

# ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING



UPPSALAHEM

# INNEHÅLL

## HÅLLBARHETSREDOVISNING

VD-ord	4
Uppsalahems värdekedja	6
Uppsalahem i korthet	8
Hållbarhet på Uppsalahem	9
Med hållbarhet i fokus	10
Ägardirektiv	12
Miljömål och indikatorer	13
Intressentdialog	14
Väsentlighetsanalys	15
Riskhantering	16
Ett levande Uppsala	18
Året som gått	20
Hantering av covid-19-pandemin	22

### HEM FÖR OLIKA

<b>FÖR ALLA UPPSALABOR</b>	
Tillhandahålla prisvärda bostäder	25

### ATT BO HOS UPPSALAHEM

Hållbart och långsiktigt utveckla och förvalta fastigheter, med kunden i fokus	27
Främja en trygg och pålitlig bostadsmarknad	31
Minska boendesegregationen	32

### HÅLLBARA HUS OCH HEM

#### TRYGGA OCH VÄLKOMNANDE BOSTADSOMRÅDEN

Erbjuda en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper	35
Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden	36

#### HUS SOM STÅR I HUNDRA ÅR

Bygga och renovera miljöanpassat	40
Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter	42
Säkerställa en god inom- och utomhusmiljö	44

### TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM

#### EN ARBETSPLATS FÖR OLIKA

Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald, med likabehandling och icke-diskriminering	47
Ha ett gott ledarskap	51
Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats	51

### MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA

<b>MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA</b>	
Säkerställa en stabil ekonomi för företaget	53
Ställa hållbara upphandlingskrav	53
Agera affärsetiskt	55
Organisation och styrning	56
Styrelse och ledningsgrupp	58
GRI-index	60
GRI-appendix	62

## ÅRSREDOVISNING

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året som gått	65
Femårsöversikt	68
Uppsalahems fastigheter	69
Sammanfattande värdeutlåtande	71
Finansiering	72

### FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	76
Balansräkning koncernen	78

Balansräkning moderbolaget	80
Förändring av eget kapital	82
Kassaflödesanalys	83
Redovisningsprinciper	84
Noter	86
Förslag till resultatdisposition	96
Revisionsberättelse	97

### ÖVRIGT

Definitioner	99
Fastighetsbestånd	100
Karta	104

#### PROJEKTLEDNING & REDAKTION:

Maria Norlin och Emma Engman, Uppsalahem

**FORMGIVNING:** Uppsalahem och Södra tornet

**PRODUKTION:** Södra tornet

**ILLUSTRATION:** Jonas Bergstrand

**FOTO:** Petra Vikner, Kid Reslegård Svedberg och Samir Hadj

**TRYCK:** Tryckservice AB

**PAPPER:** Multidesign

# ETT ANNORLUNDA ÅR PÅ UPPSALAHEM

Året har i stor utsträckning präglats av att leverera på våra löften, trots covid-19-pandemin, och se till att vår personal kunnat utföra sitt arbete på ett så säkert sätt som möjligt. Trots ett annorlunda år har vi genomfört flera viktiga förändringar på Uppsalahem som stärker vårt långsiktiga arbete med att skapa hem för olika på ett hållbart sätt.

## EN NY VERKLIGHET

Wuhan, corona, covid-19, pandemi, reserestriktioner, italienska Alperna, Anders Tegnell, tvätta händerna, dagliga presskonferenser, besöksförbud, jobba hemifrån, ansiktsmask, antikroppar och hemmakarantän. 2020 blev ett år som i grunden förändrade hela världen och sätter vi rör oss i samhället. Att visa omtanke har handlat om att hålla avstånd istället för att vara nära, och vi har förhindrats från att träffa nära och kära.

Vi är nu i slutet av 2020 och jag blickar tillbaka på ett märkligt, sorgligt, men ändå i ovissheten, ett modigt år. Annorlunda på grund av covid-19, men modigt för att vi har tvingats omvärdera hur vi jobbar och förhåller oss till en okänd verklighet. Det finns en styrka och något förlösande i att kunna säga "jag vet inte", men därefter ta nya tag, samla ny kunskap och ta sig an uppdraget. Meningen "det där kommer aldrig fungera" har bytts ut till "vi måste testa ett nytt sätt" och det har påverkat många givna sanningar.

Det gläder mig att konstatera att vi har kunnat agera följsamt efter de ändrade förutsättningar som covid-19 medfört och att Uppsalahem fortsatt står starkt med en robust ekonomi. Vi kommer, detta pandemiår till trots, att klara budgeten och leverera god avkastning i linje med ägarens förväntan.

## NY PÅ JOBBET

Smekmånaden som nyttillträdd vd gick över snabbt. Under tidig vår 2020 skrev jag på för att driva och utveckla ett av Uppsalas mest betydelsefulla bolag. Jag

har varit på plats sedan mitten av augusti och introduktionen har fungerat fint med Teams, handsprit och nyfikenhet som stödverktyg.

Att jobba inom allmännyttan är ett förtroendeuppdrag som ställer höga krav. Att ta ett aktivt samhällsansvar och samtidigt bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer kräver både hjärta och hjärna vid varje beslut. Av det jag har sett hittills så tycker jag att vi på Uppsalahem balanserar det på ett bra sätt tillsammans.

Sedan 2019 har vi fått förtroendet från våra ägare att arbeta enligt en långsiktig ägaridé istället för ett ägardirektiv, något som ger oss större möjlighet att anpassa vår verksamhet till hur samhället utvecklas. Utifrån ägaridén har vi under året tagit fram en masterplan som ska vara företagets strategiska inriktningsdokument för de kommande tio åren.

## HÅLLBARA BOSTÄDER

Att bygga och förvalta bostäder på ett hållbart sätt är viktigt för oss, både för att våra hyresgäster ska vara trygga med att bo i ett säkert hem och för att våra hus ska leva i många år. Vi har ett stort fokus på vårt äldre bostadsbestånd där vi arbetar med hållbar renovering. För oss innebär det att både ta husets kvalitéer i beaktning och återanvända och renovera det vi kan, och att arbeta för att våra hyresgäster ska känna sig trygga och delaktiga i processen och inte behöva flytta på grund av höga hyreshöjningar.

Som samhällsbärare har vi även ett stort ansvar för att skapa liv mellan husen. Det finns stor kraft i att samverka med

kommunen och civilsamhället lokalt i våra områden för att skapa en meningsfull fritid och trygga områden för våra hyresgäster. Vi jobbar för att ta arbetet ett steg längre och vara lite mer offensiva i vårt arbetssätt kring sociala hållbarhetsfrågor.

Under året har vi satsat stort på att våra unga Uppsalabor lättare ska få en bostad genom att erbjuda prisvärda bostäder. I november var det inflytt i 133 nybyggda studentbostäder i kvarteret Dansmästaren där hyran har kunnat bli en tusenlapp lägre tack vare investeringsbidrag. Vi har även omvandlat 32 evakueringsbostäder till ungdomsbostäder som hyrs ut på korttidskontrakt. Hyran för en tvåa på 41 kvm är cirka 4 300 kr, vilket är inom ramen för vad många unga vuxna ser som en rimlig hyra. Vi har också lanserat en ny boendeform, kompiskontrakt, där två personer som är under 27 år får möjlighet att dela på en bostad och ett kontrakt.

## LEDARSKAP OCH MODERNISERING

Att vara en attraktiv arbetsgivare med ett gott ledarskap har varit ett viktigt utvecklingsområde för oss. Under 2020 har vi satsat på ledarskapsutveckling med det transformativa ledarskapet i fokus för alla våra chefer, projektledare och andra nyckelroller som på olika sätt är med och leder vår verksamhet. Ett tydligt ledarskap med gemensamma värderingar är viktigt och sträcker sig över alla avdelningar och roller. En utvecklande ledare uppträder som ett föredöme och stimulerar till delaktighet och kreativitet enligt vår värdegrund Tillsammans.

Digitalisering och modernisering av våra arbetssätt pågår för fullt inom Uppsalahem. Med e-tjänster och ett transparent arbetssätt hoppas vi i rask takt att öka våra servicenivåer och antalet nöjda kunder. I februari lanserade vi en boendeapp som ska underlätta vardagen för våra över 30 000 hyresgäster. Med appen kan man felanmäla med foton, boka tvättstuga och dela bokningen med familjen. För att underlätta för våra hyresgäster startade vi i början av året ett centralt kundcenter där vi hanterar våra kunders felanmälningar och ärenden.

## FLYTT AV HUVUDKONTOR

Vid årsskiftet flyttar vi vårt huvudkontor cirka 40 meter. I praktiken en kort flytt, men vårt arbetssätt kommer att förändras i grunden. Just nu pågår rensning, digitalisering av processer, genomgång av hundratals pärmar och omställning till mer digitala arbetssätt så att vi kan jobba aktivt baserat i den nya kreativa och vackra kontorsmiljön vi flyttar till.

Från den 11 januari 2021 hittar du mig och drygt 100 av mina kollegor på en ny adress, som är Väderkvarnsgatan 17. Välkommen!

Vänliga hälsningar,  
Mattias Tegefjord



# UPPSALAHEMS VÄRDEKEDJA

## NYPRODUKTION

### IDÉSTADIE TID: 1,5-10 ÅR

#### 1. PLANERING

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

#### 2. PROGRAM OCH DETALJPLAN

Vid ett positivt svar påbörjas arbetet.

#### 3. LAGA KRAFT

Dags att göra verklighet av planerna.

### PROJEKTERINGS- SKEDE TID: 1-2 ÅR

#### 1. UPPHANDLING

Entreprenörer handlas upp.

#### 2. RAMAR OCH BESKRIVNINGAR

Det tas fram ramar och beskrivningar för bygget.

#### 3. BYGGLOV

Byggherren ansöker om bygglov hos kommunen.

### BYGGSKEDE TID: 1-3 ÅR

#### 1. SPADTAG

Ett officiellt spadtag indikerar starten för bygget.

#### 2. HUSET BYGGS

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

#### 3. SLUTBESIKTNING

Huset slutbesiktas och lämnas över till förvaltningen.

### LÄGENHETEN HYRS UT

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

### NY HYRESGÄST FLYTTAR IN

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

### FÖRVALTNING 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.

### ÖVERKLAGAN

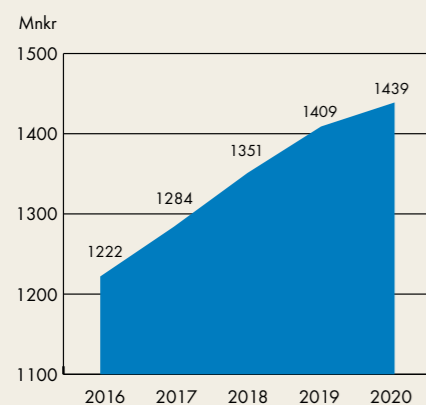
Om någon har överklagat detaljplanen vinner den laga kraft när länsstyrelsen eller domstolen slutligt har avgjort ärendet och det beslutet inte överklagas. Resultatet av ett överklagande kan också bli att planen inte vinner laga kraft.

# UPPSALAHEM I KORTHET

## SNABBFAKTA 2020: UPPSALAHEMKONCERNEN

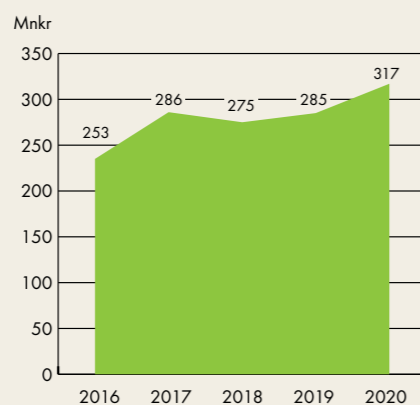
Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	<b>26,9</b> (24,7) mdkr
Omsättning	<b>1 489</b> (1 450) mdkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	<b>316</b> (289) mdkr
Investeringar	<b>757</b> (613) mdkr varav nyproduktion 410 mdkr, renovering 334 mdkr och inventarier 13 mdkr.
Underhållskostnader	<b>146</b> (156) mdkr
Synlig soliditet	<b>39,2%</b> (37,7) %
Justerad soliditet	<b>72,1%</b> (69,6) %
Antal fastigheter	<b>190</b> (190) st
Antal bostäder	<b>17 181</b> (17 062) st, varav: vanliga 12 035, kollektiv 24, senior 141, service/stöd/vård 111, student 4 034, trygghet 31, ungdom 800 och kompiskontrakt 5
Antal lokaler	<b>1 725</b> (1 719) st, varav 945 förråd
Uthyrningsbar yta	<b>1 101 385</b> (1 092 997) m <sup>2</sup> varav LOA: 77 027 m <sup>2</sup> BOA: 1 024 358 m <sup>2</sup>
Antal tecknade kontrakt	<b>3 673</b> (3 971) st varav Studentstaden 2 104 (inkl. överlåtelser, byten, kundvård m.m)
Antal påbörjade nyproducerade bostäder	<b>99</b> (0) st
Antal påbörjade renoverade bostäder	<b>383</b> (400) st
Antal medarbetare	<b>307</b> personer har under 2020 jobbat på Uppsalahem, plus praktikanter och sommarjobbare.
Medelkötiden	Uppsalahem - befintligt 10,3 år, nyproduktion 5,3 år Studentstaden - befintligt 3,2 år, nyproduktion 4,5 år

### HYRESINTÄKTER

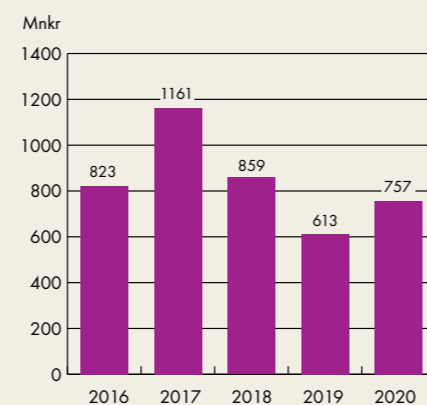


### ESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

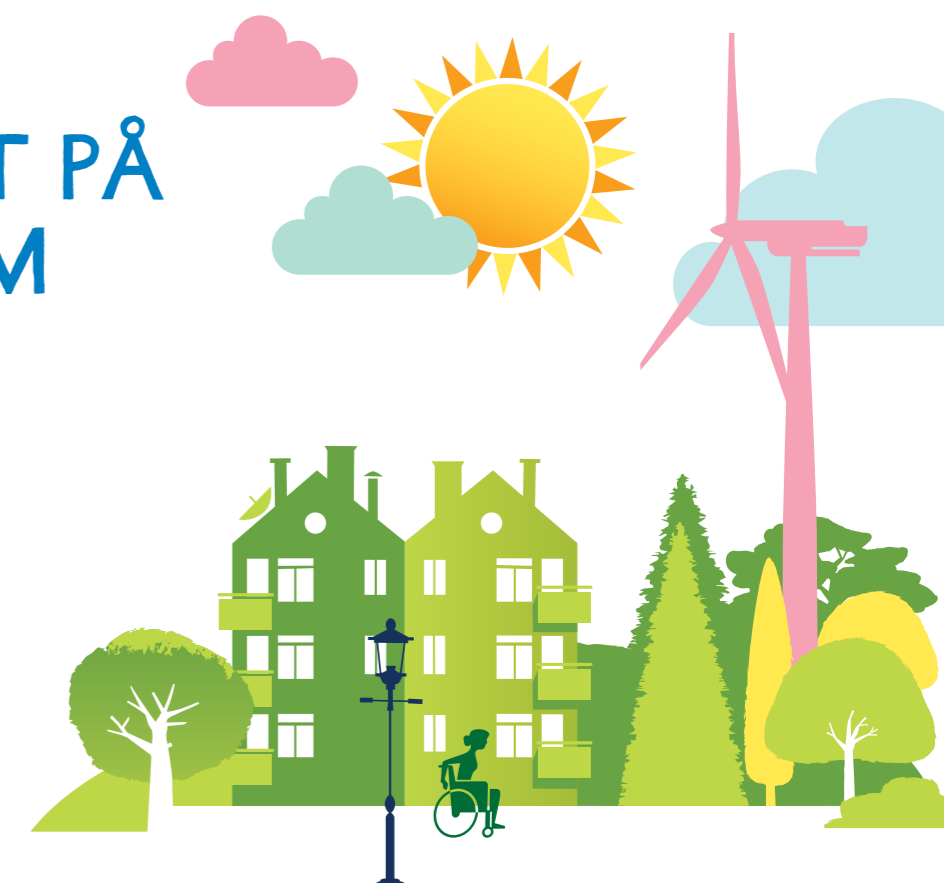
exkl försäljningar och andra engångsposter



### INVESTERINGAR



# HÅLLBARHET PÅ UPPSALAHEM



## UPPSALAHEM I KORTHET

Uppsalahem verkar i Uppsala kommun och tillhandahåller bostäder till Uppsalas invånare. Nästan 30 000 Uppsalabor bor hos oss. Vi bygger och förvaltar drygt 17 000 hyresbostäder och är Uppsalas ledande bostadsbolag. Uppsalahems affärsplan utgår från fem bolagsmål. Bolagsmålen utgår från vår ägaridé och kommunens mål och budget.

### 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 till Uppsalas invånare.
5. Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare.

Uppsalahems affärsplan bryts ner i verksamhetsplaner som följs upp löpande av respektive avdelning. 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 styrdokument finns samlade i plattformen Tycho, som är en del av vårt ledningssystem. 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 företagsövergripande hållbarhetsfrågor tas i den strategiska ledningsgruppen där avdelningen representeras av hållbarhetschef.

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

Vårt miljöarbete utgår från vår miljöpolicy där vi sätter 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.

Uppsalahem har ett ISO14001-certifierat miljöledningssystem där vi har rutiner för att säkra en hög nivå på vårt miljöarbete. Under 2020 genomfördes en omcertifiering utan avvikelser.

Under 2020 har även en riktlinje för social hållbarhet arbetats fram som tydliggör hur Uppsalahem arbetar med socialt ansvarstagande både inom organisationen och i vår värdekedja.

# MED HÅLLBARHET I FOKUS

Uppsalahems vision är att skapa ett levande samhälle och bidra till en attraktiv stad som många vill bo och leva i, idag och i framtiden. Vår roll som en stor aktör på Uppsalas bostadsmarknad ger oss möjlighet att påverka hållbarhetsfrågor både i vår egen värdekedja, i Uppsala och i vår bransch. Därför fokuserar vi på hållbarhet i allt vi gör.

## OM HÅLLBARHETS-REDOVISNINGEN

Uppsalahem hållbarhetsredovisning är framtagen i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI)-standarder för hållbarhetsrapportering (Core). I redovisningen beskrivs Uppsalahems väsentlighetsfrågor som tagits fram tillsammans med företagets intressenter och utgår från Uppsalahems bolagsmål. Den senaste intressentdialogen genomfördes

2018, och under 2020 har intressenterna tillfrågats om de fortfarande tycker den är aktuell. Inga justeringar har gjorts.

Hållbarhetsredovisningen omfattar Uppsalahems koncern, denna finns specificerad i not 16 s. 92, och beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Uppsalahem ska enligt lag upprätta en hållbarhetsrapport enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen 6:e kapitlet, och

redovisar utöver vad som ingår i GRI även trygghetsfrågor, jämställdhet samt hur vi förebygger diskriminering på företaget. Uppsalahems styrelse är ansvarig för hållbarhetsredovisningen.

