000
		4 700 000	4 300 000
Kortfristiga skulder			
Certifikatslån		500 000	500 000
Certifikatslån Uppsala kommun		1 250 000	1 250 000
Obligationslån		800 000	1 100 000
Checkräkningskredit Uppsala kommun	28	5 018	19 563
Leverantörsskulder		126 031	132 760
Skulder till koncernföretag	29	27 560	70 358
Skulder till Uppsala kommun		13 402	15 096
Övriga kortfristiga skulder		12 369	17 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	122 652	118 373
		2 857 032	3 223 896
SUMMA SKULDER		7 557 032	7 523 896
SUMMA SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH EGET KAPITAL		12 271 918	11 973 885

INVESTERING PÅGÅENDE PROJEKT/ UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	11 684 531	11 396 730
Maskiner och inventarier	15	15 475	14 818
		11 700 006	11 411 548
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	16	180 884	180 884
Fordringar hos koncernföretag	17	29 179	31 617
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	298 717	305 279
Andra långfristiga fordringar		30 000	30 000
		538 780	547 780
		12 238 786	11 959 328
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	114	39
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 388	5 651
Fordringar hos koncernföretag	20	10 263	7 072
Fordringar hos Uppsala kommun		5 957	3 175
Aktuell skattefordran		8 956	-
Övriga fordringar		2 269	5 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	13 323	7 276
		48 156	29 028
Kassa och bank	22	4 351	9 096
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		52 621	38 163
SUMMA TILLGÅNGAR		12 291 407	11 997 491

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL	23		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		166 800	166 800
Uppskrivningsfond	24	242 426	251 767
Reservfond		180 511	180 511
		<hr/> 589 737	<hr/> 599 078
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 853 154	3 759 538
Årets vinst		184 412	424
		<hr/> 4 037 566	<hr/> 3 759 962
SUMMA EGET KAPITAL		4 627 303	4 359 040
OBESKATTADE RESERVER		-	19 592
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	94 736	78 300
SKULDER			
Långfristiga skulder	26, 27		
Obligationslån		800 000	1 200 000
Skulder till kreditinstitut		-	400 000
Skulder till Uppsala kommun		3 900 000	2 700 000
		<hr/> 4 700 000	<hr/> 4 300 000
Kortfristiga skulder			
Certifikatslån		500 000	500 000
Certifikatslån Uppsala kommun		1 250 000	1 250 000
Obligationslån		800 000	1 100 000
Checkräkningskredit - Uppsala kommun	28	5 018	19 563
Leverantörsskulder		126 031	132 760
Skulder till koncernföretag	29	40 065	86 047
Skulder till Uppsala kommun		13 402	15 096
Aktuella skatteskulder		-	1 143
Övriga skulder		12 369	17 746
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	122 483	118 204
		<hr/> 2 869 368	<hr/> 3 240 559
SUMMA SKULDER		7 569 368	7 540 559
SUMMA SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH EGET KAPITAL		12 291 407	11 997 491

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

KONCERNEN

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	1 668	100	166 800	2 585 029	1 384 980	4 136 809
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	233 058	-	233 058
Effekt av förändrad skattesats			-	-	145	145
Årets resultat			-	-	-1 725	-1 725
Eget kapital 2018-12-31	1 668	100	166 800	2 818 087	1 383 400	4 368 287
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	86 302	-	86 302
Utdelning ägare			-	-	-2 450	-2 450
Effekt av förändrad skattesats			-	-	133	133
Årets resultat			-	-	168 585	168 585
Eget kapital 2019-12-31	1 668	100	166 800	2 904 389	1 549 668	4 620 857

(Belopp i tkr)

MODERBOLAG

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2017-12-31	1 668	100	166 800	437 014	3 521 743	4 125 557
Förändring uppskrivningsfond			-	-4 736	4 736	-
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	-	233 059	233 059
Årets resultat			-	-	424	424
Eget kapital 2018-12-31	1 668	100	166 800	432 278	3 759 962	4 359 040
Förändring uppskrivningsfond, se not 24			-	-9 340	9 340	-
Utdelning			-	-	-2 451	-2 451
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	-	86 302	86 302
Årets resultat			-	-	184 412	184 412
Eget kapital 2019-12-31	1 668	100	166 800	422 938	4 037 565	4 627 303

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat före finansiella poster	391 780	416 959	391 568	416 779
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Avskrivning, utranering och nedskrivning	332 010	306 504	331 672	306 167
Realisationsvinst/förlust	-548	-23 459	-548	-23 459
Erhållen ränta	2 944	11 106	3 447	11 750
Erlagd ränta	-96 217	-133 576	-96 200	-133 555
Betald inkomstskatt	2 256	-33	2 256	-32
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	632 225	577 501	632 195	577 650
Förändring rörelsekapital				
Förändring av varulager	-75	35	-75	35
Förändring av rörelsefordringar	-19 990	16 439	-17 973	12 124
Förändring av leverantörsskulder	-6 729	-74 733	-6 729	-74 785
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-28 971	17 600	-31 032	15 955
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	576 460	536 842	576 386	530 979
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-620 321	-866 378	-620 321	-862 265
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	739	68 204	739	68 201
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-500
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	6 562	6 562	6 562	6 562
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-613 020	-791 612	-613 020	-788 002
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	7 450 000	1 600	7 450 000	1 598
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	2 438	2 255
Amortering av skuld	-7 350 000	-	-7 350 000	-
Erhållet aktieägartillskott	233 058	-	233 058	-
Utbetalt koncernbidrag	-298 793	-	-301 356	-
Erhållet koncernbidrag	-	-	199	-
Utbetald utdelning	-2 450	-	-2 450	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	31 815	1 600	31 889	3 853
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 745	-253 170	-4 745	-253 170
Likvida medel vid årets början	9 096	262 266	9 096	262 266
Likvida medel vid årets slut	4 351	9 096	4 351	9 096

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Uppsalahem AB:s årsredovisning och koncernredovisning, för räkenskapsåret 1 januari 2019 till 31 december 2019, har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

KONCERNREDOVISNING

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

Moderföretag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB, org.nr. 556500-0642 med säte i Uppsala. Uppgifter om ytterligare koncernföretag finns i not 16.

INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

LEASINGAVTAL

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

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

INKOMSTSKATTER

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

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

Koncernen tillämpar 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 78,6 procent av lämnat koncernbidrag. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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.

<i>Komponentbenämning</i>	<i>Avskrivningstid</i>
Stomme	50–100 år
Takbeläggning	20–50 år
Fasad	25–100 år
Installationer	12–40 år
Inre ytskikt	12–50 år
Markinventarier	5–20 år
Markanläggning	20 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 sida 63.

VARULAGER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

ÅTERKÖPSTRANSAKTIONER

Vid en äkta återköpstransaktion, en så kallad repa, redovisas tillgången fortsatt i balansräkningen och erhållen likvid redovisas som skuld. Det sålda värdepappret redovisas som ställd säkerhet i not. Skillnaden mellan likvid i avistaledet och terminsledet periodiseras över löptiden och redovisas som ränta.