## AGENDA 2030 OCH DE GLOBALA MÅLEN

Världens länder skrev år 2015 under FN:s Agenda 2030 med 17 övergripande globala hållbarhetsmål. Alla världens länder behöver nu arbeta med att implementera hållbarhetsmålen på likvärd internationell som lokal nivå. Företag har en viktig roll i att agendan ska uppnås, och Uppsalahem stödjer därför de globala målen. Under 2020 har en analys gjorts av vilka mål vi har störst möjlighet att påverka i vår verksamhet. De mål som är mest relevanta för Uppsalahem är mål 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15 och 16. Att arbeta aktivt med dessa åtta globala mål bidrar till att vi når våra bolagsmål.

Här specificerar vi vilka bolagsmål som hänger ihop med vilka globala hållbarhetsmål. I början av varje kapitel går det även att se vilka mål som är direkt knutna till de väsentliga frågor som kapitlet belyser.



## VÅRA VÄSENTLIGA FRÅGOR KARTLAGDA MOT VÅRA BOLAGSMÅL OCH DE GLOBALA MÅLEN

### UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL MED DE GLOBALA MÅLEN

### UPPSALAHEMS VÄSENTLIGHETSFRÅGOR

#### Bolagsmål 1

Uppsalahem har en hållbar ekonomi



Säkerställa stabil ekonomi för företaget

Ställa hållbara upphandlingskrav

Agera affärsetiskt

#### Bolagsmål 2

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

#### Bolagsmål 3

Uppsalahem bidrar till ett hållbart samhällsbyggande



Bygga och renovera miljöanpassat

Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter

Minska boendesegregationen

#### Bolagsmål 4

Uppsalahem bidrar med bostäder till uppsalas invånare



Tillhandahålla prisvärda bostäder

Hållbart och långsiktigt utveckla och förvalta fastigheter, med kunden i fokus

Främja en trygg och pålitlig bostadsmarknad

#### Bolagsmål 5

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

# ÄGARIDÉ

Uppsala Stadshus AB har beslutat om den ägaridé 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 56–59.

Uppsala kommun har kraftigt omarbetat de direktiv som Uppsalahem styrs av och har ersatt de tidigare relativt kortsiktiga ägardirektiven med en långsiktig ägaridé. Ägaridén beskriver syftet med varför Uppsala kommun äger bolaget och hur kommunen vill att bolaget agerar på lång sikt. Innehållet i ägaridén stärker Uppsalahem som allmännyttigt bolag och tydliggör vår roll i den expansion Uppsala kommun befinner sig i. Ägaridén möjliggör en perspektivförskjutning mot en mer tillitsbaserad styrning.

För att integrera ägaridén i Uppsalahems dagliga arbete tog bolagsstyrelsen fram ett

långsiktigt planeringsdokument, ”masterplan”, som skulle utgöra bryggan mellan ägaridén och den treåriga affärsplanen. Masterplanen uttrycker hur styrelsen vill att bolaget ska utvecklas de närmsta fem till tio åren, och beslutades av bolagsstyrelsen i december 2020. Uppsalahem har i masterplanen identifierat tre huvudsakliga förflyttningsområden som är centrala för att nå de långsiktiga målen; innovation, hållbart samhällsbyggande och samarbete och sammanhållning. Inom respektive förflyttningsområde har långsiktiga strategier formulerats i masterplanen. Utifrån dessa har vi identifierat strategier och åtgärder

som i ett kortare perspektiv tydligt verkar i förflyttningsområdenas riktning. Dessa har integrerats i bolagets affärsplan för 2021–2023. Det pågår ett arbete för att förankra ägaridé och masterplanen på alla nivåer i bolaget. Det fortsatta arbetet inom masterplanens förflyttningsområden kommer ske i nära samverkan med kommunkoncernen.

Hållbarhetsredovisningen belyser löpande vårt bidrag till att uppnå de olika områdena i vår ägaridé som presenteras nedan.

## UPPSALAHEMS ÄGARIDÉ 2020

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

FINANSIELLA ÄGARDIREKTIV	UPPNÅTT	UTFALL
Resultat före finansnetto ska uppgå till minst 366 MSEK	Ja	Resultat före finansnetto blev <b>411</b> MSEK. Rensat för jämförelsestörande poster var resultatet <b>412</b> MSEK.
Resultat före finansnetto/nettoomsättning (%) ska uppgå till 25 procent	Ja	Resultat före finansnetto blev <b>28%</b> .
Investeringsvolymen ska ligga på max 953 MSEK	Ja	Investeringsvolymen uppgick till <b>757</b> MSEK.



# MILJÖMÅL OCH INDIKATORER

Kommunfullmäktige beslutar om de direktiv som Uppsalahem arbetar efter och vad bolaget ska uppnå. Utöver det finns ett antal vägledande policyer och riktlinjer fastställda av Uppsala kommun och Uppsalahems egen styrelse.

MILJÖMÅL	UTFALL
Under 2020 sänka vår totala energianvändning med 22% jämfört med basår 2007:	Under 2020 har Uppsalahem minskat energianvändningen med 23,9% kWh/m <sup>2</sup> , jämfört med 2007. Minskningen har överstigit målet tack vare en varm höst vilket gjorde att värmepumpsanläggningarna levererat bättre än normalt och att vi klarat oss utan eftervärme till FTX i stor utsträckning.
Uppnå målet att vara ett fossilfritt bolag till 2020 (inkluderar uppvärmning och utsläpp från egna fordon):	Vi har under 2020 fortsatt sänka vår energianvändning och köper sedan årsskiftet 2019/2020 in Vattenfalls fossilfria produkt ”klimatneutral fjärrvärme” till hela bostadsbeståndet. Vi har även ställt om till en fossilfri fordonsflotta och har därmed uppnått målet om fossilfritt till 2020.
INDIKATORER	UTFALL
Utvärdera förnybara energikällor vid de stora investeringsprojekten:	Under 2020 utredde vi möjligheten till solceller på taken på renoveringsprojektet på Rackarbergsvägen och på taken på vår nyproduktion. Det ledde inte till att några nya energikällor installeras i detta skede men utreds vidare för Granitvägen.
Andel källsorterat avfall (%):	<b>36%</b> av våra hyresgästers avfall har källsorterats.
Sortering byggavfall (%):	<b>36%</b> av byggavfallet i våra stora investeringsprojekt har sorterats i fraktioner som ej utgörs av brännbart, blandat avfall för eftersortering eller deponi.
Vattenanvändning (l/m <sup>2</sup> och år):	2020 var vattenanvändningen <b>1 599 l/m<sup>2</sup></b> och år, jämfört med 1 749 l/m <sup>2</sup> och år vid basår 2007. Jämfört med 2019 har vattenanvändningen dock ökat vilket bedöms bero på covid-19 pandemin som innebar att många i större utsträckning spenderade mer tid hemma.
Körda mil med egen bil i tjänst (mil/anställd och år):	2020 har Uppsalahem i genomsnitt kört <b>2,4 mil/anställd</b>

## VÅRA INTRESSENTER

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

**BOSTADSSÖKANDE** Dialog via Uppsala bostadsförmedling, varumärkesundersökning och uthyrningsavdelningen. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju med Bostadsförmedlingen.

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

**BRANSCHORGANISATIONER** Dialog via möten, seminarier och forum. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju med Sveriges Allmännyttan.

**FACKET** Dialog via regelbundna möten och hållbarhetsundersökning via djupintervju.

**HYRESGÄSTFÖRENINGEN** Dialog via årlig kundundersökning, varumärkesundersökning, via daglig kontakt med medarbetare. Hållbarhetsundersökning genom rundabordsamtal med medarbetare som har en nära dialog med kund.

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

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

**ENTREPRENÖRER/LEVERANTÖER** Dialog vid upphandling av produkter eller tjänster, avtalsförhandling, revisioner, 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.)

## INTRESSENTDIALOG

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

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

### VIKTIGA FRÅGOR FÖR INTRESSENTERNA

#### Ägare, intressenter, boende i Uppsala, bostadsökande, facket, Branschorganisationer, 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 likabehandling 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 likabehandling 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.

## 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 affärstrategi, genomförde Uppsalahems strategiska ledningsgrupp en prioritering av frågorna. De väsentlighetsfrågor som intressenterna ansett som viktigast 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 av varje kapitel.

### HEM FÖR OLIKA

#### Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem bidrar med bostäder 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 bostadsmarknad 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.

### 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.

### 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 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.

### 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 hållbarhetsaspekter beaktas i våra upphandlingar och vårt sätt att agera.

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



# RISKHANTERING

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

## VÄSENTLIGA RISKER

För att identifiera de väsentliga riskerna görs en företagsövergripande riskanalys där riskerna klassificeras utifrån sannolikhet och konsekvens. De risker som får högst riskklassificering samlas i internkontrollplanen. Internkontrollplanen uppdateras årligen och innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med uppföljning av affärsplan och ekonomiskt utfall. För samtliga risker enligt internkontrollplanen finns en framtagen handlingsplan eller direktiv om att upprätta en handlingsplan, för att reducera eller eliminera riskerna samt ansvariga för dessa åtgärder.

I detta avsnitt berörs Uppsalahems hållbarhetsrelaterade risker. För övriga risker, se förvaltningsberättelsen på sid. 66 och kapitlet finansiering på sid. 72.

Uppsalahem har under 2020 inlett ett arbete för att förbättra vår interna process för riskidentifiering- och hantering med fokus på att implementera Uppsala kommuns systematik för riskhantering och hållbarhetsaspekter i riskarbetet.

## ALLMÄNNYTTIG AKTÖR PÅ BOSTADSMARKNADEN

Uppsalahems kärnverksamhet är att erbjuda hyresbostäder till Uppsalas invånare. 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. I förlängningen kan det innebära en risk för negativ påverkan på vår lönsamhet, och därmed vår förmåga att underhålla våra bostäder och producera nya bostäder. 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.



## HÅLLBARHETSRIKTER: RISK & KONSEKVENNS

## HANTERING

### OPERATIVA MILJÖRISKER

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

### KONSEKVENSER AV KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

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

### KORRUPTION OCH BROTT MOT LOU ELLER AVTAL

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

### BRISTFÄLLIG KRAVSTÄLLNING OCH EFTERLEVNAV AV HÅLLBARHETS KRAV I UPPHANDLING

- Hållbarhetskrav ställs inte enligt gällande rutin i upphandlingar, vilket innebär en risk för att vi inte har möjlighet att kontrollera efterlevnad av våra hållbarhetskrav.
- Ställda hållbarhetskrav i upphandling efterlevs ej, vilket innebär en risk för att brott mot internationella konventioner och våra krav gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö förekommer i leverantörskedjan.
- Komplexa och långa leverantörskedjor innebär en utmaning gällande efterlevnads-kontroll för produktion av material och personalförhållanden, vilket innebär en risk att vi köper in material som producerats under undermåliga villkor.

### SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

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

### PERSONAL

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

- Mål att all nyproduktion ska miljöcertifieras eller följa nivån för certifiering. Mindre avsteg kan göras vid särskilda skäl.
- Miljökrav i upphandling
- Kontinuerlig lagbevakning
- Fokus på effektiv resursanvändning i förvaltningen gällande både material och energi
- Egen produktion av förnybar energi
- ISO 14001-certifierat miljöledningssystem

- Delaktiga i kommunens arbete och följer Länsstyrelsens arbete med klimatanpassning
- Intern handlingsplan för klimatanpassning
- Identifiering och åtgärder för områden/hus som är extra utsatta för risk för översvämning
- Utvärdering av klimatrisk vid investeringsanalys

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

- Kravställning i upphandling gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö
- Årliga leverantörsrevisioner av leverantörer med störst inköpvolymer och påverkan på hållbarhetsaspekter
- Följer Uppsala kommuns riktlinje och policy för upphandling

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

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

# ETT LEVANDE UPPSALA

Uppsala växer så det knakar. Det vi bygger idag ska stå i 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 90 000 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 haft ett underskott på bostäder och i synnerhet 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 överträffades under 2019, då 3 087 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 låneregler. 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 2020 ökade bostadsrättspriserna igen för att närma sig de nivåer priserna låg på innan turbulensen på marknaden i slutet av 2017. Denna utveckling drivs

delvis på av det lågränteläge som förväntas bestå under en längre tid. Även de högre slutpriserna stimulerar byggandet. Antalet färdigställda bostäder ökade rejält under 2019, och var till största delen bostadsrätter. Under 2020 förväntades många av den fortsatt stabila bostadsmarknaden, trots pandemins framfart. Bedömare pratade om att den höga efterfrågan hölls uppe av de statliga stimulanserna för att upprätthålla konsumtion, samt att boendemiljön fått ett ökat fokus under ett år då många människor spenderat mer tid i hemmen. Priserna på småhus sköt i höjden under 2020, då fler sökte ett boende med tillgång till såväl hemarbetsplats som uteplats. För Uppsalahem innebär detta att vi behåller beredskapen att öka takten i nybyggnation framöver, i det fall byggandet i kommunen sjunker till följd av långsiktiga ekonomiska konsekvenser av pandemin. Men det innebär också att vi ser ett behov att bredda vårt erbjudande och testa nya boendekoncept som möter en diversifierad efterfrågan i en snabbt föränderlig omvärld. Utöver detta fortsätter vi med det nödvändiga underhållet av våra fastigheter. Ett fortsatt stort fokus för Uppsalahem är att erbjuda prismässigt överkomliga bostäder, något som är en stor utmaning på grund av de höga byggkostnaderna.

– 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 ändå stora grupper som inte kan hitta en bostad som passar deras behov eller betalningsförmåga. Som allmännyttan har vi ett uppdrag att erbjuda hem för olika. Därför söker vi ständigt nya sätt att pressa priserna vid nybyggnation och se över vårt boendeerbjudande och underhålla våra fastigheter på ett sätt som tar hänsyn till både miljön och våra kunders ekonomi, säger Sara Westberg, chef för Fastighetsutveckling.

Uppsalahem äger

# 43%

av Uppsalas hyresrätter

Under 2020 bodde  
230 767 invånare i Uppsala.  
Det finns 113 887 lägenheter  
i Uppsala. Av dessa är:

36%  
Hyresrätter  
i Uppsala

40%  
Bostadsrätter  
i Uppsala

24%  
Äganderätter  
i Uppsala

Antal bostäder  
hos uppsalahem

17 181

Varav  
studentbostäder

4 035

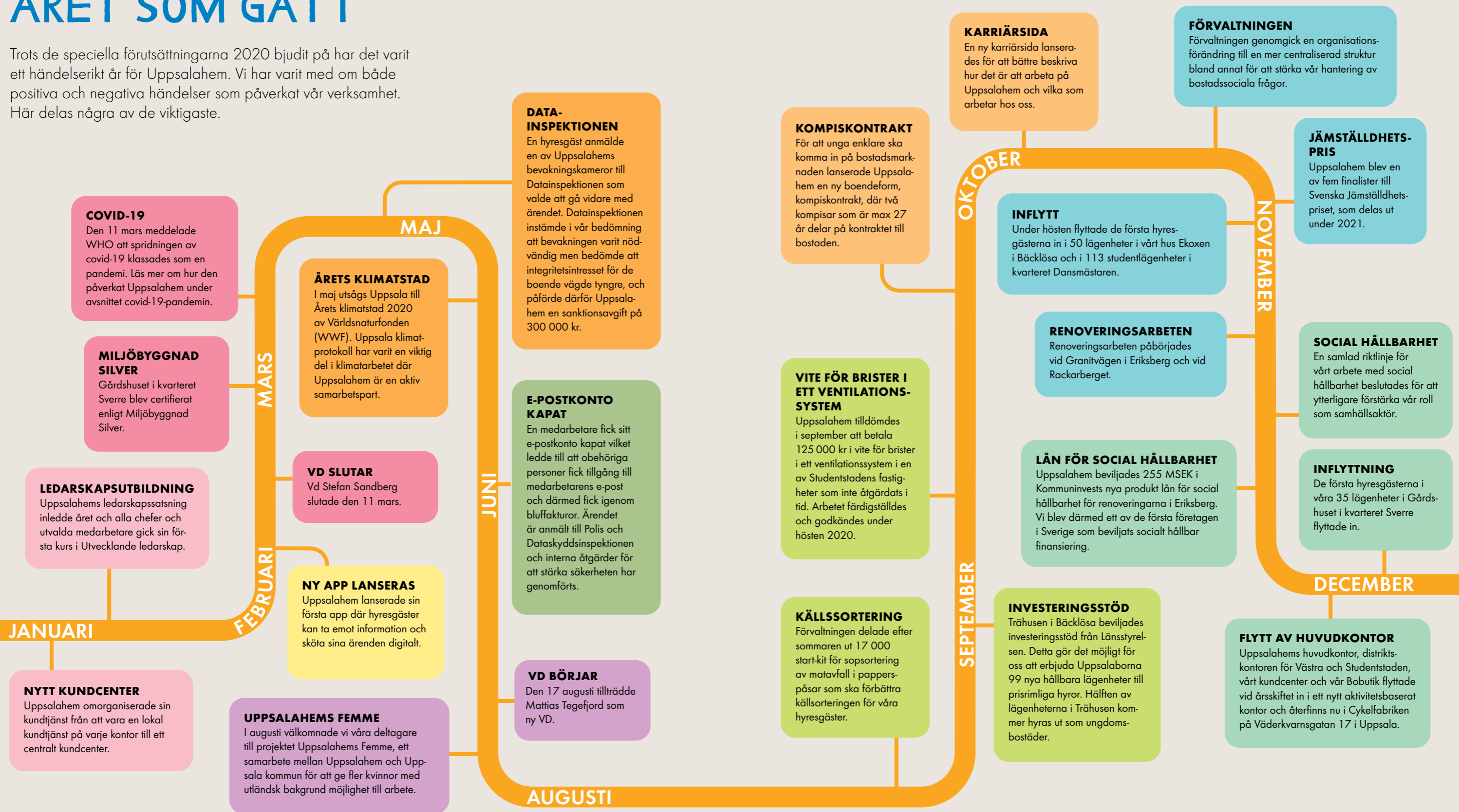
Antal  
lokaler

1 725

(varav 945 förråd)

# ÅRET SOM GÅTT

Trots de speciella förutsättningarna 2020 bjudit på har det varit ett händelserikt år för Uppsalahem. Vi har varit med om både positiva och negativa händelser som påverkat vår verksamhet. Här delas några av de viktigaste.





# HANTERING AV COVID-19-PANDEMIN

Den 11 mars meddelade WHO att spridningen av covid-19 klassades som en pandemi. Pandemin har påverkat Uppsalahem under resten av året och vi har vidtagit flera åtgärder för att bidra till minskad smittspridning. Mycket av arbetet som var planerat för 2020 har fått stå tillbaka under året. Det har främst berott på svårigheter att genomföra projekt på ett säkert sätt för hyresgäster och medarbetare, och för att fokus hos chefer och ledningsgrupp flyttats från ordinarie verksamhet till hantering av pandemin.

## Hur har vi hanterat covid-19 för att vår personal ska vara säker?

Vi ställdes vi inför en stor utmaning med covid-19, där vi snabbt behövde hitta åtgärder för att säkerställa våra medarbetares säkerhet. Vi hade regelbundna möten med kommunen och följde kommunens och Folkhälsomyndighetens uppmaningar. Ledningsgruppen hade inledningsvis möten varje morgon för att stämma av om våra åtgärder var tillräckliga. Tätare möten hölls också med hela chefsgruppen för att fånga upp eventuell oro och saker som behövde åtgärdas.

Drygt hälften av oss på Uppsalahem måste vara fysiskt på plats på jobbet, till exempel våra tekniker och fastighets-skötare. De som inte måste vara på plats uppmuntrades under våren att arbeta hemifrån för att minska antalet personer som rörde sig i våra lokaler och därmed minska risken för smittspridning. Under hösten när situationen i Uppsala blev värre, blev det istället ett krav på hemarbete för de som inte måste vara på

plats fysiskt. Under året har vi även gått över till att hålla alla möten med externa deltagare digitalt.