SÄKRINGSREDOVISNING

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgör säkringar, huvudsakligen i form av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivat-hantering är att i enlighet med tillämplad 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 upplåning- en så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicy.

För ytterligare information kring finansiella instrument hänvisas till avsnittet Finansiering.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar värderas enligt lägsta värdets princip. Osäkra kundfordringar kostnadsförs

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

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

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGS- PRINCIPER

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

EGET KAPITAL

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

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

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

OBESKATTADE RESERVER

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

NOTER

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
NOT 2 HYRESINTÄKTER				
Hysesintäkter bostäder	1 330 824	1 274 811	1 330 824	1 274 811
Avgår: hyresbortfall	-15 223	-11 022	-15 223	-11 022
Nettohyra bostäder	1 315 601	1 263 789	1 315 601	1 263 789
Hysesintäkter lokaler	83 527	78 429	83 527	78 429
Avgår: hyresbortfall	-7 384	-7 587	-7 384	-7 587
Nettohyra lokaler	76 143	70 842	76 143	70 842
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	45 566	42 274	45 555	42 274
Avgår: hyresbortfall	-6 307	-5 559	-6 307	-5 559
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	39 259	36 715	39 248	36 715
Avgår: rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-21 600	-20 269	-21 600	-20 269
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 409 403	1 351 077	1 409 392	1 351 077

Moderbolaget

Moderbolagets försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 81,8 (79,0) mkr. Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 96,5 (114,8) mkr.

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp, (%)		0,1	-
Försäljning, (%)		0,3	0,0

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Intäktsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal

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

Förfaller till betalning inom ett år	53 224	50 276	53 224	50 276
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	36 435	33 300	36 435	33 300
Förfaller till betalning senare än fem år	7 334	8 515	7 334	8 515

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

Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationell leasing

Årliga minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	7 067	6 975	7 067	6 975
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	5 298	6 975	5 298	6 975
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	8 374	7 923	8 374	7 923

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER				
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	12 503	9 443	12 503	9 443
Övriga intäkter	28 315	25 366	28 452	25 504
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	40 818	34 809	40 955	34 947
NOT 6 DRIFTKOSTNADER				
Reparationer	61 233	48 450	61 233	48 447
Skötsel	101 914	91 868	101 914	91 863
Värme	117 291	119 288	117 291	119 288
El, vatten och avfall	103 657	95 009	103 654	95 004
Lokal administration	81 795	81 389	82 507	82 117
Övrig drift	14 019	23 448	14 019	23 447
SUMMA DRIFTKOSTNADER	479 909	459 452	480 618	460 166
NOT 7 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
Antal anställda				
Årsmedeltal, heltid*	274	259	274	259
varav kvinnor	108	101	108	101
varav män	166	158	166	158
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
Antal styrelseledamöter	9	9	9	9
Kvinnor	3	5	3	5
Män	6	4	6	4
Antal ledande befattningshavare och VD	6	8	6	8
Kvinnor	3	5	3	5
Män	3	3	3	3
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
Styrelse och vd				
Löner och ersättningar	2 147	1 894	2 147	1 894
Sociala kostnader	646	578	646	578
Pensionskostnader	495	445	495	445
SUMMA STYRELSE OCH VD	3 288	2 917	3 288	2 917
Moderbolaget				
Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2019 uppgick till 1 545 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.				
Styrelsen				
Styrelseersättning har utgått med 602 tkr under året. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Följande ersättning har utgått till styrelseledamöter under året.				
Elnaz Alizadeh			155	140
Paul Eskilsson			99	21
Cecilia Forss			86	81
Lars-Göran Ferlin			12	-
Cia Gad-Böckman			9	-
Per Magnus Risman			93	-

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 7 Forts. från föregående sida	2019	2018	2019	2018
Victor Zhao-Jansson			20	-
Anders Westerlind			32	-
Magnus Åhrgren			2	-
Samia Mohamed			4	-
Dotterbolag				
Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under 2019.				
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	112 845	107 570	112 845	107 570
Sociala kostnader	35 487	33 557	35 487	33 557
Pensionskostnader	10 423	9 383	10 423	9 383
SUMMA ÖVRIGA ANSTÄLLDA	158 755	150 510	158 755	150 510
NOT 8 AVSKRIVNINGAR				
Byggnader	329 878	296 728	329 540	296 391
Maskiner och inventarier	6 053	6 581	6 053	6 581
SUMMA AVSKRIVNINGAR	335 931	303 309	335 593	302 972
NOT 9 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.				
Personalkostnader	47 435	43 636	47 435	43 636
Övriga kostnader	16 042	18 337	16 042	18 337
SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	63 477	61 973	63 477	61 973
I centrala administrationskostnader ingår ersättning till revisorer				
PWC				
Revisionsuppdraget	276	250	276	250
Skatterådgivning	-	134	-	134
Övriga tjänster	-	15	-	15
	276	399	276	399
KPMG				
Revisionsuppdraget	100	100	100	100
Övriga tjänster	39	62	39	62
	139	162	139	162
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdraget	23	22	23	22
SUMMA ERSÄTTNING TILL REVISORER	438	583	438	583

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019	2018	2019	2018
NOT 10 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER				
Reavinst fastigheter	-	23 459	-	23 459
Återförd nedskrivning	3 921	4 054	3 921	4 054
Årets nedskrivning	-	-7 250	-	-7 250
Projektkostnader	-342	-	-342	-
Utrangering av komponenter	-186	-971	-186	-971
SUMMA FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER	3 393	19 292	3 393	19 292
NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	503	644
Låneräntor certifikat	622	8 127	622	8 127
Låneräntor repohandel	-	262	-	262
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 477	2 717	3 477	2 717
SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	4 099	11 106	4 602	11 750
NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
				2018
Låneräntor	30 752	12 419	30 752	12 419
Derivata affärer löpande	67 910	113 920	67 910	113 920
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	625	625	625	625
Räntekostnader checkräkningskredit bank	408	384	408	384
Övriga finansiella kostnader	7 599	6 228	7 582	6 207
SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	107 294	133 576	107 277	133 555
NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt	-	-	-	-
Skatt avseende tidigare år	2 256	-32	2 256	-32
Förändring av uppskjuten skatt	-12 457	2 610	-16 436	1 621
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-10 201	2 578	-14 180	1 589
AVSTÄMNING AV AKTUELL SKATT				
Resultat efter finansiella kostnader	288 585	294 489	288 893	294 974
Lämnade koncernbidrag	-109 799	-298 793	-109 893	-301 356
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	199
Återläggning av periodiseringsfond	-	-	20 180	5 018
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	38 260	-947	42 625	-256
SKATTEEFFEKT AV:				
Utnyttjat underskottsavdrag	-	-373	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	378	400	378	400
Årets ej avdragsgilla räntor	69	-	-	-
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar samt aktiveringar på byggnader	-38 207	4 787	-38 166	4 829
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 852	-4 992	-4 852	-4 992
Effekt av periodiseringsfond	4 335	1 104	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	17	21	15	19
SUMMA AKTUELL SKATT	0	0	0	0