Vi har uppmanat de medarbetare som fysiskt behövt vara på kontoret att begränsa kontakten så mycket som möjligt med kollegor och hyresgäster, till exempel genom att sprida ut fika- och lunchraster och hålla avstämningar korta och med avstånd. Vi har vidtagit åtgärder i våra lunch- och mötesrum för att minska risken för smittspridning, med bland annat glesare möblering och skyltning för vilka platser som är ok att sitta vid. Handsprit har placerats ut på alla våra kontor och vi har uppmuntrat till regelbunden handtvätt och att hålla avstånd. Medarbetare som haft symptom på covid-19 har arbetat hemifrån om deras arbetsuppgifter tillåtit eller varit sjukskrivna.

För att minska risken för smittspridning både för våra hyresgäster och vår personal, har vi kraftigt begränsat hembesök vid störningsärenden och endast utfört fel-avhjälpande arbeten i våra lägenheter

om hyresgästen inte är hemma. Under covid-19-pandemin pausade vi även hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (HLU) för att inte behöva vara hemma hos våra hyresgäster i onödan. Vi stängde även vår Bobutik och våra receptioner för besök och uppmuntrade våra hyresgäster att utföra sina ärenden digitalt eller via telefon. Vi prioriterade tidigt om i vår underhållsplan och istället för de åtgärder som skulle ha krävt tillträde till hyresgästernas lägenheter har vi valt att under året fokusera på underhållsåtgärder utomhus och i allmänna utrymmen. Genom denna omprioritering har vi även bidragit till att hålla sysselsättningen i näringslivet uppe.

## Hur har covid-19 påverkat vår personalstyrka?

Uppsalahem har inte behövt permittera eller säga upp några medarbetare med anledning av covid-19, däremot har vi fått ställa om vår verksamhet och vissa har tillfälligt fått andra arbetsuppgifter. Vi har även kunnat fortsätta rekrytera under året.



Sjukfrånvaron har sett olika ut beroende på om man haft möjlighet att arbeta hemifrån eller ej. De som har arbetat hemifrån har haft möjlighet att arbeta även om de haft symptom som hosta eller förkylning. För de som jobbat ute i verksamheten har detta inte varit möjligt och därför har vi sett en högre sjukfrånvaro för dem än i vanliga fall. Vår sjukfrånvaro har under 2020 varit 5,8% jämfört med 5,4% år 2019.

## Medarbetarenkät gällande covid-19

Under september gjordes en enkät bland alla medarbetare för att se hur covid-19-pandemin påverkat arbetslivet för oss på Uppsalahem. Resultatet visade en överlag positiv respons över hur Uppsalahem har hanterat situationen inom organisationen. Det kom även fram att det fanns en stark teamkänsla hos våra medarbetare och att majoriteten tyckte de fått bra information från sin chef och att det funnits en bra dialog mellan chef och medarbetare. Majoriteten av vår personal tyckte att

åtgärderna som gjorts var tillräckliga både bland de som jobbat hemma och de som behövs vara på plats.

## Stötta lokalyresgäster

För att stötta våra lokalyresgäster, som i många fall haft ett tufft år, reducerade vi hyrorna med cirka 50% under maj till och med oktober för utvalda branscher. Dessa var till exempel butiker, frisörsalonger, restauranger och caféer som bedömdes vara särskilt ekonomiskt utsatta till följd av covid-19. En dag i veckan under april och maj bjöd Uppsalahem även alla medarbetare som arbetade på plats på lunch från våra lokalyresgäster.

## Ringa "70-plussare"

För att se hur våra hyresgäster i den största riskgruppen mätt under pandemin har vi under året ringt alla hyresgäster över 70 år. Totalt har drygt 70 medarbetare ringt nästan 1 800 hyresgäster och fått tag på ungefär 1 300. Vi frågade om hur de mår och tipsade om vårt samarbete med

Röda Korset där man kan få hjälp med att handla och få någon att prata med om man känner sig ensam. Vi har upplevt att många av dessa hyresgäster uppskattat att vi hört av oss.

## Konserter & gympa i våra områden

För att göra något positivt för våra hyresgäster under covid-19-pandemin anordnade vi under maj och juni ett 30-tal "pop-up"-konserter, 12 teaterföreställningar och fyra julkonserter med Stadsteatern, och flera gympass i samarbete med Friskis och Svettis. Alla aktiviteter hölls utomhus på våra innergårdar för att hålla det så säkert som möjligt och hyresgästerna deltog på avstånd från sina balkonger och fönster. De flesta aktiviteter sändes live via Facebook för att hyresgäster i andra områden också skulle kunna ta del av eventen. Dessa initiativ har varit mycket uppskattade av våra hyresgäster.

DETTA KAPITEL SVARAR PÅ VÄSENTLIGHETSFRÅGOR SOM HÄNGER IHOP MED UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL:

- UPPSALAHEM BIDRAR TILL ETT HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE
- UPPSALAHEM BIDRAR MED BOSTÄDER TILL UPPSALAS INVÅNARE



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN 7, 8, 11, 12, 13, 15 OCH 16

# HEM FÖR OLIKA



## 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, i olika lägen och i prisklasser som passar både stora och små plånböcker. Efter flera år med kraftigt stigande material- och byggkostnader är det en utmaning att hålla nere produktionskostnaderna. Det här kan påverka 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. 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. I 2020 års kundundersökning instämmer 33,2% inflyttade i nyproduktion helt eller delvis i att deras boende är prisvärt, jämfört med 51,2% totalt sett i beståndet. För att följa upp hur våra hyresgäster som är nyinflyttade i nyproduktionsprojekt trivs gör vi även en extra kundundersökning till alla nyinflyttade. Vi gör även hembesök för att fånga upp synpunkter och svara på frågor, och dessa brukar vara väldigt uppskattade.

För att öka kundnöjdheten i våra nyproducerade lägenheter har vi arbetat mycket med processen då nyproduktionsprojekten övergår till förvaltningen. Innan inflyttning görs en extra syn av bostäderna av vår projektledare för nyproduktionsprojektet tillsammans med förvaltaren för området. Vi kan då tillsammans säkerställa att eventuella besiktninganmärkningar är åtgärdade och att bostäderna är i avtalat skick inför inflyttning.

Eftersom vi tidigare år fått något sämre betyg i kundundersökningen på utemiljö och allmänna utrymmen i vår nyproduktion har vi lagt stort fokus på att de ska vara så färdigställda som möjligt när

hyresgästerna flyttar in, även om inflyttning sker etappvis.

Det är högt prioriterat att jobba med prisrimliga bostäder. Detta görs bland annat genom att försöka hålla nere produktionskostnader, hitta nya boendekoncept samt söka investeringsstöd när så är möjligt. Nya upphandlingsformer kan också medverka till att få ner kostnaden för projektet och därmed också hyrorna. Vi har med framgång testat att handla upp industriellt byggda hus med färdiga koncept via Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) och Sveriges Allmännyttiga samt att i anbudet låta entreprenören utforma projektet baserat på detaljplan.

### Nya boendekoncept

Uppsalahem arbetar även för att öka prisvärdheten för våra hyresgäster och hitta nya koncept för att erbjuda boendelösningar med lägre hyra. Exempel på detta är att bolaget driver ett innovationsprojekt för prisöverkomliga bostäder för äldre och unga i ett co-living-boende där hyresgästerna delar på vissa gemensamma utrymmen. Ett annat exempel är de första kompiskontrakten som förmedlades under året 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 innebär en trygghet i att kunna bo kvar i lägenheten även om en flyttar samtidigt som det underlättar för unga att komma in på bostadsmarknaden.

### 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 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 utvalda framtida projekt.

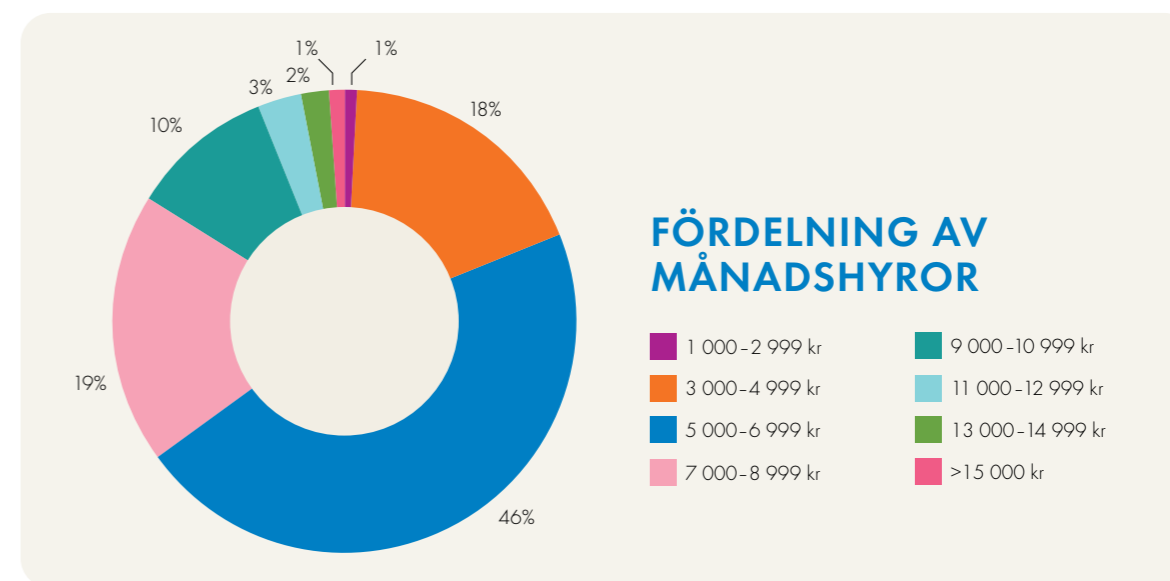
### Investeringsstöd till ungdomar och studenter

Uppsalahems tredje etapp i Bäcklösa går under namnet Trähusen och omfattar två lamellhus om totalt 99 lägenheter där hälften kommer hyras ut som ungdomsbostäder. Husen är industriellt tillverkade och består av moduler som byggs upp på plats, vilket förkortar byggtiden. Bostäderna står färdiga för inflyttning under våren/sommaren 2021.

Trähusen är Uppsalahems andra nyproduktionsprojekt som beviljas investeringsstöd enligt Boverkets investeringsstöd för hyresrätter. Det första projektet med investeringsstöd avsåg 133 studentbostäder i kvarteret Dansmästaren i Rosendal, där inflyttning skedde i november 2020. Investeringsstödet gör det möjligt för Uppsalahem att erbjuda hyresrätter till en relativt lägre hyra.



Här på den fina uteplatsen mitt i centrala Uppsala trivs Inga-Britt Söderman i sitt radhus. "Det bästa med att bo här är den goda grannsamman – och rosorna såklart!"



## ATT BO HOS UPPSALAHEM

Uppsalahem har en god spridning av hus från olika byggnadsår. Spridningen ger oss 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 bostadsbestånd där vi bland annat undersöker kundens upplevelse av sitt boende. I år har vi bytt samarbetspartner för denna undersökning för att kunna jämföra oss ännu bättre med branschkollegor. Årets resultat för serviceindex, som mäter hur kunderna uppfattar

vår service, blev 82% (81% 2019) vilket är något över jämförbara hyresvärdar. För produktindex, som mäter hur attraktiv vår produkt upplevs, blev resultatet 77% (77% 2019) vilket ligger i linje med jämförbara aktörer i bostadsbranschen. 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 2020 har vi påbörjat renovering av ett hus på studentområdet Rackarberget, i området Blåklinten i Sala backe har flera etapper färdigställt och huset "Sverre" på Vaksala torg är i full gång med att förnyas. Under slutet av 2020 har vi även börjat med renovering av 315 lägenheter på Granitvägen i Eriksberg. Tanken är att renovera samtliga lägenheter på Granitvägen med kvarboende, det vill säga att hyresgästerna bor i lägenheterna

medan renoveringen pågår. Detta är ett nytt arbetssätt för oss som vi hoppas gynnar både oss och våra hyresgäster då man slipper evakuering och flera flyttar under renoveringen.

Under året har även lägenheter i huset Einar och området Gottsunda successionsrenoverats. Det innebär att lägenheterna renoveras när en hyresgäst flyttar ut innan nästa flyttar in.

För Uppsalahem är huvudfokus att renoveringarna ska genomföras på ett sätt som är hållbart för våra kunder, miljön och företaget. Vid våra renoveringar får kunderna själva välja vilken standard de vill ha och kan på så vis påverka sin hyra enligt vårt koncept Eriksbergsmodellen. 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

Under sommaren skapade Pärre von Andreasson ett nytt konstverk på ett av våra parkeringsdäck i Gottsunda. Under starten av projektet fick barnen från Mötesplats Gottsunda hjälpa till att inspirera till konstverkets utformning. Konstverket har finansierats med stöd från Boverket. Konsten berikar platsen kulturellt, gör den trevligare och bidrar till områdets identitet.

Konstverket består av plåt och foto som spraymålat. De nio bokstäverna i konstverket bidrar tillsammans ordet Gottsunda och tittar man noga kan man även se flera av barnen från Mötesplats Gottsunda i bilderna.

#### PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2020

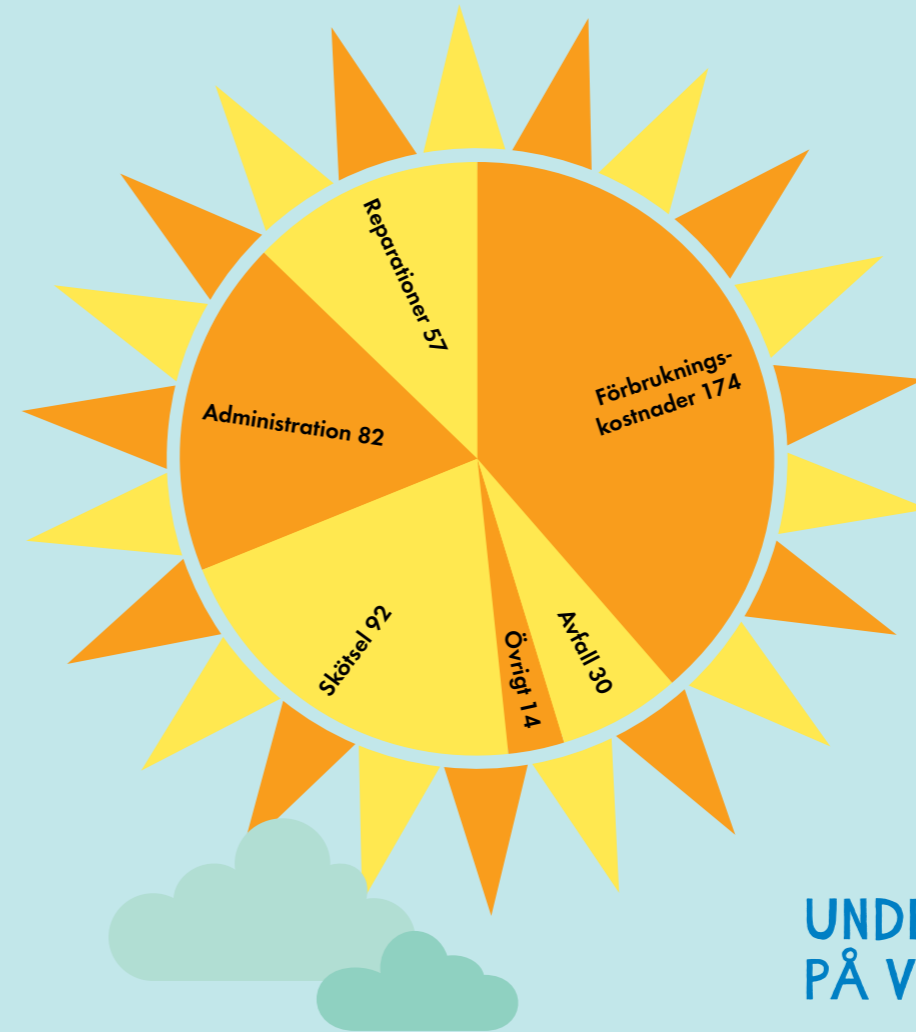
Kartnr.	Projekt	Antal bostäder	Bostadstyp
1	Bäcklösa, Bäcklösa etapp 2	62	Vanliga bostäder
1	Bäcklösa, Trähusen etapp 3	99	Ungdoms- & vanliga bostäder
2	Innerstaden, Sverre	114	Ungdoms- & vanliga bostäder
3	Rosendal, Dansmästaren	133	Studentbostäder
<b>Totalt</b>		<b>408</b>	

#### PÅGÅENDE RENOVERING 2020

Kartnr.	Projekt	Antal bostäder
4	Sala backe, Blåklinten etapp 1-6	108
5	Luthagen, Rackarbergsgatan 20-28	218
5	Luthagen, Rackarbergsgatan 30, 40, 42, 56	72
6	Eriksberg, Granitvägen	315
<b>Totalt</b>		<b>713</b>