(Belopp i tkr)

NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
ANSKAFNINGSVÄRDE MARK				
Ingående anskaffningsvärde	1 130 757	1 040 820	963 519	888 120
Försäljning och utrangering	-	-42 465	-	-42 465
Omklassificering	1 555	132 402	1 555	1 17 864
UTGÅENDE ANSKAFNINGSVÄRDE MARK	1 132 312	1 130 757	965 074	963 519
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				
Ingående upp- och nedskrivning	-7 250	-	-7 250	-
Årets nedskrivning	-	-7 250	-	-7 250
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK	-7 250	-7 250	-7 250	-7 250
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK	1 125 062	1 123 507	957 824	956 269
ANSKAFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING				
Ingående anskaffningsvärde	314 568	158 975	314 568	158 975
Årets nyanskaffning	-	-	-	-
Omklassificering	44 994	155 593	44 994	155 593
UTGÅENDE ANSKAFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING	359 562	314 568	359 562	314 568
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING				
Ingående avskrivning	-28 227	-18 417	-28 227	-18 417
Årets avskrivning	-16 786	-9 810	-16 786	-9 810
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING	-45 013	-28 227	-45 013	-28 227
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING	314 549	286 341	314 549	286 341
ANSKAFNINGSVÄRDE BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	12 148 369	10 625 478	12 130 696	10 591 545
Försäljning och utrangering	-	-5 968	-	-5 968
Omklassificering	362 284	1 528 859	362 284	1 545 119
UTGÅENDE ANSKAFNINGSVÄRDE BYGGNADER	12 510 653	12 148 369	12 492 980	12 130 696
AVSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående avskrivning	-3 009 339	-2 739 022	-2 998 495	-2 726 794
Försäljning och utrangering	-	3 929	-	3 929
Årets avskrivning	-301 991	-275 968	-301 653	-275 630
Omklassificering	-	1 722	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER	-3 311 330	-3 009 339	-3 300 148	-2 998 495
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning	316 339	323 235	316 339	323 235
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 564	-12 564	-12 564	-12 564
Årets avskrivning av nedskrivning	1 463	1 613	1 463	1 613
Återförd nedskrivning	3 921	4 055	3 921	4 055
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD	309 159	316 339	309 159	316 339
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	9 508 482	9 455 369	9 501 991	9 448 540

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
NOT 14 Forts. från föregående sida				
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärden	725 521	1 684 972	705 579	1 669 142
Årets nyanskaffning	613 420	859 125	613 421	855 013
Omklassificering	-408 833	-1 818 576	-408 833	-1 818 576
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	930 108	725 521	910 167	705 579
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	11 878 201	11 590 738	11 684 531	11 396 729
Marknadsvärde byggnader och mark	24 744 423	23 407 495	24 537 798	23 213 589
Taxeringsvärde byggnader och mark	16 927 522	13 026 197	16 921 122	13 013 905
Värderingsmetod: Uppsala hem använder en samordnad värdering och analysverktyget Datscha för värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen är gjord av extern värderingsman. För ytterligare information om värderingsmetod se avsnitt Uppsala hem fastigheter.				
Marknadsvärdet för 2018-12-31 har reviderats jämfört med vad som angavs i föregående års årsredovisning. Detta då projektfastigheterna under föregående år värderades som färdigställda utan avdrag för kvarvarande kostnad för färdigställande.				
NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER				
Ingående anskaffningsvärde	75 921	71 424	75 921	71 424
Årets nyanskaffning	6 901	7 252	6 901	7 252
Försäljning och utrangering	-8 026	-2 755	-8 026	-2 755
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	74 796	75 921	74 796	75 921
Ingående avskrivning	-61 103	-57 039	-61 103	-57 039
Årets avskrivning	-6 053	-6 580	-6 053	-6 580
Försäljning och utrangering	7 835	2 516	7 835	2 516
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-59 321	-61 103	-59 321	-61 103
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER	15 475	14 818	15 475	14 818

(Belopp i tkr)

MODERBOLAGET

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Nominellt värde	Antal aktier	2019-12-31	2018-12-31
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	100	100	100	500		
Förvärvat 2011-05-06						
Org.nr. 556831-8348 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					20 663	20 663
BOKFÖRT VÄRDE					20 663	20 663
Uppsalahem Eksättagården AB	100	100	10	5 000		
Förvärvat 2011-08-23						
Org.nr. 556862-0461 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					50	50
Aktieägarutskott					510	510
BOKFÖRT VÄRDE					560	560
Uppsalahem Elmer AB	75	75	10	3 750		
Förvärvat 2011-08-23						
Org.nr. 556862-0453 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					38	38
Aktieägarutskott					2 500	2 500
BOKFÖRT VÄRDE					2 538	2 538
Kretia 2 Fastighets AB	100	100	100	500		
Förvärvat 2017-01-11						
Org.nr. 556938-3929 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					152 123	152 123
Aktieägarutskott					5 000	5 000
BOKFÖRT VÄRDE					157 123	157 123
SUMMA ANDELAR I KONCERNFÖRETAG					180 884	180 884
NOT 17 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG						
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB					15 088	15 358
Kretia 2 Fastighets AB					5 137	6 977
Uppsalahem Eksättagården AB					13	13
Uppsalahem Elmer AB					8 941	9 269
SUMMA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG					29 179	31 617

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
REVERSFORDRINGAR				
Ingående anskaffningsvärden	40	40	40	40
SUMMA REVERSFORDRINGAR	40	40	40	40
OBLIGATIONER				
Ingående anskaffningsvärden	305 239	311 801	305 239	311 801
Minskad räntefordran	-6 562	-6 562	-6 562	-6 562
SUMMA OBLIGATIONER	298 677	305 239	298 677	305 239
SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	298 717	305 279	298 717	305 279
NOT 19 VARULAGER				
Oljelager	117	40	117	40
Inkuransavdrag	-3	-1	-3	-1
SUMMA VARULAGER	114	39	114	39
NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
DOTTERFÖRETAG				
Kretia i Kvarngärdet AB	-	-	5 518	5 447
Uppsalahem Elmer AB	-	-	-	199
SUMMA KORTFRISTIG FORDRAN DOTTERBOLAG	0	0	5 518	5 646
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG	4 745	1 426	4 745	1 426
NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalda kostnader	10 567	5 283	10 567	5 283
Upplupna intäkter	2 756	1 994	2 756	1 993
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	13 323	7 277	13 323	7 276
NOT 22 LIKVIDA MEDEL				
Banktillgodohavanden	4 351	9 096	4 351	9 096
LIKVIDA MEDEL I KASSAFLÖDESANALYSEN	4 351	9 096	4 351	9 096
NOT 23 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT				

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 109 799 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 86 302 tkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägartillskottet motsvarar 78,6 procent av det erhållna koncernbidraget från Uppsalahem AB. Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott som uppgår till totalt 2 904 389 tkr.