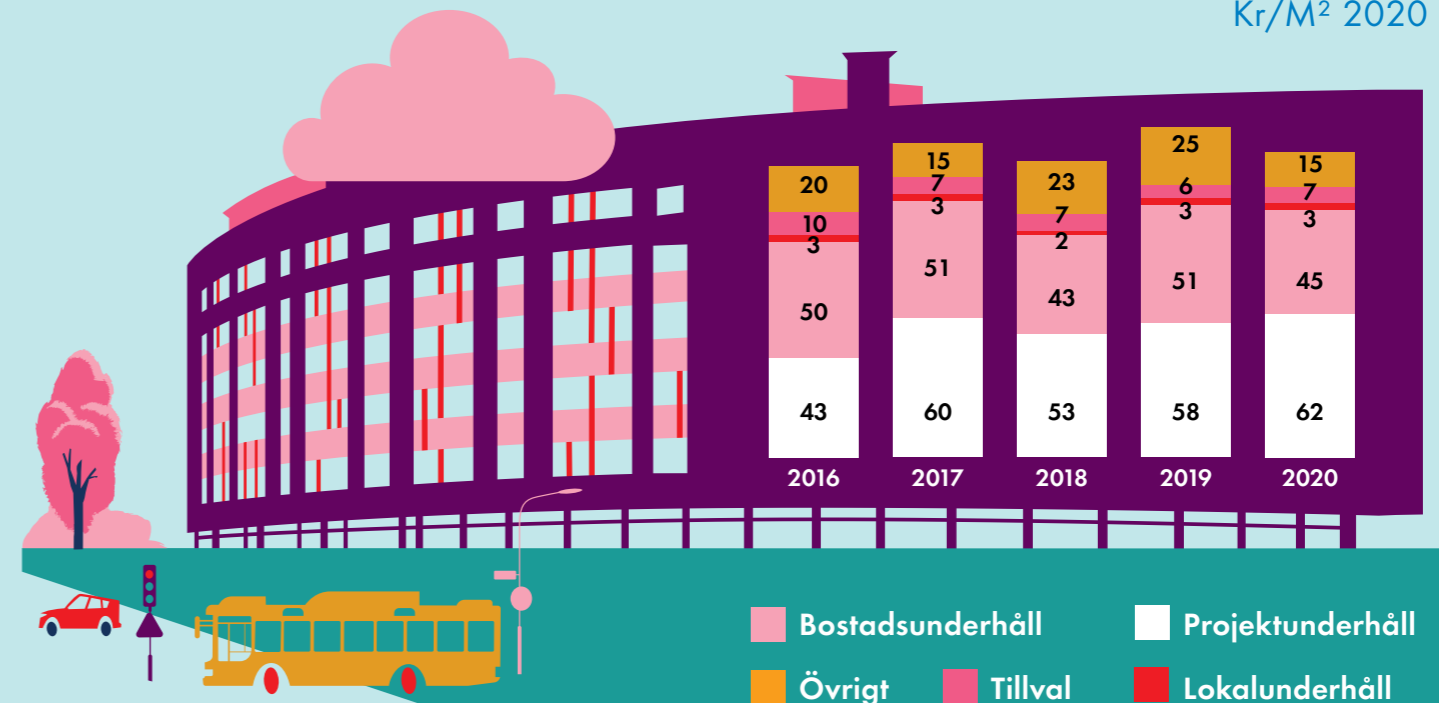
## DRIFTKOSTNADER

Kr/m<sup>2</sup> 2020



## UNDERHÅLLSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER

Kr/M<sup>2</sup> 2020



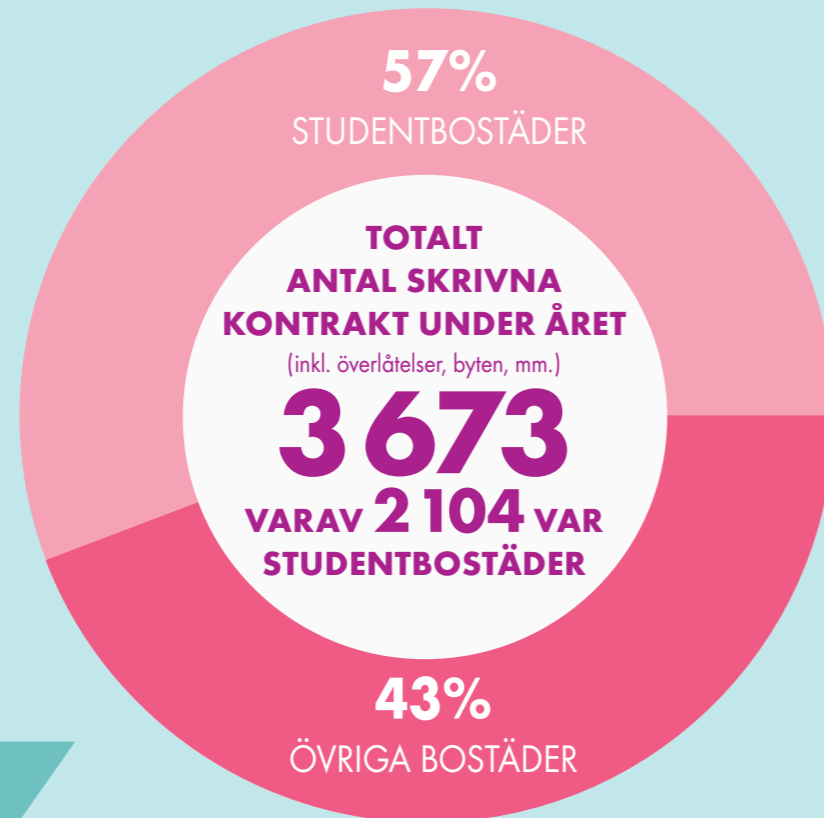
■ Bostadsunderhåll
 ■ Övrigt
 ■ Tillval
 ■ Lokalunderhåll
 ■ Projektunderhåll



## FÖRMEDLANDE BOSTÄDER 2020

# 3 486

bostäder (inklusive  
studentbostäder)  
via Uppsala  
Bostadsförmedling



### ANTAL ÅTERTAGNA OLOVLIGA ANDRAHANDSKONTRAKT:

# 68st

(108 st, 2019)

### ANTAL BETALNINGS- FÖRLÄGGANDE:

# 73st

(73 st, 2019)

## 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, tillfälligt arbete på annan ort, sjukhusvistelse eller provboende med en partner. Sådana ansökningar prövas hos Uppsalahem och om ansökan godkänns 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 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.

För Uppsalahem är det mycket viktigt att vi har trygga bostadsområden och en fungerande förmedling av lägenheter. För att ytterligare förbättra vårt arbete har vi under året anställt tre nya boendekonsulenter, med bland annat lång erfarenhet av bostadssocialt arbete, för att stärka den centrala funktionen och genomfört en organisationsförändring på våra förvaltningsdistrikt.

För att upprätthålla en fungerande bostadskö är det mycket viktigt att förhindra olovlig andrahandsuthyrning och andra kontraktsbrott. Uppsalahem har under 2020 fortsatt sitt arbete med att aktivt 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 och minska olovlig andrahandsuthyrning följer Uppsalahem kontinuerligt och systematiskt upp att rätt person bor i rätt lägenhet. Vi samarbetar också med bland annat Skatteverket och andra myndigheter för att motverka felaktiga folkbokföringar och bidragsfusk. Samarbete sker också med andra fastighetsägare och hyresvärdar i både Uppsala och i andra delar av landet.

Under hösten 2019 infördes skärpta regler i hyreslagen kring olovlig andrahandsuthyrning, oskäligen andrahandshyror och handel med hyreskontrakt. Lagförändringarna har implementerats i Uppsalahems arbete under 2020.

Det är också vanligt att de som hyr ut olovligen i andrahand tar ut en andrahandshyra som inte är skäligen. Oskäligen andrahandshyror förekommer också vid lovlig andrahandsuthyrning, även om Uppsalahem kräver en rimlig hyra för att bevilja andrahandsuthyrning.

På vår hemsida finns Uppsalahems Hyreskoll. 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 oskäligen andrahandshyror. Uppsalahem har också informerat Uppsala kommun om att Hyreskollen kan användas för att undersöka skäligen andrahands- och inneboendehyror.

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.

## Skulder och störningar

Under 2020 har vi fortsatt ett lågt antal betalningsförelägganden, med betalningsförelägganden på 0,56% av våra lägenheter (exklusive Studentstaden). Detta är en indikation på att de flesta av våra hyresgäster har möjlighet att betala sin hyra i tid.

För att förhindra skulduppbyggnad hos våra hyresgäster kommunicerar vi tätt och återkommande 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.

Vi har under året haft många fler störningar och under året ökade störningsrapporterna med drygt 33%. Vi bedömer att detta berott på covid-19-pandemin och att många hyresgäster har tillbringat mer tid i sina hem. Merparten av störningarna rörde vanliga ärenden såsom hög ljudnivå hos grannen, rökning på balkong och fest. Vi har agerat på störningarna som vanligt, förutom att vi inte gjort hembesök i samma omfattning som under ett vanligt år.



## BOSTÄDER TILL UPPSALA KOMMUN

ANTAL LÄGENHETER LÄMNAD TILL  
UPPSALA KOMMUN FÖR BOSTADSSOCIALA  
ÄNDAMÅL

# 84

Kommunen fick 102 erbjudanden 2020, varav dom tackade nej till 18. 84 kontrakt skrevs.

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

# 700

### 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 kommunkoncernen 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 borte 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 2020 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. Om hyresgästerna trivs i bostaden och har fullföljt sina skyldigheter som hyresgäst under sitt första 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 2020 till 105 lägenheter av nyuthyrningen till bostadssociala kontrakt (motsvarande 10%). Under 2020 har vi förmedlat 84 lägenheter inom denna kvot.

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

Uppsalahem har mellan 2017–2018, inom ramen för vårt ägardirektiv, lämnat ett antal lägenheter till Uppsala kommun för nyanlända som fått uppehållstillstånd i Sverige. Under 2020 har inte Uppsala kommun efterfrågat några lägenheter inom detta direktiv, och vi har således inte lämnat några lägenheter specifikt till nyanlända.

**BÄCKLÖSA**  
TILL MITTEN AV  
2021 KOMMER VI  
HA BYGGT NÄRMARE  
500 HYRESRÄTTER  
I OMRÅDET.

DETTA KAPITEL SVARAR PÅ VÄSENTLIGHETSFRÅGOR SOM HÄNGER IHOP MED UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL:  
 – UPPSALAHEM ERJUDER ETT ATTRAKTIVT BOENDE  
 – UPPSALAHEM BIDRAR TILL ETT HÅLLBART SAMHÄLLSBYGGANDE

# HÅLLBARA HUS OCH HEM



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN  
7, 8, 11, 12, 13, 15 OCH 16

## 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 drygt 17 000 bostäder i hela Uppsala, framför allt i Uppsala stad men även i tätorter på landsbygden så som Vänge, Storröta, Länna, Gunsta, Bälinge, Björklinge och Almunge. I staden finns vi i de flesta områden, från centrala innerstaden till naturnära Sävja, i allt från små gemytliga kvarter som Strandängen i Svartbäcken med endast 11 radhus, till helt nya kvarter så som Östra Bäcklösa där vi färdigställt 226 lägenheter och fortsätter bygget av 160 lägenheter i etapp två samt 99 lägenheter i etapp tre.

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, trygghetsbostäder och stödbostäder. 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 har ett uppdrag att erbjuda boende för olika målgrupper och för olika faser i livet. Därför planerar vi bostäder i olika storlekar och utformning, både i staden och tätorten på landsbygden. Vi erbjuder även bostäder som är särskilt anpassade för olika målgrupper. För att hålla nere hyrorna fokuserar vi på kvadrattarmta

bostäder och bygger med investeringsstöd där så är möjligt. Eftersom olika målgrupper har olika behov och önskemål prövar vi även alternativa boendeformer, såsom exempelvis kompiskontrakt där två ungdomar delar på en dubblett under en begränsad tid, och olika former av co-living.

### VÅRA TYPER AV BOSTÄDER

Vanliga	12 035
Kompiskontrakt	5
Kollektiv	24
Senior	141
Service/stöd/vård	111
Studentbostäder	4 034
Trygghetsbostäder	31
Ungdomsbostäder	800

**Totalt antal bostäder 17 181**

### YTA FÖR BOSTÄDER OCH LOKALER

BOA+LOA	1 101 385
BOA	1 024 358
LOA	77 027

### UPPSALAHEMS BOSTÄDER FÖRDELAT PÅ ANTAL RUM OCH KÖK

1 rok	3 765
2 rok	5 894
3 rok	5 201
4 rok	1 883
5-8 rok	438

### ANTAL LOKALER

Antal lokaler 1 725 (varav 945 förråd)



### När staden växer

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

När befintliga områden kompletteras med nya bostäder utnyttjas mark och infrastruktur på ett mer effektivt sätt och nya värden kan tillföras som bidrar till en mer levande miljö. Underlaget för kollektivtrafik, förskolor och annan service ökar, vilket gör att servicen i området kan förbättras. Genom att utforma nya byggnader och rummen däremellan på ett medvetet sätt bidrar Uppsalahem till levande och attraktiva gaturum. Utvecklingen av staden sker i dialog med invånare och boende genom exempelvis medborgardialoger i samband med nya kommunala planer och genom bomöten i Uppsalahems bostadsområden.

### Bygga i kransorter

Uppsala kommun har mål om att bli en av Sveriges bästas landsbygdskommuner

och för att förverkliga det tar Uppsalahem en aktiv roll. Att bygga hyresrätter i kransorterna 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 Bälinge, Björklinge, Länna och Storvreta. I dessa områden finns idag främst äganderätter bestående av radhus och villor. Uppsalahem planerar för att bygga flerbostadshus i form av industriellt byggda hus vilket skulle skapa en bättre blandning av upplåtelseformer i tätorter på landsbygden.

### Vi balanserar marknaden

Uppsalahem ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga kommunens bostadspolitik. Det kan innebära att ta en ledande roll och starta nyproduktion när nya bostadsområden, såsom i Södra staden, ska utvecklas. Det kan också innebära att vara en regulator i olika konjunkturlägen, och att bygga när övriga aktörer på marknaden är inaktiva. Uppsalahem ska också vara en resurs för kommunen i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende och bostadsbyggande. Därför deltar Uppsalahem i referensgrupper tillsammans med övriga kommunala förvaltningar i planeringen av Södra Staden.

### SÄKERSTÄLLA TRYGGA OCH SÄKRA BOSTÄDER OCH BOSTADS-OMRÅDEN

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, civilsamhället och barn- och ungdomsverksamhet för att skapa tryggare och säkrare bostadsområden.

### Förebyggande arbete

För att obehöriga inte ska vistas i gemensamma utrymmen såsom källare och tvättstugor har vi utvecklat skalskyddet i våra hus. På de trygghetsvandringar vi gör i våra områden kan vi identifiera och åtgärda platser 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 kan då vidta åtgärder såsom att väktare ronderar områden, uppgradera låssystem och som en sista åtgärd kan vi där det är lämpligt

## 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 respektive fastighetschef. Två gånger per år sker en protokollförd rondering i samtliga fastigheter. Utöver det genomförs brandskyddsronderingar 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 fastig-

heter är åtkomliga för räddningstjänstens utryckningsfordon. I ronderingen ingår att hålla rent och snyggt i våra områden, vilket också är ett preventivt arbete mot social oro och skadegörelse. Dokumenterad SBA av Uppsalahems kontor görs kvartalsvis.

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.



sätta upp kameror i utvalda utrymmen. Dessa insatser har även en förebyggande verkan gällande tillbud och skadegörelse.

Vi uppmanar att våra hyresgäster startar lokala Grannsamverkansföreningar och ser det som en mycket positiv del i vårt trygghetsarbete. För att alla ska känna sig trygga hemma arbetar vi också med initiativet Huskurage med syfte att motverka våld i hemmet.

Uppsalahem samarbetar även med andra organisationer och verksamheter för att skapa trygghet. Under 2020 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. Bland annat erbjöd vi alla barn som bor hos oss att kostnadsfritt delta på sommarläger hos 4H-gårdarna, Uppsala Basket, Uppsala Danscenter, UIF:s friidrottsskola och Sommarkul.

Uppsalahem upplåter även lokaler till organisationer som främjar social hållbarhet i våra bostadsområden. Under 2020 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.

### Otillåten andrahand

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. 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 2019 avseende andrahandsuthyrning har underlättat vårt arbete mot otillåten andrahandsuthyrning. Under 2020 har vi på grund av covid-19-pandemin inte kunnat arbeta lika aktivt som vanligt mot otillåten andrahandsuthyrning, varför vi inte kunnat se några tydliga effekter ännu. Vår förhoppning är att dessa två förändringar framöver kommer leda till fler återtagna lägenheter och minskad social oro i våra bostadsområden.

### 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.

I Gottsunda/Valsätra ingår även Uppsalahem i en fastighetsägarförening som består av de fyra största hyresvärdarna i området. Det fortsatta arbetet med att knyta till sig fler samarbetspartners och utöka trygghets- och trivselaktiviteter för hyresgästerna samt att tillskapa en gemensam budget för det fortsatta samarbetet är högt prioriterat.

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. 2020 var resultatet gällande trygghetsindex för hela Uppsalahem 78%, en liten ökning jämfört med 77,6% år 2019, vilket ligger i linje med jämförbara bolag i branschen enligt AktivBo:s undersökning. Som visas i tabellen skiljer sig den upplevda tryggheten mellan Uppsalahems områden, och vi arbetar ständigt med att öka tryggheten i alla de områden som berörs.



En dag i veckan under sommaren fick barnen på Mötesplats Gottsunda prova på boxning med Bodil Frick. På träningarna kom det både små barn och ungdomar.



Graffiti konst av Pärre von Andreasson i Gottsunda på ett av våra parkeringsdäck.

## MÖTESPLATS GOTTSUNDA

Mötesplats Gottsunda är en social investering som Uppsalahem genomfört 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 våren pausades Mötesplatsen med anledning av covid-19-pandemin och smittspridningsrisken. I samråd med kommunen och rekommendationer från regionen om

åtgärder för att minska smittspridningsrisken kunde Mötesplatsen hålla öppet under sommaren från den 10 juni till 16 augusti. Sammanlagt arbetade 15 mötesvärdar och två arbetsledare utomhus och i mindre grupper för att säkerställa att risken för smittspridning var så liten som möjligt. Den nya multisportbanan i området som Uppsalahem finansierat var ett välkommet tillskott för flera aktiviteter.

Under sommaren 2020 hade vi i snitt 137 barn per vecka med en jämn fördelning av killar och tjejer. Vi anpassade årets aktiviteter för att bredda utbudet och minska smittorisken tillsammans med externa partners. Inget sjukdomsfall bland Mötesplatsens besökare har kommit till vår kännedom.



## Samarbete för ökad trygghet på Kvarngärdet och i Gränby

Uppsala kommun har under 2020 tagit fram en handlingsplan för Gränby med syfte att öka tryggheten, där Uppsalahem medverkar.

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 trygghetskapande initiativ.

## SOCIAL ORO

Under 2020 har Uppsalahem satsat på att utveckla den bostadssociala organisationen för att bli ännu bättre på att arbeta med bostadssociala frågor. Som ett led i detta har vi valt att utöka antalet boendekonsulenter från en till tre. Boendekonsulenterna utvecklar arbetet med bostadssociala frågor och hanterar våra svårare störningsärenden. De har en viktig del i vårt hållbarhetsarbete och jobbar dagligen med att hantera obetalda hyror, avhysningsärenden och störningar, motverka otillåtna andrahandsupplåtelse och samverka med andra aktörer. Förutom våra boendekonsulenter har vi även en handläggare som arbetar heltid med

byten, överlåtelse och andrahandsuthyrning, och en hyresjurist som stöttar hela förvaltningen i juridiska ärenden.

Tillsammans arbetar de med vår förvaltning och hållbarhetsavdelning för att skapa trygghet i våra områden. 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.

# 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 vi renoverar gör vi det med omsorg för människor, klimatet, husen och framtiden. I de större renoveringar vi genomfört den senaste tioårsperioden har hyresgästerna evakuerats till ett tillfälligt boende. Att packa och flytta till ett tillfälligt boende kan upplevas som stressigt och påfrestade i vardagen. Därför testar vi nu renoveringar med kvarboende, vilket innebär att hyresgästerna bor kvar i lägenheten under renoveringsperioden. Under året har vi påbörjat renoveringar i Eriksberg med 315 lägenheter på Granitvägen. Så snart covid-19-pandemin tillåter att vi börjar med fysiska åtgärder kommer vi låta hyresgästerna bo kvar under renoveringen.

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.

När vi renoverar försöker vi alltid hitta lösningar för att minska energianvändningen och bygger inte med material som innehåller miljö- och hälsofarliga ämnen för att uppnå Uppsala kommuns miljö- och klimatprogram. Vid renovering prövas alltid möjligheten till individuell mätning av kall- och varmvattenförbrukning, vilket bidrar till minskad energianvändning då hyresgästerna betalar för sin faktiska vattenförbrukning.

I alla större investeringsprojekt utvärderas möjligheten att införa förnybar energi. Under året har ett projekt med montering av solceller slutförts i området Källsprånget. Vi räknar med att anläggningen kommer att producera omkring 50 MWh el årligen, vilket motsvarar den genomsnittliga användningen av hushållsel

i cirka 20 lägenheter. För investeringen har vi beviljats stöd för cirka 20% av investeringskostnaden från Länsstyrelsen. Vi utreder aktivt vilka andra områden där installation av solceller kan vara lämpligt.

Att bygga och renovera fastigheter ger upphov till stora mängder byggavfall. Vi för kontinuerlig dialog med våra entreprenörer om hur vi tillsammans kan arbeta för att minska avfallsmängderna. Avfall ska i första hand minimeras och det avfall som uppstår ska sorteras enligt angivna krav i Uppsalahems miljöbeskrivning för att möjliggöra för så mycket materialåtervinning som möjligt. Vi följer upp sorteringen på miljöronder och vid leverantörsrevisioner. Under 2020 infördes en ny indikator i affärsplanen för att följa sorteringsgraden av byggavfallet vid nyproduktion och renovering. Uppsalahem har under hösten deltagit i, och även delfinansierat, en förstudie som kommunen driver för att undersöka hur återbruk av byggmaterial kan utvecklas i Uppsala.

Renoveringen av det stora studentbostadsområdet på Rackarberget är ett av 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 förvaltningskedet. Renoveringen påbörjades under 2019 och har fortsatt under 2020.

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 natursköna Bäcklösa bygger Uppsalahem 99 nya lägenheter i projektet som går under namnet Trähusen. Husen byggs upp av industriellt tillverkade volymmoduler med stomme i trä som har ett lägre klimatavtryck än traditionellt byggda hus. För att ytterligare minska husens klimatpåverkan är grundplattorna gjutna av så kallad grön betong som ger ett lägre koldioxidavtryck jämfört med traditionell betong.

För att minska stommens och grundens klimatpåverkan ska möjligheten att bygga i trä eller minska betongens klimatpåverkan utredas och presenteras för beställaren i alla nyproduktionsprojekt. Klimatpåverkan ska beräknas med livscykelmetodik, där beräkningarna minst ska omfatta produktskedet och material använda i stommen och grundkonstruktionen ska inkluderas.

## Miljöcertifiering av nyproduktion

Uppsalahems nyproducerade byggnader projekteras och byggs enligt miljöcertifieringssystemen Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Beslut har tagits att Svanen ska användas som certifieringssystem i nya projekt. Miljöcertifieringen är en kvalitets-säkring 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 2020 certifieras det nya gårdshuset i kvarteret Sverre och kvarteret 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. I Bäcklösa etapp tre görs ett avsteg mot certifiering då det är ett modulhus.

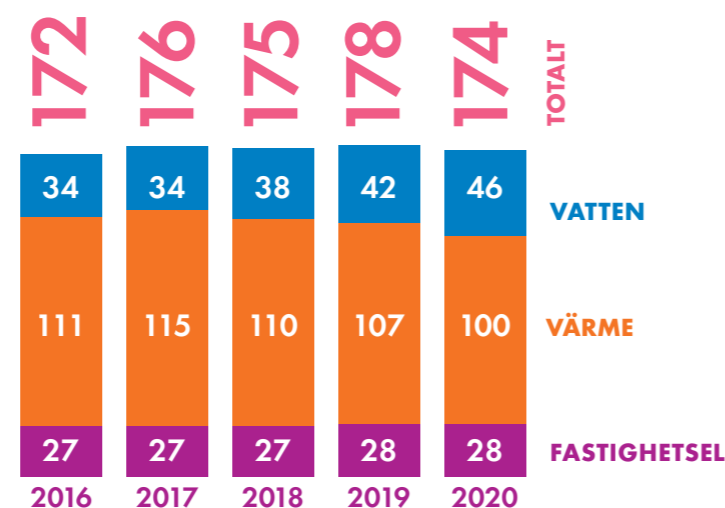
Vi tar hand om våra hus. Här förbättrar vår målare Jonas en dörr på Stålgatan.

## OMREDA

För oss är det viktigt att renovera hållbart. Det innebär att vi gör det med omsorg för både våra hyresgäster, huset och klimatet. Just nu jobbar vi med att renovera våra hus som är byggda på 60-talet i stadsdelen Eriksberg. För att säkerställa att vi genomför hållbara och varsamma renoveringar där man bryr sig om både husen och de som bor där, samarbetar vi med företaget Omreda. En kulturhistoriker från Omreda är våra extra ögon när vi inventerar husets befintliga och kulturhistoriska värden, som är väldigt viktiga inför en framtida renovering.

**VI HAR  
MINSKAT VÅR  
KLIMATPÅVERKAN  
99,5%  
UNDER ÅRET HAR VI GÅTT  
FRÅN 28 986 TON CO<sub>2</sub>-EKV  
TILL 141 TON CO<sub>2</sub>-EKV.**

## FÖRBRUKNINGSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER KR/M<sup>2</sup>/ÅR



### MINSKA VERKSAMHETENS KLIMATPÅVERKAN SAMT ENERGIANVÄNDNING I VÅRA FASTIGHETER

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

#### Energianvändning på uppsalahem

Under 2020 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. Uppsalahem har under året även låtit utföra ett examensarbete inom energi i samarbete med Uppsala universitet.

Tidigare har cirka 99% av Uppsalahems direkta klimatpåverkan kommit från energianvändningen i våra fastigheter. Från och med januari 2020 köper Uppsalahem klimatneutral fjärrvärme till hela fastighetsbeståndet, vilket innebär att vi kraftigt minskat våra klimatutsläpp från uppvärmningen av våra fastigheter. Den klimatneutrala fjärrvärmens i Uppsala består av allokering av biobränsle eller spillvärme. De indirekta utsläppen från det allokerade bränslet klimatkompenseras av fjärrvärmelieferantören med VER (Verified Emission Reduction) märkta Gold Standard.

För att tillföra förnyelsebar el- och värmeproduktion har vi ett eget vindkraftverk som producerar motsvarande cirka 30 procent av vårt behov av fastighetsel. Vi har även solceller för elproduktion och solfångare för värme- och varmvattenproduktion. För vår elförsörjning har vi under 2020 köpt in el från förnyelsebara källor till hela beståndet. Under 2020 har vi tagit fram en plan för att sätta solceller på alla tak där så är hållbart och möjligt. Vi ser att det finns goda förutsättningar att installera cirka 80 solcellsanläggningar i det befintliga beståndet till 2025.

#### Fossilfri fordonspark

För att minska utsläppen från vår egen fordonspark byter vi kontinuerligt ut fossildrivna fordon mot fossilfria alternativ. Under året antogs en forcerad utbytesplan av fordonsflottan för att nå målet om fossilfrihet till 2020. I enlighet med denna har fler biogasbilar köpts in under året och HVO, förnybar diesel, planeras användas under en övergångsperiod 2021 för ett fåtal fordon. För att minska utsläppen från tjänsteresor har en riktlinje för detta införts under 2020. För att underlätta för medarbetare att resa hållbart i tjänsten har Uppsalahem köpt in fler fossilfria tjänstefordon, elcyklar och även en el-lastcykel. Uppsalahem uppmuntrar till cykling, både till och från arbetsplatsen och i tjänsten, och har diplomerade cykelvänliga arbetsplatser. Under 2020 införde vi kommunens reserappa som tydliggör hur vi ska resa på ett så hållbart sätt som möjligt. Covid-19-pandemin har påverkat medarbetarnas resande, där Uppsalahem uppmuntrat till att undvika kollektivtrafik och ett ökat hemarbete har bidragit till minskat resande.

#### Klimatpositiva till 2050

För att nå kommunens långsiktiga mål att bli klimatpositiva till 2050 genomför Uppsalahem flera aktiviteter kopplat till att minska indirekta utsläpp både uppströms och nedströms, som till exempel byggmaterialens klimatpåverkan och

### Fler bon till Tornseglare

Kraftiga gamla träd sparas inte idag i samma utsträckning som förr, vilket gör att det finns färre träd för holkhäckande fåglar. Därför har Studentstaden tillsammans med en hyresgäst tittat på möjligheten att sätta upp holkar i våra områden. Till våren kommer vi sätta upp 40 holkar till Tornseglare, som idag är rödlistad och klassat som sårbar.

utsläpp från hyresgästers resande. För att ta oss an utmaningarna tillsammans, dela erfarenheter och sprida kunskap och goda exempel är Uppsalahem aktiva i Uppsala Klimatprotokoll och Allmännyttans klimatinitiativ.

#### Uppmuntra hyresgästerna till hållbara val

Våra hyresgästers resande står för stora klimatutsläpp. Det är därför viktigt för oss att ge dem goda förutsättningar för ett hållbart resande, till exempel genom bra cykelparkeringar. Under 2020 har ett arbete påbörjats för att kunna erbjuda våra hyresgäster en mobilitetspool med flera typer av klimatsmarta fordon som till exempel elcykel, elmoped och elbil i vårt område Bäcklösa som blir först ut med det nya konceptet.

Ett annat initiativ vi arbetat med för att göra det lättare för våra hyresgäster att leva miljövänligt är Klimatlätt, en klimatkampanj som gett Uppsalas invånare möjlighet att mäta och minska sitt klimatavtryck genom en app.

Uppsalahem har en väl utbyggd fastighetsnära insamling av källsorterat avfall, vilket innebär att nästan alla som bor hos oss kan sortera sina hushållsoppor i nära anslutning till sin bostad. Under hösten har vi förbättrat vår källsortering ytterligare genom att införa papperspåsar för hyresgästernas matavfall. Ett start-kit

### PRODUCERAD FÖRNYBAR EL

- Vindkraft 6 316,9 MWh
- Frodeparken solceller 61,4 MWh
- Åpromenaden solceller 38,5 MWh
- Solvärme 138,4 MWh

med papperspåsar, hållare för matavfall och information har delats ut till alla hushåll.

Vi har fortsatt vårt samarbete med Uppsala Vatten och Avfall AB kring vår gemensamma handlingsplan kring minskade avfallsmängder och förbättrad avfallshantering. Utifrån samarbetet har vi arbetat vidare med ett gemensamt projekt med en förskola för att få barns perspektiv av ett soprum och göra ett av våra soprum trevligare och förbättra sorteringen.

#### Biologisk mångfald i förvaltning

Att värna om den biologiska mångfalden är en viktig del i Uppsalahems hållbarhetsarbete, och under 2020 tog vi flera initiativ i förvaltningen för att bidra till biologisk mångfald. Efter ett lyckat projekt 2019 där förvaltningen placerade en bikupa på Kvarngärdet har vi gjort liknande projekt på flera andra områden för att gynna den biologiska mångfalden och skapa trivsel för de boende i området.

Förvaltningen har även arbetat med att anlägga ängsmark på flera områden kring våra fastigheter och planterat en rik variation av blommor och buskar efter en ombyggnation av uteplatser i området Lasseby. Förutom att detta bidrar till biologisk mångfald underlättar det vår skötsel av marken.

#### ATEA 100%-KLUBBEN

Uppsalahem har under 2020 fortsatt samarbetat med Atea i deras initiativ 100%-klubben för att arbeta med hållbar IT. 100%-klubben är ett initiativ för att företaget ska ta ansvar för sina IT-produkter genom hela livscykeln. Att öka återanvändandet och återvinningen av IT-produkter har stora vinster ur hållbarhetssynpunkt då elektronik bl.a. innehåller ädelmetaller som har stor påverkan på miljö och klimat, och ofta extraheras vid undermåliga arbetsförhållanden. Under 2020 har vi återunnit och återbrukat IT som gett klimatbesparing på 21 115 kg CO<sub>2</sub>-ekv. Det motsvarar att köra nästan 6 varv runt jordklotet med en Volvo V40 D2 miljöbil.

Året runt snyggar vi till på våra gårdar. Uteskötsel vid Ekeby sköter Michaela.

### SÄKERSTÄLLA GOD INOM- OCH UTOMHUSMILJÖ

Våra hyresgäster är det viktigaste för oss. Därför gör vi varje år en kundundersökning för att ta tempen på vad de tycker vi gör bra och vad vi kan göra bättre. Eftersom ett viktigt fokusområde för oss är trivsel i bostaden ställer vi frågor om hur man upplever våra inom- och utomhusmiljöer. Det blir en tydlig indikator på hur bra och trivsamma våra bostäder är.

#### Inomhusmiljö

Inom ramen för Uppsalahems ISO-certifierade miljöledningssystem pågår ett systematiskt arbete för att förbättra inomhusmiljön i våra bostäder. För att utveckla vårt förvaltningsarbete ytterligare och driva på utvecklingen i branschen har vi deltagit i ett pilotprojekt med utformningen av det nya certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift som lanserades 2020.

Varje år genomförs flera olika mätningar för att bland annat kontrollera luftkvaliteten i husen, såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätningar. Mätningarna följer en rullande plan för våra fastigheter. Under 2020 har mätningar genomförts i begränsad omfattning med anledning av covid-19-pandemin.

Covid-19-pandemin har lett till att vi tillfälligt behövt pausa vårt löpande arbete med att underhålla och justera in värme- och ventilationsystem och utbildningen av befintlig och ny personal i inomhusmiljöfrågor. Under hösten genomförde miljöförvaltningen en tillsyn för att kontrollera Uppsalahems egenkontrollrutiner enligt miljöbalken. De konstaterade

att vi uppfyller alla krav och hade inga anmärkningar.

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 2020 har avtal skrivits för ett stort projekt med byte av fönster i Sala backe där det kommer bytas fönster i totalt 657 lägenheter. Nya fönster bidrar till bättre inomhuskomfort och till minskad energianvändning.

#### Utomhusmiljö

En välkomnande och trevlig utemiljö kring våra bostäder är mycket viktigt för oss och för våra kunder. Därför har vi 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 det pågått ett projekt på Uppsalahem där vi testat hur vi med hjälp av ljussättning och ljusdesign kan förbättra tryggheten och trivselen i våra bostadsområden och i våra allmänna utrymmen. Vår förvaltning från tre områden har tillsammans med elinstallatörer och ljusdesigners från Bjerking gjort analyser av vart belysningen behövs som mest och gjort testinstallationer innan den riktiga belysningen kommit på plats.

I Sala backe genomfördes 2020 ett projekt med att byta ut all armatur med äldre lysrör som innehåller kvicksilver- och natrium till LED, såväl inomhus som utomhus. Förutom att detta sänker energianvändningen förbättrar det även inomhusmiljön i de gemensamma utrymmena för våra hyresgäster och arbetsmiljön för våra tekniker.

## RESULTAT INOM- OCH UTOMHUSMILJÖ KUNDUNDERSÖKNINGEN

### INOMHUSMILJÖ

OMRÅDE	NÖJDA KUNDER % 2020	NÖJDA KUNDER % 2019
Luftkvalitet/ventilation	67,7	67,3
Temperatur/värme komfort sommartid	64,5	64,2
Temperatur/värme komfort vintertid	48,4	53,6
<b>Index inomhusmiljö</b>	<b>60,2</b>	<b>61,7</b>

Upplevelsen av inomhusmiljön sjunker något mot föregående års mätning. Ett område vi måste fokusera mer på är inomhus temperaturen och värme komfort vintertid.

### UTOMHUSMILJÖ

OMRÅDE	NÖJDA KUNDER % 2020	NÖJDA KUNDER % 2019
Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor	82,4	82,1
Snöröjning och sandning vintertid	82,9	76,5
Tillsyn/städning av källare/motsvarande	71,1	68,9
Belysning på gård och nära huset	84,9	84,5
Personlig trygghet i området kvällar/nätter	76,2	75,2
Tillgång på bänkar och bord	77,5	77,5
Trafikmiljö i närområdet	77,2	75,5
Utformning av gård och närmiljö	85,6	84,3
Val av blommor, buskar och träd	79,5	76,8
Städningen av gård och närmiljö	85,4	84,2
Personlig trygghet i området kvällar/nätter	76,2	75,1
<b>Index utomhusmiljö</b>	<b>79,9</b>	<b>78,2</b>

Kundernas upplevelse av utemiljön ökar stadigt. I jämförelse med branschen ligger vi nu bland de 25% av fastighetsbolagen som har högst betyg inom utemiljö. Ett systematiskt arbete med kontinuerlig uppföljning hjälper oss att hålla hög skötselkvalitet.

DETTA KAPITEL SVARAR PÅ VÄSENTLIGHETSFRÅGOR SOM HÄNGER IHOP MED UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL:  
– UPPSALAHEM ÄR EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM  
RÖR DE GLOBALA MÅLEN 5 OCH 8

# TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM



## EN ARBETSPLATS FÖR OLIKA

2020 har varit ett annorlunda år på Uppsalahem då mycket har fått stå tillbaka på grund av covid-19 och dess effekter. Det strategiska arbetet inom flera områden har tillfälligt pausats då vi inte kunnat genomföra de planerade aktiviteterna.

### VERKA FÖR EN JÄMSTÄLLD ORGANISATION SOM FRÄMJAR MÅNGFALD, MED LIKABEHANDLING OCH ICKE-DISKRIMINERING

Vår värdegrund "Tillsammans" fungerar som en inre kompass för vilka vi är och hur vi agerar – den ska leda medarbetare och chefer rätt i vardagen och ena oss att arbeta åt samma håll. Under året ville vi arbeta vidare på värdegrunden med workshops och gemensamma Tillsammansdagar för hela företaget. Detta har inneburit att vi inte har kunnat genomföra några av de planerade aktiviteterna under året eftersom det inte varit möjligt att samla alla medarbetare på samma plats.

Planerna för arbetet med inkluderande kommunikation utifrån vår värdegrund och diskrimineringsgrunderna fick också ställas in. Cheferna har dock uppmuntrat till att använda de tidigare verktygen (övningsuppgifter) för inkluderande kommunikation tillsammans med sina medarbetare i den mån det varit möjligt att samla arbetsgruppen på ett säkert sätt. Övningarna handlar om allt från att lära känna sina kollegor, vilka normer och fördomar som finns i samhället och inom den egna arbetsgruppen till hur vi agerar i jobbiga arbetssituationer. Det är viktigt att lyfta problem till ytan och skapa tänkbara diskussioner genom dessa övningar.

Under hösten 2020 beslutade vi att flytta all information från vår medarbetarguide till vår plattform Tycho där all övrig viktig information och styrdokument som medarbetarna behöver komma åt finns.

Detta 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 2020 har vi sett över och uppdaterat Uppsalahems likabehandlingsplan. Grundsynen för likabehandlingsplanen är att Uppsalahem ska vara en öppen och inkluderande arbetsplats som främjar mångfald och tar tillvara på olikheter. På Uppsalahem ska alla medarbetare behandlas likvärdigt och jämlikt i enlighet med artikel 23 i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna. Likabehandlingsarbetet ska syfta till att främja såväl kvinnors som mäns utveckling med rätt till lika lön för lika arbete. Uppsalahem följer Uppsala kommuns riktlinjer för kränkande särbehandling så att samma riktlinjer gäller i koncernen.

### Jämställdhet på Uppsalahem

Uppsalahems systematiska arbete med jämställdhet, både internt och externt, är något som alltid är i fokus och gör oss bättre. Ju större mångfald vi har, desto mer framgång när vi då alla bidrar med olika kompetens, erfarenhet, ålder, personlighet och kulturell bakgrund.

Bland tjänstepersonerna är det en relativt jämn könsfördelning, där kvinnor är något mer representerade. Det är en större utmaning att få till en jämnare

könsfördelning inom några av våra andra yrkesroller, bland annat inom hantverksyrken, där män är överrepresenterade.

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

Uppsalahem jämför sig med andra branscher och fastighetsbolag när det gäller jämställdhet, och vår målsättning är att fortsätta förbättra oss varje år. Under hösten var Uppsalahem bland annat en av finalisterna till Svenska Jämställdhetspriset för vårt arbete med att integrera jämställdhet i hela verksamheten.

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 tjänstevärderingar. För att stärka detta har vi gjort om vår lönestrategi för att få en struktur där lönen värderas efter kompetens, prestation och beteende. Dessa faktorer ligger sedan till grund för lönekartläggningen.

Tillsammans med fackförbundet Vision och Fastighetsanställdas Förbund har vi gjort den årliga analysen av löneläget för att säkerställa att det inte finns osakliga skillnader mellan mäns och kvinnors lön i



**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 vi inte haft några fall av kränkande särbehandling eller diskriminering.