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
NOT 24 UPPSKRIVNINGSFOND				
Belopp vid årets ingång	251 767	256 503	251 767	256 503
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-9 341	-4 736	-9 341	-4 736
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	242 426	251 767	242 426	251 767

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

Posten förvaltningsfastigheter hade uppgått till 11 350 010 tkr i moderbolaget samt 11 543 680 tkr i koncernen om uppskrivning inte hade gjorts.

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT

Skattemässiga över- och undervärden på tillgångar och skulder uppkommer i de fall tillgångars eller skuldars 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	9 405	9 703	7 832	8 016
Avskrivningar	-301	-355	-301	-355
Återförda belopp	-898	-948	-813	-892
Tillkommande skattefordringar	12	1 608	-	1 595
Förändring pga. ändrad skattesats	-	-603	-	-532
VID ÅRETS UTGÅNG	8 218	9 405	6 718	7 832

Uppskjuten skatteskuld

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

Vid årets ingång	-91 107	-94 161	-86 132	-87 936
Avskrivningar	2 588	2 764	2 588	2 764
Återförda belopp	4 193	1 104	-	-
Tillkommande skatteskulder	-17 920	-6 813	-17 910	-6 813
Förändring pga. ändrad skattesats	-	5 999	-	5 853
VID ÅRETS UTGÅNG	-102 246	-91 107	-101 454	-86 132

SUMMA UPPSKJUTEN SKATT

	-94 028	-81 702	-94 736	-78 300
--	----------------	----------------	----------------	----------------

NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år samt senare än fem år efter balansdagen.

Ett till fem år	4 700 000	4 300 000	4 700 000	4 300 000
Senare än fem år	-	-	-	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	4 700 000	4 300 000	4 700 000	4 300 000

NOT 27 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Ränteswapar	-164 080	-180 800	-164 080	-180 800
-------------	----------	----------	----------	----------

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT				
Beviljad checkräkningskredit bank	200 000	200 000	200 000	200 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	250 000	250 000	250 000	250 000
Utnyttjad kredit	5 018	19 563	5 018	19 563
NOT 29 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG				
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB	-	-	-	575
Uppsalahem Eksätragården AB	-	-	543	560
Uppsalahem Elmer AB	-	-	4 131	4 134
Kretia 2 Fastighets AB	-	-	7 831	10 420
Skulder till övriga koncernföretag	27 560	70 358	27 560	70 358
SUMMA SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	27 560	70 358	40 065	86 047
NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupna personalkostnader	13 458	10 120	13 458	10 120
Upplupna räntekostnader	11 077	16 266	11 077	16 266
Övriga upplupna kostnader	21 044	21 711	20 875	21 542
Förutbetalda hyresintäkter	77 073	70 276	77 073	70 276
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	122 652	118 373	122 483	118 204
NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE				
Fastighetsinteckningar	205 030	600 624	205 030	600 624
Garantisumma Fastigo, arbetsgivarorganisation	2 182	2 128	2 182	2 128
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	207 212	602 752	207 212	602 752

NOT 32 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 viss avmattning i prisutveckling, vilket kan indikera en inbromsning men fortsatt positiv värdeutveckling.

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

NOT 33 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Uppsalahem har fått bygglov för Bäcklösa etapp tre med s.k. typhus. För detta projekt kommer investeringsstöd för hyresbostäder att sökas.

NOT 34 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION**2019**

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

Balanserat resultat	3 853 153 654
Årets resultat	184 411 771
TOTALT	4 037 565 425

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 1 030 kr per aktie, totalt i ny räkning överförs

1 718 000	
4 035 847 425	
TOTALT	4 037 565 425

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING I UPPSALAHEM AB

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär ingen märkbar minskning av moderbolagets och koncernens soliditet som uppgår till 37,6 procent respektive 37,7 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande och likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark.

Utbetalning av utdelning sker 2019-04-27

Uppsala den 11 mars 2020

Elnaz Alizadeh
OrdförandePaul Eskilsson
1:e vice ordförandeCecilia Forss
2:e vice ordförandePer Markus Risman
3:e vice ordförande

Anders Westerlind

Victor Zhao-Jansson

Lars Göran Ferlin

Cia Gad-Böckman

Magnus Åhrgren

Stefan Sandberg
VDVår revisionsberättelse har avgivits den 11 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers ABMaria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för år 2019. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 60-92 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkning och balansräkning för moderbolaget och koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-59 och 93-99.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för år 2019 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 moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 11 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 på sidorna 1-59 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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 11 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
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.

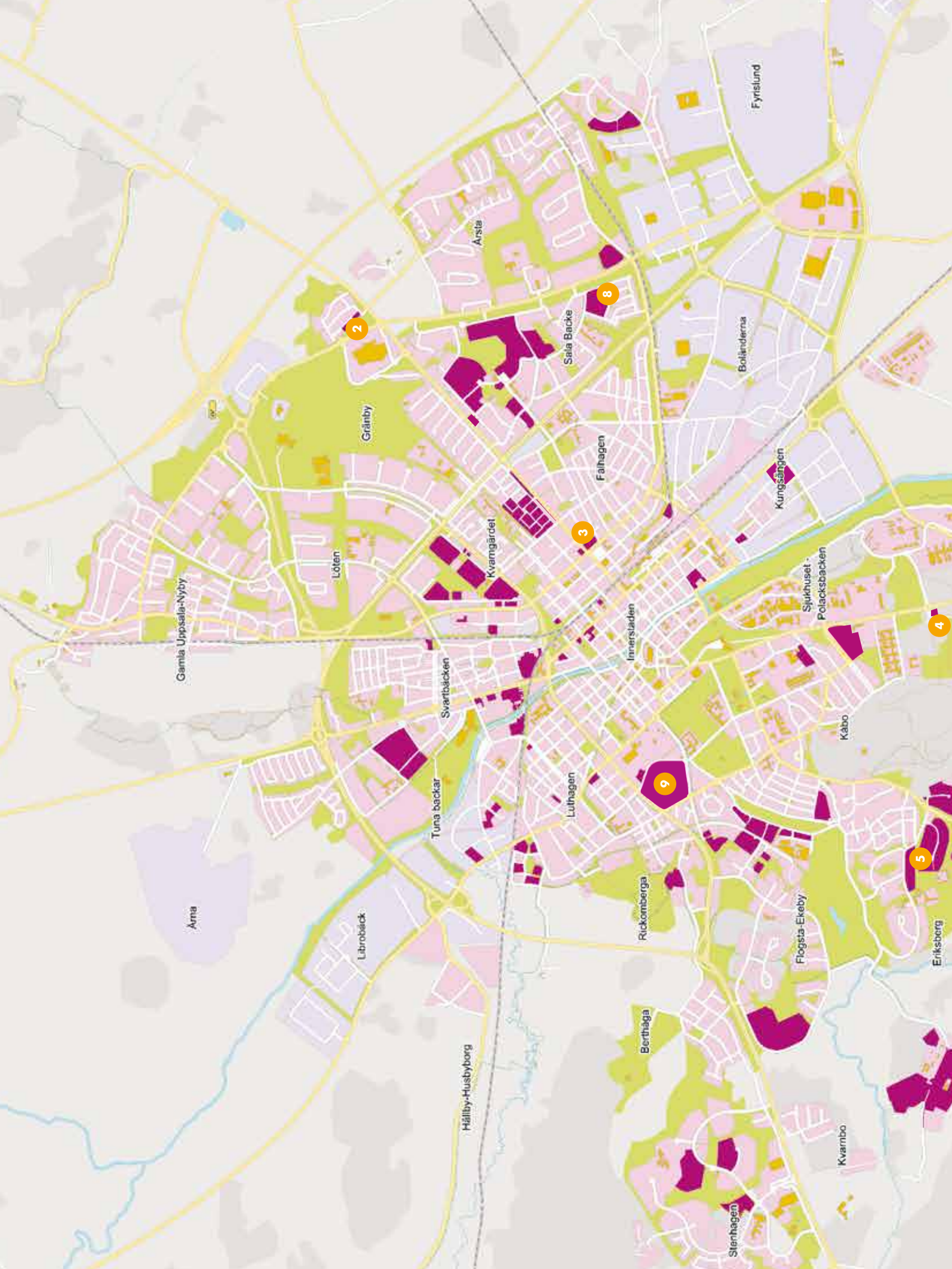
FASTIGHETSBESTÅND

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
CENTRALA STADEN				6 042 658	4 525 571	3 463	162 278		406	21 886		975
Dragarbrunn 33:2	2013	2013	Stationsgatan 42-62		187 800	70	4 382	2 164	17	1 520	2 218	28
Dragarbrunn 8:9	1860	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		116 400	10	742	1 301				
Dragarbrunn 8:8	1982	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9B-C			5	408	1 233				
Dragarbrunn 8:6	1911	1959	Linnég. 13		11 040	7	483	1 164	1	98	949	
Dragarbrunn 8:7	1982	1983	Kungsgatan 19-25			46	3 358	1 207	15	1 601	1 558	
Kvargärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22/Vaksalag. 34		45 606	21	2 061	1 054	4	487	1 078	16
Fälhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag. 29, Hj.Brant.g. 2		160 205	58	4 343	1 137	18	2 125	1 279	50
Kungsängen 8:12	1986	1986	Kålsängsg 4-6, Kungsängsg 33		267 200	119	9 088	1 197	17	1 680	1 272	14
Kungsängen 8:10	1837	1986	Bäverns gränd 3A-B			10	471	1 333				2
Kungsängen 8:11	1883	1986	Kungsängsg. 31/Bäverns gränd 5			8	622	1 148	3	333	1 763	
Kungsängen 8:6	1863	1986	Östra Ågatan 69, Kålsängsg 2			8	605	1 055				
Kungsängen 8:2	1863	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 053				3
Kungsängen 8:3	1863	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 081				1
Luthagen 44:2	2005	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24		70 995	45	2 895	1 505				30
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6A-L		275 600	166	9 991	1 573	2	925	1 949	98
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Hugin. 8		268 196	138	9 857	1 631	3	178	2 022	92
Kungsängen 28:8	2018	2018	Virag 2-6, Kungsängsespl 16-24, Måltarg 12-16, Kungsängsg 61A-J-63B		630 592	276	18 657	2 088	8	1 069	1 868	178
Svarbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		169 231	100	6 817	1 547				22
Kvargärdet 10:2	1968	1999	Storg. 1		43 013	53	1 669	1 436	6	563	1 222	5
Luthagen 3:1	2012	2013	Rörgatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjég 62-64, Mimmi Ekholms pl 1-17		357 246	203	12 815	1 719	8	901	2 067	77
Luthagen 83:1	2014	2014	Rörgatan 3-5, Mimmi Ekholms pl 2-26, Hällbug 29-35		199 000	113	5 689	1 903	7	2 491	2 613	76
Luthagen 86:1	2018	2018	Pålg 2-8, Pelarg 32-40, Hällbug 45-47		351 100	187	12 208	1 845	29	693	1 935	59
Luthagen 88:1	2012	2015	Pelarg 14-20, Pålg 9-13, Formg 5, Lockg 2-4		240 135	139	8 006	1 950				72
Svarbäcken 1:6	2012	2013	Ingvarsgratan 3A-G		40 369	18	946	2 037	7	23	304	14
Svarbäcken 1:6	1932	2009	Ingvarsgratan 1A-B			8	489	1 517				4
Luthagen 22:8	1923	2008	Jumkilsgatan 7		26 616	18	1 069	1 616	1	4	750	10
Dragarbrunn 4:5	2005	2004	Kungsgatan 13		30 013	17	1 071	1 527	2	103	2 010	
Dragarbrunn 4:9	1931	2005	Kungsgatan 15		12 800	7	566	1 256				
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30A-B		41 768	30	1 638	1 470	5	79	785	12
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1A-E		12 800	9	733	1 164				5
Luthagen 62:5	1951	1999	Studentstaden 1-31		272 158	466	10 471	1 845	79	1 851	634	
Luthagen 61:2	1963	1964	Rackarbergsgatan 8-28		176 400	357	6 739	1 855	79	2 798	764	
Luthagen 61:1	1960	1960	Rackarbergsgatan 30-56		226 976	459	9 627	1 747	31	807	447	
Luthagen 61:3	1965	1964	Rackarbergsgatan 58-108		168 312	150	8 561	1 204	64	1 557	683	107
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2007	2008	Rackarbergsgatan 9-11		124 000	136	4 624	1 803				
SVARTBÄCKEN/TUNA BACKAR				1 283 252	1 158 178	976	60 632		165	6 041		469
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 21-23, Tunab.gård 1-20, Tunag. 2-22, Våpnarg. 2-24		496 882	489	27 251	1 161	88	3 154	564	145
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungag. 28, 30A-34C		179 681	86	4 963	1 154	11	468	434	49
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungag. 28, 30D-32D			70	4 830	1 218	1	88	807	44
Svarbäcken 36:47	1984	1985	Svarbäcksg. 62A-C		44 955	36	2 328	1 128	2	97	1 155	
Svarbäcken 36:48	1984	1985	Svarbäcksg. 66A-B		30 391	24	1 612	1 063	3	101	931	14
Svarbäcken 36:6	1954	1985	Svarbäcksg. 50A-L		52 176	49	2 808	1 064	23	685	575	11
Svarbäcken 49:19	1982	1983	Timmermansg. 1-7, Repslogareg. 1-13		264 158	182	13 450	1 207	20	810	732	102
Svarbäcken 36:17 - 36:44	1984	1985	Svarbäcksgatan 46-48		39 507	10	1 163	874				
Svarbäcken 36:6			Svarbäcksgatan 50M-N									48
Svarbäcken 36:46	1954		Svarbäcksgatan 50M-N						3	584	978	
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörmsg. 9-11		50 428	30	2 227	1 489	14	54	574	56