**Diskrimineringsgrunderna**

● Kön ● Könsoverskridande identitet eller uttryck ● Etniskt tillhörighet ● Religion eller annan trosuppfattning ● Funktionsnedsättning ● Sexuell läggning ● Ålder

**UPPSALAHEM FEMME**

Uppsala hem Femme är en del av vårt arbete med globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 och mål fem, jämställdhet. Projektet gav fyra kvinnor med utländsk bakgrund möjligheten att under ett år både få utbildning och komma ut i arbetslivet hos oss på Uppsala hem. Deltagarna fick en sex veckor lång utbildning inom lokalvård, källsortering och enklare yttre fastighetsskötsel. Under året arbetar deltagarna halvtid hos oss samtidigt som de studerar svenska språket (SFI) på halvtid. Vi hoppas att projektet kommer att ge ringar på vattnet i vårt hållbarhetsarbete, både för deltagarna i projektet och för våra hyresgäster där våra nya medarbetare kommer att vara en viktig del i att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer.

liknande yrkesroller. Genom arbetet med tjänstvärderings- och lönekartläggningsverktyget identifierar och åtgärdar vi de osakliga skillnader som kan tänkas dyka upp. Den strategiska ledningsgruppen beslutar hur Uppsalahems löneläge ska se ut och en handlingsplan för att justera lönen för de berörda medarbetarna tas fram.

**Jämställdhet och mångfald i rekryteringsprocessen**

En del av arbetet för jämställdhet och mångfald sker i Uppsalahems rekryteringsprocess. För att säkerställa att rätt person rekryteras har anpassade urvalsfrågor tagits fram specifikt till varje tjänst där de viktas utifrån kravprofilen. Vi har implementerat ett nytt rekryteringssystem där det finns möjlighet att anonymisera kandidaterna fram till intervjuutillfället, det vill säga att alla uppgifter som kan identifiera kandidatens döljs. Under hösten lanserades även vår nya karriärsida, där vi lagt stort fokus på att visa upp att vi är en arbetsgivare med jobb för olika. Att vi har jobb för olika innebär att vi försöker attrahera många olika typer av personer med olika bakgrund och erfarenhet, men även att vi har ett stort utbud av olika typer av tjänster att välja på.

Utifrån likabehandlingsplanen eftersträvar Uppsala hem 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 ett av våra viktigaste verktyg för att få in en bra variation av erfarenhet, mångfald och rätt kompetens i bolaget. Genom vår nya karriärsida vill vi berätta om bolaget och vilka vi är som arbetar på Uppsalahem, då vi tror att det kan locka fler att söka till oss om man vet mer om oss som bolag. Vi har en bit kvar till vårt mål om att representera mångfalden hos Uppsalas invånare, och vår likabehandlingsplan är därför ett viktigt verktyg i arbetet med detta, säger Carina Elofsson Mumford, HR-chef på Uppsalahem.

**Konkurrens om kompetensen**

Uppsalas arbetsmarknad har under flera år varit väldigt god. Uppsala har haft bland den lägsta arbetslösheten i landet, och med flera nya bostads- och byggbolag som gjort entré de senaste åren har vi haft svårt att rekrytera till vissa tjänster. Effekterna av covid-19 har slagit hårt på många företag som tvingats permittera eller säga upp sin personal. Glädjande nog har Uppsalahem haft möjlighet att fortsätta rekrytera och nyanställa personal. Vi har även sett ett större antal sökanden än normalt, och det har varit en tuff konkurrens även för de mest kvalificerade kandidaterna till våra utlysta tjänster.

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. Liksom förra året har vi haft en del intern rörlighet i bolaget vilket vi ser mycket positivt på. Personalomsättningen var under 2020 7,6%. Det är bra att det finns ett stort internt engagemang och hög trivsel som gör att medarbetare vill stanna kvar.

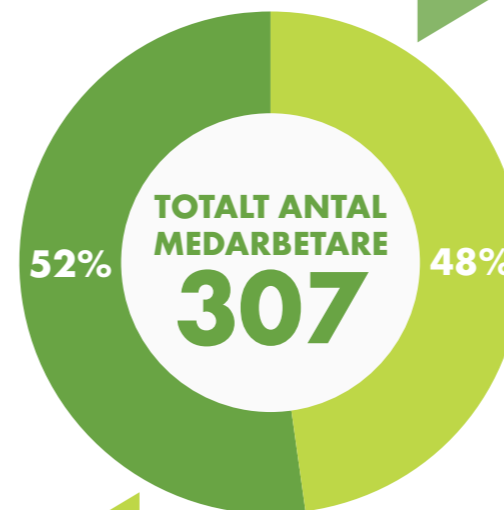
Trots att Uppsalahem arbetar hårt med att locka unga till fastighetsbranschen minskar söktrycket till utbildningar inom till exempel fastighetsförvaltning och fastighetsteknik. Därför är vi en aktiv part i flera fastighetsrelaterade utbildningar och vi satsar på kompetensutveckling för våra medarbetare.

**JOBBAR PÅ UPPSALAHEM**

FASTIGHETSARBETARE

147 ST

Kvinnor: 20% Män: 80%



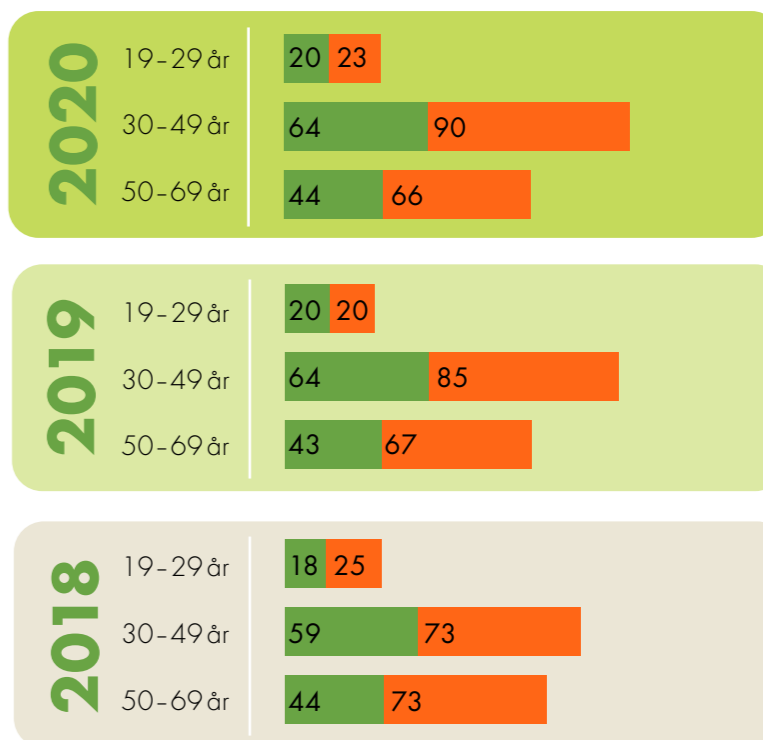
TJÄNSTEPERSONER

160 ST

Kvinnor: 62% Män: 38%

**ÅLDERSFÖRDELNING MEDARBETARE (totalt antal)**

■ Kvinnor  
■ Män



## SOMMARJOBB OCH PRAKTIK

Under sommarmånaderna utökas Uppsalahems personalstyrka med ett stort antal sommarjobbare. Sommaren 2020 tog vi emot cirka 130 sommarjobbare, av vilka 17 arbetade på vår sociala investering Mötesplats Gottsunda och ett 30-tal niondeklassare kom från kommunen. För att bidra till sysselsättning under covid-19 tog vi emot 16 extra sommarjobbare gemensamt genom Fastighetsägareföreningen i Gottsunda. För att ta ett extra socialt ansvar under pandemin då många förlorat sina arbeten, anställde vi även tio extra sommarjobbare. Resterande 86 sommarjobbare har stöttat upp vår verksamhet och skapat fina utomhusmiljöer för våra hyresgäster. Av de 86 sommarjobbarna var det 46 som tidigare arbetat minst en sommar på Uppsalahem, vilket är ett väldigt roligt och gott betyg för oss som arbetsgivare.

## EXAMENSARBETE

Att samarbeta med olika lärosäten ser 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 vi som bolag dagligen arbetar med. Under året har vi tagit emot högskolestudenter som skrev fyra examensarbeten. Även antalet examensarbeten har minskat under 2020 på grund av covid-19.

## ARBETSMILJÖ

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

## HA ETT GOTT LEDARSKAP

Ett bra ledarskap är en nyckelfaktor för att alla medarbetare ska få rätt förutsättningar att utvecklas och växa i sin roll. Genom närvarande chefer som utmanar och utvecklar sina medarbetare skapar vi en harmonisk verksamhet med hög prestation och stimulans i arbetet. För att stärka nätverkanter mellan olika chefer hålls regelbundna chefsmöten. För att bibehålla det goda ledarskapet är det viktigt att kontinuerligt utveckla våra ledare. Våren 2020 påbörjade vi ett omfattande ledarskapsutvecklingsprogram som kommer pågå under ett års tid. Alla chefer på Uppsalahem deltar i denna satsning, och för att ytterligare förstärka kulturen kring bra ledarskap har även nyckelpersoner utan personalansvar valts ut för att delta. Deltagarna har i ett första steg i programmet genomfört utbildningen "Utvecklande Ledarskap" (UL) där ledarna har blivit bedömda i sitt ledarskap av sina medarbetare och sedan jobbat med sitt resultat för att bli ännu bättre ledare. Resterande utbildningsmoduler kommer ske under 2021, då vi valde att skjuta upp det på grund av covid-19.

## Medarbetarundersökning

Vartannat år genomför vi en undersökning för att se hur nöjda våra medarbetare är med sin arbetsmiljö, sin chef och sina arbetsuppgifter. Medarbetarundersökningen har som tradition utförts vartannat år och planerades att utföras under 2020. Då vi under året utvärderade nya leverantörer för medarbetarundersökningen har vi inte gjort någon undersökning 2020, men kommer att utföra den under våren 2021.

## SÄKERSTÄLLA EN HÄLSOSAM OCH SÄKER ARBETSPÅSATS

På Uppsalahem vill vi att alla medarbetare ska trivas på jobbet och ha balans mellan arbete och fritid. Medarbetare med chefsansvar får kontinuerlig fortbildning inom hälsa och säkerhet för att säkerställa att alla är uppdaterade gällande frågor som rör arbetsmiljön. Uppsalahem uppmuntrar till och satsar på att erbjuda möjlighet till olika friskvårdsaktiviteter för en förbättrad hälsa. Vid årsskiftet valde vi att gå med i ActiWay för att öka valfriheten av aktiviteter som medarbetare kan nyttja sitt friskvårdsbidrag till. Vår målsättning är att det ska leda till att fler nyttjar friskvårdsbidraget och får en förbättrad hälsa.

Under hösten påbörjades ett arbete med att hitta hälsoinspiratörer bland våra

medarbetare. Syftet med hälsoinspiratörer är att medarbetarna själva får vara med och planera hälsofrämjande aktiviteter. Under hösten erbjöds medarbetare över 50 år att genomgå en hälsokontroll, samtidigt som planeringen för att erbjuda utökade hälsokontroller för alla medarbetare inom treårsperiod påbörjades.

## 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 och arbeta förebyggande, därför diskuteras arbetsmiljö på våra arbetsplatsträffar och finns med som

## ALLA NYANSTÄLLDA

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

## LOCKA UNGA TILL FASTIGHETSBRANSCHEN

För att uppmärksamma fastighetsbranschen som ett möjligt framtida karriärval samarbetar Uppsalahem med bland annat Ung Företagsamhet och deltar i ledningsgruppen för Yrkesakademien på YH-utbildningen för drifts- och fastighetstekniker. Vi har under året deltagit på vetenskapsfestivalen SciFest, Ung Företagsamhets temadag Framtidsskoll, arbetsmarknadsdagen Lava på KTH och hållit i inspirationsföreläsningar för högskoleingenjörer. Vanligtvis deltar vi även i ett flertal andra arbetsmarknadsfester och aktiviteter som blivit inställda på grund av covid-19.

Som stor aktör på arbetsmarknaden i Uppsala är det viktigt att Uppsalahem tar emot praktikanter, både för att unga personer ska få arbetslivserfarenhet och för att de ska få upp ögonen för fastighetsbranschen. Under året har 12 personer från yrkeshögskolor och grundskolor gjort sin praktik hos oss. På grund av covid-19 och den ökade smittspridningen beslutade vi under året att begränsa antal praktikanter mot vad vi vanligtvis tar emot. Det innebar att vi inte hade möjlighet att uppnå vårt årliga mål att ta emot ett 30-tal praktikanter. Dock ser vi att det är viktigt att fortsätta ta emot praktikanter i den mån det är möjligt på ett säkert sätt, så att elever på de olika utbildningarna får en möjlighet att slutföra sina studier och därmed kunna komma ut i arbetslivet.

DETTA KAPITEL SVARAR PÅ VÄSENTLIGHETSFRÅGOR SOM HÄNGER IHOP MED UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL:  
– UPPSALAHEM HAR EN HÅLLBAR EKONOMI



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLÖBALA MÅLEN  
5, 8, 12, 13, 15 OCH 16

# OM MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA

## 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 nya fastigheter och att underhålla de befintliga fastigheterna. 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 cirka en miljard kronor innebär det att vi behöver låna knappt 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 hyror som möjliggör för många att bo hos oss. Det är därför av stor betydelse att våra investeringar är väl grundade i ekonomiska kalkyler där vi pressar ner kostnaderna för projekten så mycket som möjligt. Det i sin tur ställer krav på effektiv upphandling av entreprenader, en väl fungerande investeringsprocess och en noggrann ekonomistyrning.

På Uppsalahem arbetar vi med långsiktiga drift- och investeringskalkyler för att styra bolagets ekonomiska utveckling.

Varje år har vi ökade kostnader, bland annat på grund av inflation och löneökningar. 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 renovering och underhåll för att inte skjuta ett växande underhållsbehov på framtiden.

### Finansiella risker

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sida 72, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

### KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring (+/- en procentenhet)	Resultateffekt (mnkr)
Hyresnivå bostäder	13,7
Hyresnivå lokaler	0,8
Vakansgrad	14,5
Driftkostnader	5,0
Underhållskostnader	1,5
Räntenivå	31,0

### Försäkringsskydd

Materiella skador kan leda till stora ekonomiska kostnader, därför är ett fullgott försäkringsskydd viktigt. Uppsalahems försäkringsskydd omfattar fastighetsförsäkring, försäkring av vindkraftverk, företagsförsäkring, motorförsäkring, saneringsavtal samt VD- och styrelseförsäkring. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och alla medarbetare är försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer. Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.

### 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, ha rimliga arbetstider och att arbetarna ska ha rätt till semester.

För att ytterligare förbättra vårt arbete med upphandlingar och inköp har vi under 2020 infört en central inköpsorganisation och anställt en strategisk inköpare.

### 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 byggtreppnad måste verifiera att alla hållbarhetskrav enligt antagen rutin är uppfyllda. Denna kontrolleras sedan av hållbarhetsavdelningen och om kraven inte uppfylls eller behandlas ställs annonseringen in. För att säkerställa att hållbarhetskraven i våra upphandlingar följs genomför 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 2020 genomfördes två leverantörsrevisioner. På grund av covid-19-pandemin var vi tvungna att ställa in de två revisioner som planerats under våren, och nådde inte upp till vår ambition enligt miljöledningssystemet att genomföra fyra per år.

Vid vissa upphandlingar, som till exempel lokalvård, fastighetsskötsel och avfallshantering, har vi till exempel ett krav om att leverantören ska upplåta praktikplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden eller erbjuda sommarjobb. Inom vissa upphandlingar finns inte lämpliga arbeten för sommarjobb, praktik eller lärlingar. Då ställer vi istället krav på att leverantören ska kontakta Uppsala kommuns arbetsmarknadsenhet för en dialog och se om det finns lämpliga arbetsuppgifter inom det som upphandlas där en person kan erbjudas sysselsättning. På så sätt skapar vi tillfällen för individer att få 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 redovisa är hur de arbetar för att ta bort eventuella oskäliga löneskillnader mellan kvinnor och män och hur de verkar för ett jämställt uttag av föräldraförsäkringen.

Uppsalahem lyder under Uppsala kommuns inköspolicy 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 2020.

#### Våra leverantörer

Uppsalahem anlitar många olika leverantörer för anskaffning av varor, tjänster och entreprenader. Under 2020 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. Våra största investeringar görs när vi bygger nytt eller renoverar våra befintliga bostäder. Därefter kommer husens mediaförbrukning såsom energi, el, vatten och hämtning av avfall.

I det stora hela så sköts det dagliga arbetet i våra områden med egen personal,

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

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

#### Kampen mot svarta jobb genom upphandlingar

Kampen mot svart arbetskraft fortsätter på flera håll, bland annat i byggbranschen. Det förekommer fortfarande att människor jobbar helt utan anställningsavtal och utan att arbetsgivaren och arbetstagaren betalar skatt. För att undvika olagliga arbetsformer på våra byggen ställs flera krav i upphandlingarna som sedan följs upp. Kraven omfattar hantering av personalliggare som innebär att samtliga som vistas på byggarbetsplatsen ska inneha godkänd ID06, vilket därmed medger passage genom det inhägnade området på byggarbetsplatsen. För att kontrollera att de arbetsrättsliga avtalen följs låter vi myndigheter göra oanmälda arbetsplatsbesök, och vi har även krav på skriftligt upprättade avtal vid anlåtande 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.

## VÅRA STÖRSTA LEVERANTÖRER I INKÖPSVÄRDE MÄTT

Våra största 2020 i inköpsvärdeordning;

NCC Sverige AB

Vattenfall

Byggpartner i Dalarna AB

Uppsala Vatten & Avfall AB

Lindbäcks Bygg AB

Husbyggnadsvaror  
HBV Förening

Peab Sverige AB

K360 Nordic AB

Upplands Företagsservice AB

SH Bygg, sten och  
anläggning AB



#### 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 2020 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 antikorrupktion. Under 2019 och 2020 genomfördes en informationsinsats där alla medarbetare skulle delta i den obligatoriska utbildningen om mutor och anti-korrupktion. Tyvärr blev uppsamlings-tillfället för de som inte haft möjlighet att gå utbildningen framskjutet på grund av covid-19.

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

## UPPHANDLING VIA STÖRRE FORUM

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

sig att sända in sina egna styrdokument gällande mutor och antikorrupktion vid anbuds lämning samt att de ska följa Uppsalahems uppförandekod, vilken innebär nolltolerans mot mutor och korruption. Uppförandekoden hänvisar även till Institutet mot mutors Näringslivskod och Överenskommelse för att motverka mutor och korruption inom den offentligt finansierade bygg- och fastighetssektorn. Brott mot koden är likställt med avtalsbrott och ger Uppsalahem rätt att med omedelbar verkan säga upp avtalet. Uppsalahem förbehåller sig även rätten att själva eller via tredje part, genomföra inspektioner på plats för att säkerställa att uppförandekoden efterlevs. Inom arbetet med hållbarhetsrevisioner av leverantörer inkluderas uppföljning av anti-korruptionsarbete.

##### Risker, mutor och korruption

Inga fall av mutor eller korruption har upptäckts under 2020.

# ORGANISATION OCH STYRNING

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

## SÅ HÄR STYRS UPPSALAHEM

### ÄGAR- OCH KONCERNSTRUKTUR

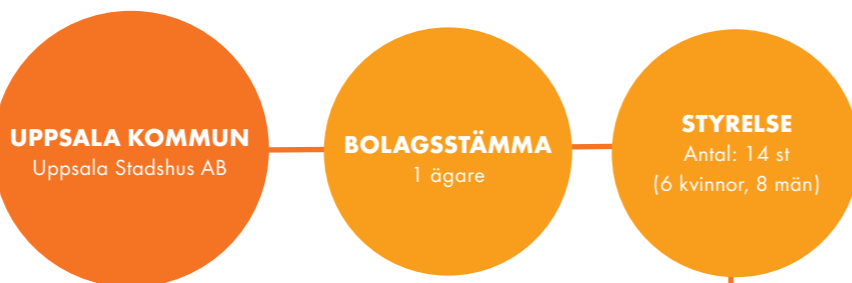
Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahem-koncernen består av moderbolaget Uppsalahem AB och fyra helägda dotterbolag: Kretia 2 Fastighets AB, Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Uppsalahem Eksättragården AB och Uppsalahem Elmer AB.