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
KVARNGÅRDET				2 552 728	1 316 681	1 499	97 102		117	3 851		454
Kvarngården 38:1	1962	2013	Kvarnämsg. 1-9, Kvarnhäst.g. 2-8		43 234	40	2 761	1 426	1	38	1 500	3
Kvarngården 39:1	1962	2013	Kvarnämsg. 2-12, Kvarnskog. 6-8		51 885	38	2 771	1 394	6	106	1 264	11
Kvarngården 48:1	1962	2013	Kvarnämsg. 11-15, Kvarnhäst.g. 1-5, Kvarnskog. 2-4, Gårdets bilg. 4-6		44 375	44	2 764	1 449	3	57	1 439	100
Kvarngården 40:1	1962	1962	Liggarg. 7-33		35 328	15	1 363	1 305				
Kvarngården 41:1	1962	2013	Liggarg. 2-12, Kvarnskog. 7-9, Kvarnämsg. 14-18		48 323	45	3 116	1 415	1	28	1 536	5
Kvarngården 49:1	1963	2013	Kvarnämsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gårdets bilg. 8-10		48 870	44	3 060	1 419	5	82	915	6
Kvarngården 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3A-C, 5A-K, Löparg. 2-4, Kvarnämsg. 20-24		71 561	51	3 671	1 402	3	45	1 333	20
Kvarngården 50:1	1962	2012	Kvarnämsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skruvg. 2-4, Gårdets bilg. 12-14		47 049	44	2 997	1 421	4	54	1 278	5
Kvarngården 51:1	1962	2012	Kvarnämsg. 29-33, Skruvg. 1-9, Lurg. 4, Gårdets bilg. 16-22		50 139	46	2 890	1 440	3	48	1 396	5
Kvarngården 43:1	1963	1963	Löparg. 6-10		16 024	12	1 063	1 355				15
Kvarngården 44:1	1963	2012	Löparg. 3-9, Kvarnämsg. 26-34		37 147	42	2 267	1 504	2	7	714	23
Kvarngården 51:2			P-plats & Garage									70
Kvarngården 70:1	2018	2018	Råbyvägen 50-64			64	3 343	2 060	7	154	1 136	17
Kvarngården 56:8	2013	2013	Portalgatan 81-89		161 280	96	5 699	1 834				52
Kvarngården 9:1	1966	1974	Djäknegatan 1-15		214 499	192	12 912	1 123	25	487	690	
Kvarngården 9:2	1966	1974	Djäknegatan 17-23			96	6 456	1 122	22	286	640	
Kvarngården 9:6	1966	1974	Djäknegatan 1-15						1	24	333	29
Kvarngården 8:1	1967	1965	Väktargatan 2-36		150 132	210	13 524	1 151	6	255	86	19
Kvarngården 6:1	1967	1965	Väktargatan 40-74		150 000	210	13 524	1 154	5	200	60	46
Kvarngården 5:1	1968	1967	Djäknegatan 31-99		146 835	210	12 921	1 171	20	534	526	28
Kvarngården 7:3	1968	1967	Djäknegatan 29						3	1 446	1 440	
SALA BACKE/ÅRSTA				3 680 741	2 047 113	2 593	153 794		254	7 521		1 272
Sala Backe 6:5	2012	2013	Kastanjegatan 2		158 019	118	8 511	1 665	1	86	2 547	65
Sala Backe 10:1	1951	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		404 200	463	25 720	1 170	56	2 635	869	200
Sala Backe 9:1	1952	1953	Skomakarg. 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23			186	8 691	1 226	12	229	729	71
Sala Backe 1:69	1988	1989	Garage, Parkering		20 131							19
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årstogatan 16A-C, Hj. Brantingsgatan 50-56		74 821	89	6 344	1 168	2	159	755	65
Sala Backe 20:1	1956	1995	Apelg. 15-21, Verkmästarg. 4-6		229 065	321	18 320	1 237	6	203	773	139
Sala Backe 17:1 (0330)	1953	1976	Brantingsgatan 13-22, Gröna gatan 2, 4, 6, 8, 10, 14A		650 400	232	13 156	1 377	35	1 353	1 033	100
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingsgatan 7-9		31 792	28	1 776	1 197	3	1 154	671	31
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1976	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesb.g. 48-54			320	17 046	1 407	74	536	668	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1955	1976	Johannesbäcksg. 56-78			350	19 197	1 163	33	396	596	82
Sala Backe 28:1	1957	1957	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27		77 177	68	4 732	977	2	27	519	50
Sala Backe 28:2	1958	1957	Mistelg. 4, Klöverg. 2, Jämeqsg. 1-3			40	2 880	988	2	82	854	26
Brillinge 3:3	2019	2019	Storkällsv. 2A-4D		104 400	109	6 881	1 880	17	79	684	38
Årsta 89:1	1993	1993	Klarbärgsg. 44-94		56 877	56	4 693	1 155	2	286	1 437	62
Sala Backe 16:1	2005	2005	Gröna gatan 17-19, Apelgatan 18-20		147 489	142	9 580	1 438	2	46	848	141
Årsta 90:1	2004	2003	Stålg. 24A-38D, Klarb.g. 2A-8D		82 000	64	5 551	1 488	6	20	850	40
Sala Backe 42:1	1953	1953	Skomakarg. 9-21		10 742	7	716	1 205	1	230	1 665	4
LIBROBÄCK/STENHAGEN				1 269 197	872 628	713	51 045		36	2 308		546
Rickoberga 33:1	1991	1991	Otto Myrbergs v. 11-73		105 299	70	5 303	1 190	14	815	998	71
Berthåga 22:2	1989	1989	Stenhagsv. 101-197		155 297	163	13 000	1 108	8	808	1 334	144
Berthåga 33:1	1991	1991	Stenrösv. 2-68		133 373	130	10 955	1 108	2	201	1 090	115
Berthåga 61:2	2016	2016	Citrinvägen 11-23		123 138	99	5 674	1 927	4	460	2 567	59
Berthåga 63:1	2016	2016	Opalvägen 6-18		69 000	56	3 704	1 766				46
Berthåga 65:1	2016	2016	Opalvägen 3-13		39 800	32	2 117	1 767				26
Librobäck 12:10	2006	2008	Klockargatan 7-13, Fyrisvällsgatan 14-16		173 000	116	7 298	1 418				60
Librobäck 12:2	2009	2009	Klockargatan 6-8		73 721	47	2 994	1 617	8	24	750	25