### 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 styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna, men bara ledamöterna har rösträtt vid sammanträdena. Under 2020 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. 59.



### 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. Stefan Sandberg, vd och koncernchef sedan april 2016, slutade den 11 mars 2020. Vice vd Benny Enholm trädde in som tillförordnad fram till den 17 augusti 2020 då Mattias Tegelfjord tillträdde tjänsten som ny vd och koncernchef. 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 fastighetsutveckling, ekonomi, förvaltning, hållbarhet\*, kommunikation och HR. Ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt för att behandla företagsstrategiska frågor.

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på s. 58.

\* Tillförordnad hållbarhetschef var adjungerad till ledningsgruppen under ordinarie hållbarhetschefens föräldraledighet fram till april 2020.

### AFFÄRSSTÖD

#### AFFÄRSSTÖDSFUNKTIONERNA

Affärsstöd består av

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

### 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 fyra olika besökskontor. Kontoren är beställare av tjänster till de interna utförarna inom bostadsservice.

Inom förvaltningen finns även stöd i form av förvaltningsutveckling.

### FASTIGHETS- UTVECKLING

#### FASTIGHETSUTVECKLING

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

## 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 skapas 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 9. Bolagsmålen i sin tur utgår från ägaridé och kommunfullmäktiges nio inriktningsmål. Affärsplanen bryts ned i verksamhetsplaner för avdelningarna. Affärsplanen följs upp 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 konsekvenser av förändrat klimat, kompetensbrist och hot och våld eller annan kränkande behandling av personal. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december. Uppföljningen redovisas för vd och styrelsen.

### KRISHANTERING

Uppsalahem har en utsedd krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp med ersättare. Under 2020 har en krisövning genomförts inom bolaget och krisparmen har uppdaterats löpande. 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.

# LEDNINGSGRUPP



**MATTIAS TEGEFJORD (1)**  
Vd

**MARTIN HALLDÉN (5)**  
Ekonomichef

**ANNA FREIHOLTZ (3)**  
Hållbarhetschef

**LINDA RYTTLEFORS (6)**  
Kommunikationschef

**BENNY ENHOLM (2)**  
Förvaltningschef

**CARINA ELOFSSON (4) MUMFORD**  
HR-chef

**SARA WESTBERG (7)**  
Fastighetsutvecklingschef

## LEDNINGSGRUPP

### STEFAN SANDBERG

Vd t.o.m. 11 mars 2020, f. 1973

### MATTIAS TEGEFJORD (1)

Vd fr.o.m. 17 augusti 2020, f. 1974

### BENNY ENHOLM (2)

Tf vd 12 mars 2020 t o m 16 augusti 2020  
Förvaltningschef, t o m 11 mars 2020 och  
fr o m 17 augusti 2020, f. 1965

### JOHAN ANDERSSON

Tf Förvaltningschef fr.o.m. 12 mars 2020  
t.o.m. 16 augusti 2020, f. 1975

### ANNA FREIHOLTZ (3)

Hållbarhetschef, föräldraledig  
t.o.m. 1 april 2020 f. 1983

### ÅSA PALLIN

Tf Hållbarhetschef t.o.m. 31 mars 2020, f. 1981

### CARINA ELOFSSON MUMFORD (4)

HR-chef, f. 1969

### MARTIN HALLDÉN (5)

Ekonomichef, f. 1970

### LINDA RYTTLEFORS (6)

Kommunikationschef, f. 1977

### SARA WESTBERG (7)

Fastighetsutvecklingschef, f. 1976

## ARBETSTAGAR REPRESENTANTER

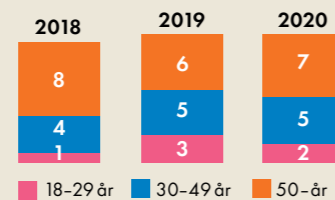
**RIKARD OHLSTRÖM** (LEDAMOT)

**KIM NILSSON** (LEDAMOT)

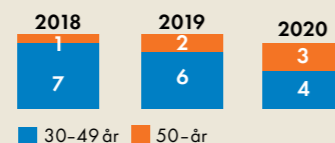
**TORSTEN FALK MALM** (SUPPLEANT)

## ÅLDERSFÖRDELNING

### STYRELSE



### LEDNINGSGRUPP



## KÖNSFÖRDELNING

### LEDNINGSGRUPP

2020: 4 kvinnor, 3 män  
2019: 4 kvinnor, 3 män  
2018: 5 kvinnor, 3 män

### STYRELSE

2020: 6 kvinnor, 8 män  
2019: 5 kvinnor, 9 män  
2018: 6 kvinnor, 7 män

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



**ELNAZ ALIZADEH (8)**  
Ordförande

**PAUL ESKILSSON (9)**  
1:e vice ordf.

**ANDERS WESTERLIND (14)**  
Ledamot

**MARIS RASUL (18)**  
Suppleant

**CECILIA FORSS (10)**  
2:e vice ordf.

**VICTOR ZHAO JANSSON**  
Ledamot (15)

**CHRISTER SOLANDER (19)**  
Suppleant

**PER MARKUS RISMAN (11)**  
3:e vice ordf.

**MAGNUS ÅHRGREN (16)**  
Ledamot

**LISETTE STENBERG (20)**  
Suppleant

**CIA GAD BÄCKMAN (12)**  
Ledamot

**STAFFAN LINDER (17)**  
Suppleant

**SIXTEN SVANBERG (21)**  
Suppleant

**LARS-GÖRAN FERLIN (13)**  
Ledamot

## STYRELSE

### ELNAZ ALIZADEH (8)

(S) Ordförande f. 1980

### PAUL ESKILSSON (9)

(MP) 1:e vice ordf. f. 1977

### CECILIA FORSS (10)

(M) 2:e vice ordf. f. 1948

### PER MARKUS RISMAN (11)

(V) 3:e vice ordf. f. 1995

### CIA GAD BÖCKMAN (12)

(S) Ledamot f. 1945.

### LARS-GÖRAN FERLIN (13)

(KD) Ledamot f. 1946

### ANDERS WESTERLIND (14)

(L) Ledamot f. 1966

### VICTOR ZHAO JANSSON (15)

(C) Ledamot f. 1986

### MAGNUS ÅHRGREN (16)

(S) Ledamot f. 1975

### STAFFAN LINDER (17)

(M) Suppleant f. 1953

### MARIS RASUL (18)

(M) Suppleant f. 1978

### CHRISTER SOLANDER (19)

(S) Suppleant f. 1951

### LISETTE STENBERG (20)

(V) Suppleant f. 1995

### SIXTEN SVANBERG (21)

(S) Suppleant t o m 13 september  
2020, f. 1996

### CHRISTINA JUTTERSTRÖM

(S) fr o m 14 december 2020  
(ersätter Sixten Svanberg) f. 1940

# STYRELSE

# 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. För dessa har vi valt att redovisa våra egna mätetal, i index benämnt Egna upplysningar.

		SIDA	KOMMENTAR
<b>GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER</b>			
<b>GRI 102: GENERELLA UPPLYSNINGAR (2016)</b>			
<b>ORGANISATIONSPROFIL</b>			
102-1	Organisationens namn	s. 60	Uppsalahem AB (formaliserat på denna sida)
102-2	Viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	s. 60	Uppsalahems syfte är att äga och förvalta bostäder. Varumärken är Uppsalahem och Studentstaden.
102-3	Lokalisering av huvudkontor	s. 60	St Persgatan 28, Uppsala (tom 2021-01-10) Väderkvargatan 17, Uppsala (from 2021-01-11)
102-4	Vilka länder har organisationen verksamhet	s. 60	All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	s. 60	Uppsalahem ägs av Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB. Uppsalahem är ett aktiebolag.
102-6	Marknader där organisationen är verksam	s. 60	Uppsala
102-7	Den redovisande organisationens storlek	s. 8, 18-19, 49	
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	s. 49, 60, 62-63	Alla anställda arbetar i Uppsala. Uppsalahem upphandlar byggenreprenörer och leverantörer. En viss del av fastighetssektorn sköts av externa aktörer.
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	s. 53-55	
102-10	Väsentliga förändringar för organisationens och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	s. 4-5, 60	Uppsalahem fick den 17 augusti 2020 ny VD, Mattias Tegefjord. Inga väsentliga förändringar har skett i leverantörskedjan.
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	s. 60	Vi tillämpar försiktighetsprincipen i vårt miljöarbete och arbetar förebyggande med kemikaliehantering och material i vårt dagliga arbete och i upphandlingar.
102-12	Externa hållbarhetsinitiativ som organisationen stödjer eller medverkar i	s. 60	Uppsalahem deltar i Uppsala klimatprotokoll och Allmännyttans klimatinitiativ.
102-13	Medlemskap i organisationer och lobbyorganisationer	s. 60	Uppsalahem är medlem i Sveriges Allmännytta och Eurhonet.
<b>STRATEGI</b>			
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	s. 4-5	
<b>ETIK OCH INTEGRITET</b>			
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	s. 9, 12, 56-57	
<b>STYRNING</b>			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	s. 9, 12, 16, 56-57	
<b>INTRESSENTDIALOG</b>			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	s. 14-15	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	s. 60	All personal omfattas av kollektivavtal
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter	s. 14-15	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	s. 14-15	
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts i intressentdialogen	s. 14-15	
<b>REDOVISNINGSPRAXIS</b>			
102-45	Organisationsstruktur	s. 56-57	
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsningar	s. 10-11, 14-15	
102-47	Redogörelse för de väsentliga ämnesområdena som identifierats	s. 10-11, 14-15	
102-48	Förklaring av eventuella förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	s. 10	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	s. 60	Inga väsentliga förändringar har gjorts sedan föregående redovisningsperiod.
102-50	Redovisningsperiod	s. 60	Räkenskapsåret 2020
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	s. 60	Senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i april 2020
102-52	Redovisningscykel	s. 60	Följer verksamhetsåret 1 januari - 31 december
102-53	Kontaktperson angående frågor för hållbarhetsredovisningen	s. 60	Mail: anna.freiholtz@uppsalahem.se Telefon: 018-727 34 89
102-54	Redogörelse för rapportering enligt GRI-standardens redovisningsnivåer	s. 60	
102-55	GRI-index	s. 60-61	
102-56	Extern granskning av redovisningen	s. 60	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Den del av hållbarhetsredovisningen som omfattas av lagkrav är bestyrkt av revisor.

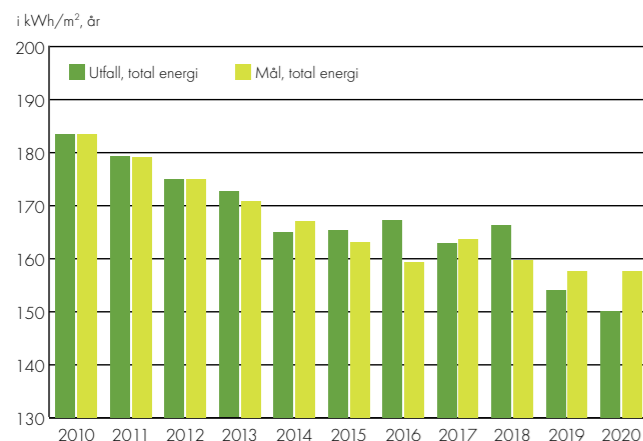
		SIDA	KOMMENTAR
<b>ÄMNESPECIFIKA UPPLYSNINGAR</b>			
<b>GRI 200 EKONOMISK PÅVERKAN</b>			
<b>203 (2016) INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 12, 16, 56-57	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	s. 53-55	Svarar till väsentliga frågor: Tillhandahålla prisvärda bostäder, Hållbart och långsiktigt utveckla och förvalta fastigheter, Med kunden i fokus, Främja en trygg och pålitlig bostadsmarknad
<b>205 (2016) ANTIKORRUPTION</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 17, 55-57	
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorrupsionspolicy rutiner	s. 55	Svarar till väsentlig fråga: Agera affärsetiskt
205-3	Korrupsionsincidenter och vidtagna åtgärder	s. 55	Svarar till väsentlig fråga: Agera affärsetiskt
<b>EGEN UPPLYSNING SÄKERSTÄLLA STABIL EKONOMI FÖR FÖRETAGET</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 12, 17, 56-57	
Egen upplysning	Säkerställa stabil ekonomi för företaget	s. 53	Svarar till väsentlig fråga: Säkerställa stabil ekonomi för företaget
<b>GRI 300 MILJÖPÅVERKAN</b>			
<b>302 (2016) ENERGI</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 13, 17, 56-57	
302-1	Energianvändning inom organisationen	s. 13, 42-43, 62-63	Svarar till väsentlig fråga: Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter
<b>305 (2016) UTSLÄPP</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 13, 17, 56-57	
305-1	Direkt växthusgasutsläpp	s. 13, 42-43, 62-63	Svarar till väsentlig fråga: Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp	s. 13, 42-43, 62-63	Svarar till väsentlig fråga: Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter
<b>306 (2016) AVFALL (avsteg: redovisar enligt GRI 305 (2016))</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 13, 17, 56-57	
306-1	Avfall och signifikant avfallsrelaterad påverkan	s. 13, 40-41, 43	Avser avfall från våra hyresgäster och byggavfall. Svarar till väsentlig fråga: Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter och Bygga och renovera miljöanpassat.
<b>308 (2016) MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 17, 53-54, 56-57	
308-1	Nya leverantörer som utvärderas utifrån miljökriterier	s. 53-55	Svarar till väsentlig fråga: Ställa hållbara upphandlingskrav.
<b>CRE 8 MILJÖMÄRKNINGAR</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 13, 17, 56-57	
CRE 8	Miljömärkning av ny- och ombyggnationer	s. 13, 40	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och renovera miljöanpassat.
<b>GRI 400 SOCIAL PÅVERKAN</b>			
<b>401 (2016) ANSTÄLLNING</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 56-57	
401-1	Antal nyanställda och personalomsättning	s. 48-49, 62-63	Svarar till väsentlig fråga: Ha ett gott ledarskap.
<b>403 (2018) ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 17, 50, 56-57	
403-2	Typ och antal arbetsplatskador och antal sjukdagar	s. 50, 62-63	Svarar till väsentlig fråga: Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats.
<b>405 (2016) MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 47-48, 56-57	
405-1	Köns- och åldersfördelning i styrelse, ledningsgrupp och bland övriga medarbetarkategorier	s. 49, 58-59, 62-63	Svarar till väsentlig fråga: Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald, med likabehandling och ickediskriminering.
<b>414 (2016) SOCIAL BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 17, 56-57	
414-1	Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier	s. 53-55	Svarar till väsentlig fråga: Ställa hållbara upphandlingskrav.
<b>416 (2016) KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 17, 56-57	
416-1	Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	s. 44-45	Svarar till väsentlig fråga: Säkerställa god inom- och utomhusmiljö.
<b>EGEN UPPLYSNING MINSKA BOENDESEGREGATIONEN</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 12-13, 17, 56-57	
Egen upplysning	Minska boendesegregationen	s. 30-32, 35-39	Svarar till väsentlig fråga: Minska boendesegregationen.
<b>EGEN UPPLYSNING ERBJUDA EN VARIATION AV BOSTÄDER I OLIKA OMRÅDEN, STORLEKAR OCH HUSTYPER</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 12, 56-57	
Egen upplysning	Erbjuda en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper	s. 27-28	Svarar till väsentlig fråga: Erbjud en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper.
<b>EGEN UPPLYSNING SÄKERSTÄLLA TRYGG OCH SÄKRA BOSTÄDER OCH BOSTADSOMRÅDEN</b>			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 12, 17, 56-57	
Egen upplysning	Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden	s. 36-39	Svarar till väsentlig fråga: Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden.

# GRI-APPENDIX 2020

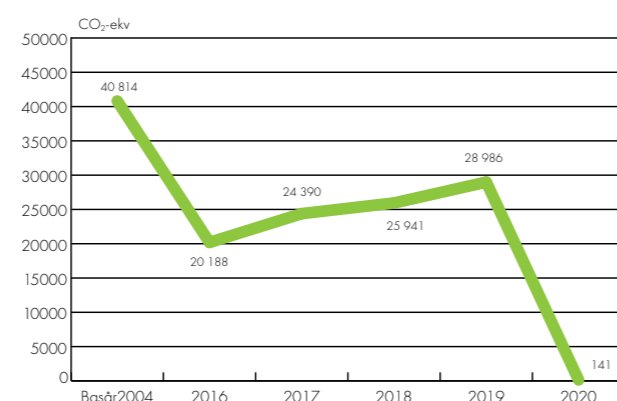
För 2020 rapporterar Uppsalahem sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, Standards. Följande appendix innehåller kompletteringar till Uppsalahems års- och hållbarhetsredovisning.

## HÅLLBARA HUS OCH HEM

### TOTAL ENERGIANVÄNDNING (GRI 302-1)



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



### KOLDIOXIDUTSLÄPP TON CO<sub>2</sub>-EKV (305-1 OCH 305-2)

	Basår					
	2004	2016	2017	2018	2019	2020
Fossil olja	2 088	52	45	45	13	0
Biobaserad olja	-	-	-	0,01	0,11	0,16
Träpellets	-	-	-	-	-	5
El	2 892	2	1	1	1	0,82
Drivmedel	260	157	141	163	164	48
Fjärrvärme	35 574	19 959	24 194	25 723	28 799	86
Egen bil i tjänst	-	10	8	7	7	1
Tjänsteresor flyg	-	8	1	2	2	0

### ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA RENOVERADE LÄGENHETER

2019 144 st      2020 9 st

### AVFALL FRÅN VÅRA HYRESGÄSTER (GRI 306-2)

36% av hyresgästernas avfall har källsorterats.

TRYGGHETSINDEX	2020	2019	Ökat/ minskat
Almungebygden	87,4	85,0	2,4
Björklingeområdet	88,9	82,0	6,9
Eriksberg	75,4	74,8	0,6
Flogsta-Ekeby	76,4	75,5	0,9
Funbobygden	73,5	92,0	-18,5
Fålhagen	86,5	80,7	5,8
Gottsunda	75,3	71,4	3,9
Gränby	88,4	87,1	1,3
Häga	78,7	82,7	-4
Innerstaden	77,7	79,0	-1,3
Kungsängen	74,2	80,5	-6,3
Kvarngärdet	77,7	81,4	-3,7
Kåbo	86,9	86,9	0
Luthagen	85,1	84,3	0,8
Näntuna-Vilan	70,5	88,2	-17,7
Rickomberga	84,1	82,6	1,5
Rosendal	76,1	80,0	-3,9
Sala Backe	76,2	75,7	0,5
Stenhagen	75,8	73,4	2,4
Storvretabygden	82,3	84,5	-2,2
Sunnersta	91,4	100,0	-8,6
Svartbäcken	74,5	74,2	0,3
Sävja-Bergsbrunna	75,7	74,1	1,6
Tuna Backar	77,7	78,8	-1,1
Ultuna	71,9	68,2	3,7
Valsätra	72,0	87,8	-15,8
Vängebygden	79,2	93,5	-14,3
Årsta	72,7	88,3	-15,6

## TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM

### TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (102-8)

	2018	2019	2020
Kvinnor	121	127	128
Män	171	172	179
Totalt	292	299	307

### ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAV TAL OCH KÖN (GRI 405-1)

	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Kvinnor	111	111	116	10	16	12
Män	156	159	166	15	13	13
Totalt	267	270	282	25	29	25

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

	Heltid			Varav deltid- eller timanställda		
	2018*	2019	2020	2018*	2019	2020
Kvinnor	106	107	110	5	4	6
Män	154	158	163	2	1	3
Totalt	260	265	273	7	5	9

\* Rättade siffror 2018

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

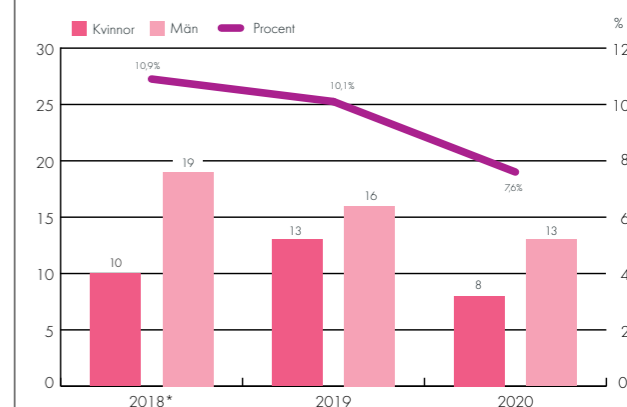
	2018	2019	2020
Tillbud	15	21	27
Olyckor*	22	13	23
Arbets skador**	9	7	4
Färdolycksfall***	-	-	4

\* Inkluderar både allvarligare olyckor och de av mindre karaktär. Ingen allvarligare olycka har skett under 2020.