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
ERIKSBERG				3 048 448	2 946 955	2 483	134 672		126	6 991		899
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljstensvägen 1A		53 200	33	2 341	1 528				39
Kåbo 53:1	2016	2017	Döbelngatan 2C		503 156	132	8 388	1 806				122
Kåbo 53:1, hus A	1963		Döbelnsg. 2A						2	2 742	1 675	
Kåbo 53:1, hus B	1963	2013	Döbelnsg. 2B			62	2 408	2 030	1	344	2 084	
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelnsg. 4-20		201 179	126	8 082	1 434	30	650	1 083	100
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljstensv. 1-5		91 730	84	5 277	1 056	6	295	1 064	32
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljstensv. 2-6		90 449	90	5 236	1 066	2	47	404	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljstensv. 8-10		53 218	45	3 127	1 026	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstensv. 14-16		58 818	54	3 542	1 038	1	19	316	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstensv. 7-11		146 492	138	8 584	1 050	5	82	415	66
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granitvägen 4-8		173 285	189	10 206	1 033	5	246	866	64
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granitvägen 10-12		115 465	126	6 818	1 032	1	9	667	57
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7-11		238 273	242	13 591	1 154	20	569	970	88
Eriksberg 33:2	1961	1961	Marmorvägen 1-5		194 865	140	9 730	1 007	7	97	629	
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6-16		159 313	156	9 390	1 030	18	452	358	134
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelnsg. 20D		24 000	17	1 159	1 331				
Kåbo 59:1	2015	2015	T Segerstedt Allé, Rosendalsv		149 397	121	4 060	2 303	2	342	1 871	
Kåbo 59:2	2014	2014	Rosendalsv 23A-Q - 27A-S		152 000	143	4 664	2 321	1	4	1 000	14
Eriksberg 38:1	1965	1964	Blodstensvägen 2-42		288 399	126	8 213	1 136	4	362	1 641	41
Eriksberg 39:1	1965	1964	Blodstensvägen 1-41			126	7 929	1 147	18	589	367	19
Kåbo 53:1	2015	2017	Dag Hammarsköldsv 29A-B			90	3 744	2 209	1	12	250	
Kåbo 5:10	2015	2015	Van Kraemer allé 25-37		253 716	243	8 183	1 941	1	100	2 110	20
EKEBY/HÅGABY				2 028 901	1 400 425	1 533	94 215		238	10 676		750
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkög. 8-24, Karlsrog.76		139 350	132	7 718	1 176	28	837	717	68
Flogsta 33:1	1982	1982	St Johannesgatan 40-196		108 566	78	6 048	1 106	1	147	1 401	
Flogsta 12:1	1982	1982	St Johannesgatan 38									77
Flogsta 40:1	1982	1983	Köpenhamngatan 8-44		57 879	41	3 003	1 132	3	535	1 301	36
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1-103		189 817	141	10 267	1 159	10	740	950	100
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		96 034	103	3 758	1 600	4	274	1 697	32
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		18 017	14	977	1 178	4	76	618	11
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2-10		29 030	20	1 526	1 170				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1-27		71 630	48	3 814	1 163	2	97	1 216	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2-18		54 169	37	2 845	1 177	1	50	840	20
Håga 10:42	1960	1970	Hågavägen 188-194		7 396				89	2 557	918	
Håga 10:9	1996	1997	Hågåv. 114-278		40 474	74	6 267	1 150				7
Håga 10:40	1955		Hågåv. 87		2 505	1	63	1 111				
Flogsta 23:5	1974	1972	Flogstavägen 25-95		524 358	750	45 579	1 162	96	5 363	1 039	310
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		61 200	94	2 350	1 877				24
GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA				2 183 280	1 265 027	2 321	161 116		320	11 845		1 602
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmvägen 2A-V		22 070	30	1 890	1 436				30
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug. Södermansv. 2-8		142 210	333	20 630	965	25	2 541	318	216
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug. Söderman Jämna, 10-122		89 259	186	13 017	887	19	545	231	179
Gottsunda 26:1	1972	1973	Aug. Söderman Udda, 3-129		101 798	194	14 536	904	7	391	343	125
Gottsunda 30:1	1972	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		146 441	329	20 316	930	22	2 139	415	206
Gottsunda 29:1	1972	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		129 441	272	18 473	949	13	988	201	186
Gottsunda 28:1	1972	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		69 266	132	9 985	953	3	79	1 025	85
Gottsunda 39:1	1977	1978	Jenny Linds väg 1-86		143 829	257	18 543	1 043	15	763	726	193
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arpis väg 1-66		107 219	190	13 901	1 037	32	369	767	60
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solistvägen 1-110		150 969	111	8 954	1 057	82	403	839	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9 764	1 060	48	742	894	111
Gottsunda 44:3	1982	1982	Flöjtvägen 7-66		41 445	68	5 313	1 013	51	214	963	72
Sunnersta 51:104	2011	2012	Trashagsv 16-22A-E, 24		104 000	69	4 550	1 684				48
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug. Söderman 72-122		17 080	26	1 244	1 459				
Gottsunda 47:2	1946		Vårdsättravägen 74						1	1 145	970	
Gottsunda 47:2	1998		Vårdsättravägen 76						2	1 526	1 098	

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
ULLERÅKER/BÄCKLÖSA				549 615	536 011	394	23 942		5	525		127
Ulluna 2:27	2018	2018	Gottsunda allé 2-12, Vivelev 12-20		528 046	322	19 004	1 982				110
Ulluna 2:27	2018	2018	Dykarvägen 2-4, Gottsunda allé 16			64	4 287	1 934	5	525	23	17
Kronåsen 4:1	1929	1929	Ulleråkersvägen 48-50		7 965	8	651	734				
SÄVJA				823 101	512 663	576	43 009		20	1 775		462
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46-54		15 035	5	363	1 722				
Sävja 65:1	2011	2011	Lin. 41-49, Kamgarnsv. 21-41		32 895	15	1 620	1 529				21
Sävja 66:1	2011	2011	Lin. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarnsv. 26-34		29 141	14	1 406	1 558				
Sävja 67:1	2011	2011	Lin. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarnsv. 18-24		33 516	16	1 515	1 585				23
Sävja 1:85	1990	1990	Gotlandsresan 2-114		190 588	160	13 091	1 106	8	802	852	135
Sävja 1:80	1990	1990	Gotlandsresan 1-43			58	4 896	1 090	1	274	701	53
Sävja 1:77	1984	1985	Lapplandsresan 1-99		95 778	147	9 084	1 183	3	95	400	106
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		115 710	161	11 034	1 124	8	604	992	124
YTTEROMRÅDEN				499 952	330 470	511	36 275		32	1 498		400
Bältinge 1:51		1965	Klockarbolsv. 2-8		2 112							
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långåsvägen 19A-G		15 478	35	2 376	1 247	3	143	769	49
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		43 248	88	5 880	1 040	5	170	465	48
Björklinge-Tibble 5:27			Spelmansv. 3-5		1 946							
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14-142		75 751	94	7 892	1 128	3	358	645	97
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A-5S		40 800	59	4 470	1 130	1	48	0	59
Storvreta 47:78	1965	1966	Ärentunavägen 5T-5V		17 100	21	1 270	1 413	5	35	657	6
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A-7D		17 715	29	1 475	1 118	1	419	1 270	14
Storvreta 3:77	1959	1961	Kilsgårdesv. 3A-B		9 558	14	685	1 491	7	129	682	8
Storvreta 39:1			Fulleröv. 3C		1 480	0						
Bältinge 4:1	1990	1989	Allmäningsvägen 21-29		8 155	16	1 062	1 073				17
Vangsbj 1:33	1992	1992	Vangsbj. 31-81		28 100	48	3 552	1 100	3	108	704	52
Gunsta 1:75	1966	2012	Ekenvägen 1-29		11 658	15	1 061	1 334				
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborv. 10-32		9 828	20	1 568	1 038				18
Lät 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 21-39		8 346	18	1 243	1 064	1	7	429	12
Gunsta 2:1	1992	1992	Skråttsv. 9-11		4 034	2	229	1 066				
Gunsta 3:1	1992	1992	Skråttsv. 13-23		11 246	6	601	1 095				
Gunsta 4:1	1992	1992	Skråttsv. 25-39		9 006	8	787	1 105				
Gunsta 5:1	1992	1992	Gunsta Villaväg 16-18		11 148	24	1 417	1 128				20
Lät 1:97	1929	1929	Kalle Blanks väg 1		996	4	182	940	1	12	167	
Lät 1:97	1954	1954	Kalle Blanks väg 3-7		2 765	10	525	825	2	69	391	
Holms-Västbyn 1:5												
PÅGÄENDE NYANLÄGGNINGAR				782 550	15 800							
Sala Backe 1:69, del av												
Årsta 96:1 (del av)(Elmer)												
Ulluna 2:27												
Ulluna 2:27												
Ulluna 2:27												
Hallkved 16:6			Gunsta, Hallkved									
Librobäck 7:1			Vallongatan 4		9 400							
Luthagen 61:2, del av												
Kåbo 1:10 del av												
Kåbo 68:1												
Kvarngärdet 1:8			Portalgatan 6 B		6 400							
Kronåsen 3:2												
SUMMA				24 744 423	16 927 522	17 062	1 018 080		1 719	74 917		7 956



Gammal Uppsala-Nyby

Arna

Löten

Gränby

Hällby-Husbyborg

Libroback

Tuna backar

Svartbacken

Kvarngården

Luhagen

Innersluden

Falhagen

Rickomberg

Berthaga

Stenhamnen

Flogsta-Ekeby

Kvarnbo

Eriksberg

Fyrislund

Bolkändarna

Kungälv

Sjukhuset -
Polacksbacken

Kåbo

2

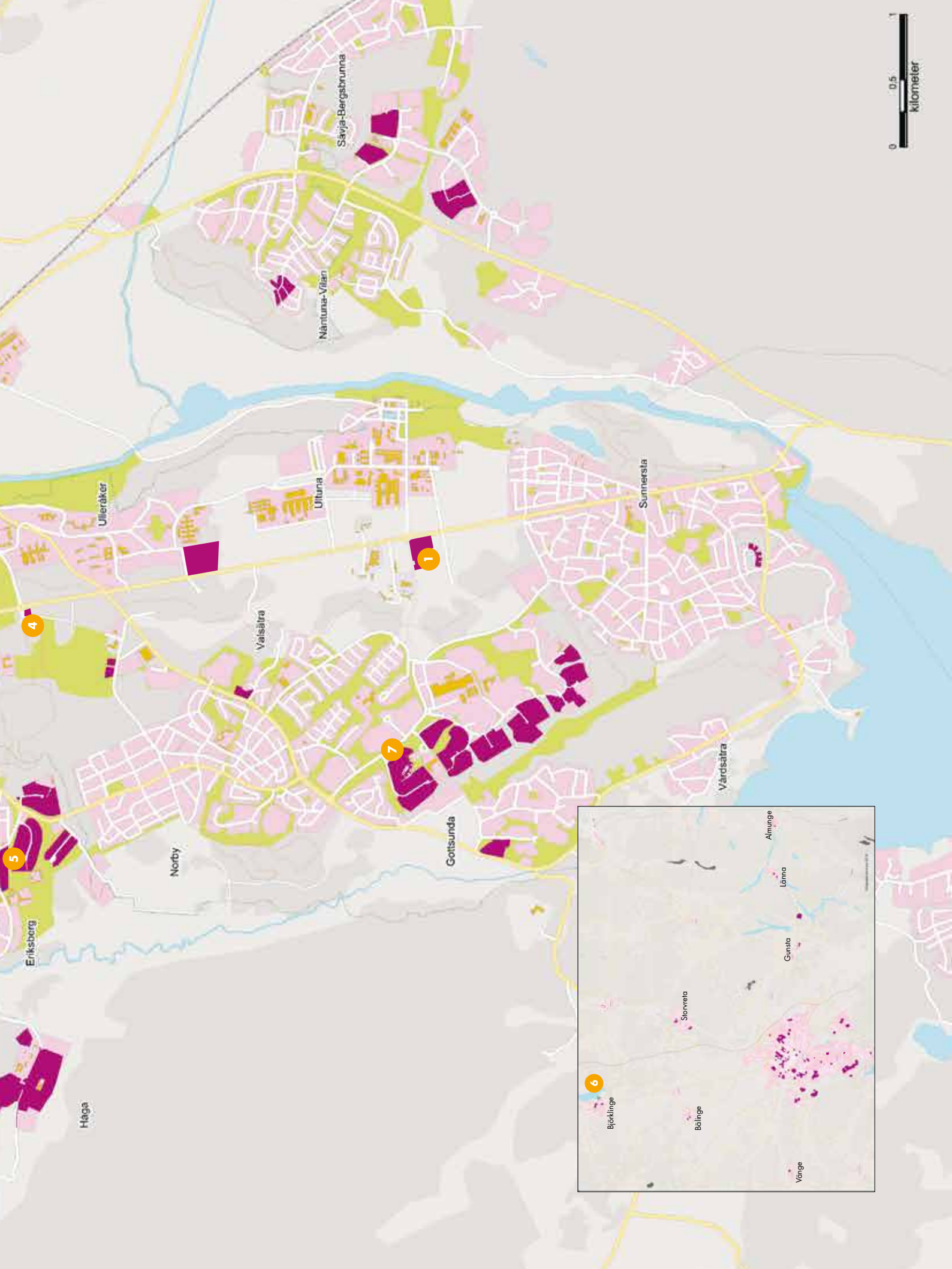
8

3

4

5

9



0 0.5 1
kilometer