\*\* Arbets skador kan vara orsakade av en olycka och kan därmed stå med både i siffran för arbets skador och olyckor.

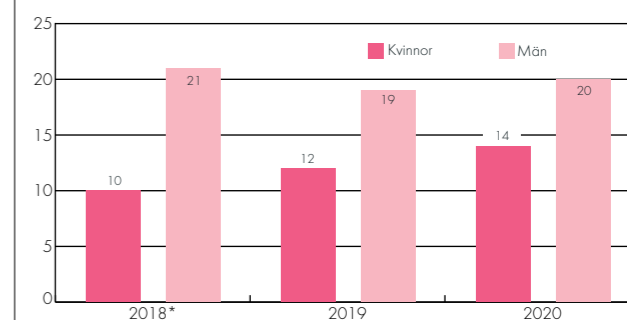
\*\*\* Rapporteras från 2020.

### PERSONALOMSÄTTNING (GRI 401-1)



\* Rättade siffror 2018

### NYANSTÄLLDA (GRI 401-1)



\* Rättade siffror 2018



# ÅRSREDOVISNING

## ÅRET SOM HAR GÅTT

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 Eksättragården 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 kommun hade knappt 235 000 invånare i slutet av 2020, vilket var en ökning med ca 3 000 personer sedan föregående årsskifte, och enligt kommunens befolkningsprognos förväntas befolkningen öka med i snitt ca 1,5 procent årligen under perioden 2020–2024, en revidering nedåt jämfört med föregående år. Med den tillväxttakten beräknas invånarantalet öka till cirka 270 000 år 2030 och 317 000 år 2050. Befolkningsökningen beror dels på att det föds många i Uppsala samtidigt som vi lever längre, och dels på att fler människor flyttar till Uppsala från övriga Sverige och världen. Åldersstrukturen på Uppsalas invånare förändras också över tid. Både skolor och äldre utgör en allt större del av befolkningen. Mellan 2019 och 2030 uppskattas gruppen med personer i åldern 80 år och äldre öka från 9 405 till 15 461, en 64-procentig ökning. Sammantaget medför det att andelen arbetsföra invånare i förhållande till övriga grupper kommer att minska.

Kommunens målsättning är att det ska finnas beredskap för ett bostadsbyggande om 3 000 nya bostäder per år. Uppsala ska växa på socialt hållbart sätt med blandade upplåtelseformer som motverkar bostadssegregation. Andelen hyresrätter ska öka för att skapa en mer flexibel bostadsmarknad och möjliggöra för fler att skaffa ett eget boende.

### 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 Uppsalapaketen) driver konkurrensen och priserna.

- Ett flertal nya byggaktörer med uttalade ambitioner att bygga prisöverkomliga bostäder har etablerat sig i Uppsala, och konkurrensen i segmentet bedöms därmed öka framöver.
- Detta gör det än viktigare att Uppsalahem har en god marknadsuppfattning för att säkerställa att våra lägenheter i utformning, standard, service och prisvärdhet står sig väl mot konkurrenterna och helst överträffar dessa.
- Den genomsnittliga kötiden inom Uppsalahems befintliga bestånd låg under 2020 på 10 år, en nivå som varit stabil

sedan 2018. Kötiden för Uppsalahems nyproduktion ökade något från 4,2 år 2019 till 4,9 år 2020. Detta trots att ett av Uppsalahems två stora nyproduktionsprojekt som färdigställdes under året var 133 studentbostäder, där kötiden hos den sökande vanligtvis är kortare. I nyproduktionen är det ofta kortare kötider på grund av ett högre hyresläge. Vi ser emellertid att andra hyresvärdar har kortare kötid än Uppsalahem till sin nyproduktion, vilket kan bero på ett högre inkomstkrav vid uthyrning men också att Uppsalahem har ett konkurrenskraftigt utbud.

- Uppsala är fortsatt en av Sveriges attraktivaste kommuner och det förväntas även fortsättningsvis vara intressant för investerare att förvärva och investera i fastigheter i Uppsala.
- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkturen ska kunna genomföra sin bostadspolitik.
- För att Uppsalahem ska fortsätta att vara kundernas förstahandsval utifrån den konkurrenssituation som råder på bostadsmarknaden behöver vi även ta hänsyn till de trender som påverkar samhällets utveckling:
- En fortsatt stark tillväxt av Uppsala kommun. Uppsalas storlek och läget i huvudstadsregionen ger tillgång till en starkt växande och specialiserad arbetsmarknad med ett väl utvecklat och diversifierat näringsliv samt en attraktiv livsmiljö med ett brett utbud av kommersiell service och kulturaktiviteter. Uppsala växer i allt snabbare takt, vilket påverkar bostadsmarknaden. På längre sikt påverkar även större infrastrukturprojekt, såsom t.ex. fyrsparutbyggnaden, tillväxten i Uppsala. Detta påverkar prisbild och marknadsutfall av bostadsaffärer i staden likväl som på glesbygden och i stadsnära glesbygd.
- Innovation är ett av bolagets fokusområden för att nå bolagets målbild mot år 2030. Det ställer krav både på bolagets arbetsätt och boendeerbjudande.
- 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 har stigit stadigt de senaste åren, till stor del på grund av förhöjda material och transportpriser. Byggpriserna har stigit markant i relation till prisutvecklingen i övriga samhället.

De senaste två åren har Uppsalahems investeringsfokus skiftat från nyproduktion till att omfatta såväl renovering av befintligt bestånd som nyproduktion.

Under rapportperioden uppgår investeringarna i våra

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året som gått	65	Förändring av eget kapital	82
Femårsöversikt	68	Kassaflödesanalys	83
Uppsalahems fastigheter	69	Redovisningsprinciper	84
Sammanfattande värdeutlåtande	71	Noter	86
Finansiering	72	Förslag till resultatdisposition	96
		Revisionsberättelse	97

### FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	76	Definitioner	99
Balansräkning koncernen	78	Fastighetsbestånd	100
Balansräkning moderbolaget	80	Karta	104

### ÖVRIGT

fastigheter till 744 (613) mnkr. Investeringarna avser pågående nybyggnationsprojekt från tidigare år, samt pågående renoveringsprojekt. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

#### MOTTAGNA OFFENTLIGA BIDRAG

Bolaget har under året erhållit bidrag från Uppsala kommun för trygghetsarbete, bidrag från staten avseende rabatter till lokalhyresgäster med anledning av Coronapandemin samt kompensation från staten avseende höga sjuklönekostnader. Totalt uppgick bidragen till 2,8 mnkr.

#### FÖRVÄRV

Under året har inga förvärv av fastigheter skett.

#### FÖRSÄLJNINGAR

Under året har inga försäljningar av fastigheter skett. En pågående fastighetsreglering med Uppsala kommun har avbrutits med följderna att 200 tkr återbetalats till Uppsalahem.

#### RISKANALYS

Riskerna för hållbarhetsfrågorna finns på sida 16-17. På sida 75 går det att läsa om de finansiella riskerna. Tabellen nedan beskriver våra största risker och respektive handlingsplan enligt riskvärderingen i internkontrollplanen.

#### HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget Uppsalahem AB (556137-3589) och samtliga enheter som konsolideras i koncernredovisning för samma period vilka finns specificerade i not 16, sida 92, i koncernredovisningen. Hållbarhetsrapporten är uppräntad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6e och 7e kapitlet.

#### TABELL RISKANALYS

Hör ihop med riskanalys i texten ovan.

RISK	KONSEKVENSENS	SANNOLIKHET	TOTAL RISKVÄRDERING	HANDLINGSPLAN
Cyberattacker	3	4	12	Handlingsplan i rapport om informationssäkerhet
Bränder i lägenhet / fastigheter	3	4	12	Systematiskt brandskyddsarbete
Hot och våld eller annan kränkande behandling av personal.	3	4	12	Utbildningar inom hot och våld samt krisplan årligen
Ökad social oro/otrygghet	3	4	12	Mätning av hyresgästers trygghet, fokus i affärsplan
Fördyrade investeringsprojekt	3	4	12	Stärkt fokus på konkurrensutsättning och uppföljning av projekt

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

Hållbarhetsredovisningen finns på sida 1–63. Miljö sida 7, 13, 40–43, 62. Sociala förhållanden sida 30–39. Personal sida 46–51, 58–59, 60–61, 63. Mänskliga rättigheter och vår personal sida 47–51, leverantörer sida 54–55. Motverkande av korruption sida 55.

#### RESULTATET

Uppsalahem redovisar ett resultat efter finansiella poster på 316 (289) miljoner kronor, vilket är 27 miljoner kronor högre än föregående år. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 330 mnkr. För ytterligare detaljer om årets omsättning och resultat se sida 77.

#### UTSIKTER INFÖR 2021

Bostadsmarknaden utvecklats starkt under 2020, tvärtemot vårens dystra prognoser. I Boverkets nya prognos förväntas 54 000 bostäder påbörjas 2020, inräknat nettotillskott genom ombyggnad, och 52 500 bostäder påbörjas år 2021.

Antalet påbörjade hyresrätter i flerbostadshus ökade med drygt 20 procent jämfört med ett år tidigare. Antalet påbörjade bostadsrätter i flerbostadshus och bostäder i småhus har varit stabilt. Men utvecklingen skiljer sig betydligt åt i landet.

Boverket bedömer att antalet påbörjade hyresrätter minskar något nästa år, trots att intresset från investerare uppfattas vara stort och att byggandet får en injektion om ramarna för beviljande av investeringsstöd ökar år 2021. Boverket räknar med att antalet påbörjade hyresrätter kan komma att minska i främst Storstockholm och Storgöteborg, från de höga nivåerna år 2020. Den höga byggtakten för hyreshus kan innebära en risk på sikt, i

första hand vad gäller uthålligheten i efterfrågan i mindre attraktiva lägen.

Räntorna förväntas vara låga under överskådlig tid, vilket lägger grunden för en stabil efterfrågan på bostadsrätter. Priserna på bostadsrätter har ökat med cirka 6 procent det senaste året. Förhandsbokade bostadsrätter har återhämtat sig efter vårens fall, även om årstakten inte är lika hög som före pandemins utbrott.

Boverkets uppdaterade byggbehovsberäkning från december 2020 indikerar att antalet påbörjade bostäder nu är i takt med befolkningsökningen i åtta av de tio FA-regioner som har störst byggbehov. Men det finns ett stort underskott att ta igen. Det behöver tillkomma mellan 59 000 och 66 000 bostäder årligen under åren 2020–2029 för att svara mot den förväntade befolkningsstillväxten och bygga ifatt det ackumulerade underskottet.

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

Prognosen för 2021 för den svenska ekonomin är osäker med tanke på den rådande pandemin. Bedömningar som gjorts under hösten visar att ekonomin sammanfattningsvis utvecklas enligt nedan.

- BNP-tillväxt på 2-3 %
- Inflationen förväntas ligga runt 1 %
- Arbetslösheten ökar och ligger på ca 9 %
- Riksbankens behåller styrräntan på 0 % under hela flera år.

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer att medföra ett upplåningsbehov på ca 200 mnkr 2021. Nettoskulden beräknas uppgå till ca 7,2 mdkr vid årets slut. Inom certifikatprogrammets ram finns tillräckligt utnyttjat utrymme för att ta hand om hela årets nyupplåningsbehov, om

nödvändigt. Uppsalahem har dessutom beviljats lån för social hållbarhet av Kommuninvest, uppgående till 255 mnkr, vilket kommer att nyttjas för omläggning av lån och nya lån under 2021.

#### FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat	4 180 249 997
Årets resultat	101 625 705
<b>Totalt</b>	<b>4 281 875 702</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 930 kr per aktie, totalt	1 551 240
i ny räkning överförs	4 280 324 462
<b>Totalt</b>	<b>4 281 875 702</b>

## FEMÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
<b>RESULTATRÄKNING, MNKR</b>					
Nettoomsättning	1 489	1 450	1 386	1 334	1 263
Driftöverskott	821	788	763	736	679
Avskrivningar	335	336	303	284	259
Resultat efter finansiella poster	316	289	294	665	224
Realisationsvinster	-	-	23	52	-
<b>FASTIGHETER, MNKR</b>					
Bokfört värde exkl pågående projekt	11 332	10 948	10 865	9 391	8 340
Bokfört värde pågående projekt	937	930	726	1 685	1 551
Totalt bokfört värde	12 269	11 878	11 591	11 076	9 891
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt	26 334	23 962	23 508	20 192	18 174
Bedömt verkligt värde pågående projekt	527	783	902	2 076	1 066
Totalt bedömt verkligt värde	26 861	24 744	23 407*	22 268	19 240
Övervärde	14 585	12 866	11 816*	11 192	9 349
Årets investeringar, pågående projekt	757	613	859	1 001	823
Sålda fastigheter, bokfört värde	-	-	44	30	-
<b>NYCKELTAL</b>					
<b>LÖNSAMHET</b>					
Överskottsgrad	57,1	55,9	56,5	57,3	55,6
Avkastning på eget kapital, %	6,7	6,4	6,9	17,3	6,6
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	3,2	3,5	7,0	3,4
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,5	3,3	3,6	7,3	3,5
Direktavkastning 1, %	7,3	7,2	7,0	7,8	8,1
Direktavkastning 2, %	3,1	3,3	3,2	3,6	3,7
<b>FINANSIERING</b>					
Soliditet 1, %	39,2	37,7	36,5	35,3	33,3
Soliditet 2, %	72,1	69,6	69,3	66,9	64,5
Belåningsgrad 1, %	57,5	63,5	63,1	70,0	73,5
Belåningsgrad 2, %	26,2	29,0	29,2	32,6	33,7
Snittränta brutto, %	1,34	1,37	1,78	1,60	1,76
Nettoskuld bokförda värden, mnkr	7 049	6 952	6 855	6 574	6 131
<b>FÖRVALTNING</b>					
Vakansgrad antal lägenheter <sup>1,2</sup> , %	0,03	0,01	0,02	0,08	0,02
Omflyttningar <sup>1</sup> , %	13,43	12,95	13,5	12,2	13,1
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 339	1 307	1 285	1 264	1 183
Underhållskostnader, kr/kvm	132	143	127	136	126,0
Driftkostnader, kr/kvm	450	439	424	420	428,0
<b>PERSONAL</b>					
Antal anställda	279	274	259	256	269
Personalomsättning, %	7,6	10,1	10,9	9,3	12,1
Sjukfrånvaro, %	5,8	5,4	4,5	4,5	3,6

<sup>1</sup> Avser ej studentbostäder

<sup>2</sup> 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 2018 års redovisning. 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 2020 steg marknadsvärdet med ca 8,6 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.

<b>FASTIGHETSBESTÅND</b>		
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Uthyrningsbar yta (m<sup>2</sup>)</b>		
Bostäder	1 024 358	1 018 080
Lokaler	77 027	74 917
<b>Uthyrningsobjekt (antal)</b>		
Bostäder	17 181	17 062
Lokaler	1 725	1 719
Garage och p-platser	8 025	7 956

**FASTIGHETSFÖRÄRV 2020**

Inget förvärv genomfördes

**Sammanlagt marknadsvärde: –**

**FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2020**

Ingen försäljning genomfördes

**Sammanlagt marknadsvärde: –**

**MARKNADSVÄRDET (mkr)**

Värdeutlåtande Newsec	26 843
Värdering vindkraftverk	17
Internt värderad fastighet	1
<b>Totalt</b>	<b>26 861</b>

**MARKNADSVÄRDE**

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 26 861 (24 744) mnkr inklusive pågående projekt samt vindkraftverk och 26 207 (23 889) mnkr exklusive pågående projekt och vindkraftverk. Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion, byggrätter som exploateras och råmark.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med 7 procent medan hela portföljen, inklusive projekt och byggrätter, ökade med 5,6 procent. Värdeförändringen redovisas i en tabell nedan.

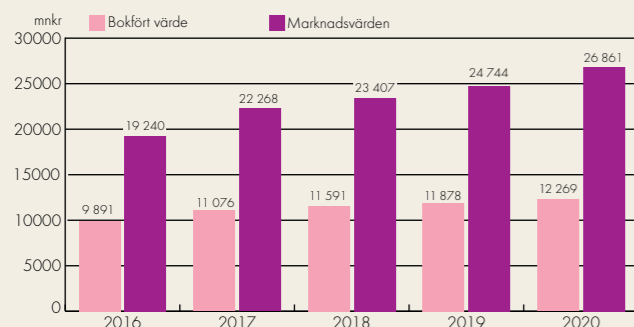
**FASTIGHETSVÄRDEN**

<b>FASTIGHETSVÄRDEN OCH VÄRDEFÖRÄNDRING</b>		
	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt (tkr)
Ingående värde 2020-01-01	23 889 095	24 744 423
Försäljningar		
Förvärv		
Investeringar	387 696	739 409
Värdeförändring	1 663 845	1 377 691
Utgående värde 2020-12-31	25 940 636	26 861 523
Värdeförändring	7,0%	5,6%
Utgående värde 2020-12-31, inkl under året färdigställda fastigheter	26 207 288	
Utgående värde 2020-12-31		26 861 523

**BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE**

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inkl pågående projekt uppgick 2020 till 12 269 (11 878) mkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 14 592 (12 866) 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.

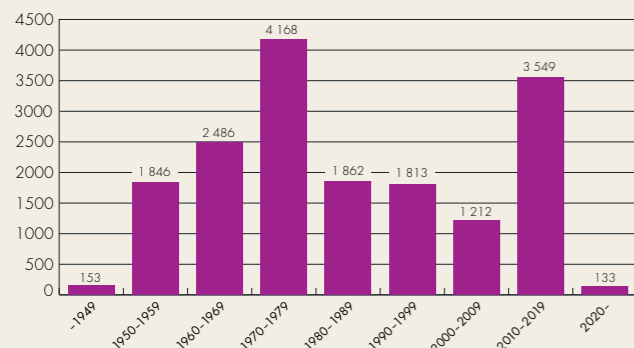


### FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

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 26 861 mkr. Värdet ökade därmed med 8,6 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 2020. Gällande lokalkontrakt antas dessa fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader för hyresbostäder antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 384 (381) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 705 (751) kr/m<sup>2</sup> och år, med ett viktat snitt på 494 (507) kr/m<sup>2</sup>.
- Kalkylräntan för fastigheter med bostäder varierar mellan 3,0 (3,0) och 7,0 (7,1) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,4 (5,6) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 1,0 (1,0) och 4,75 (4,95) procent för bostäder med ett viktat snitt på 3,2 (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.

## VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Newsec har erhållit uppdraget från Uppsalahem att bedöma marknadsvärde för 185 förvaltningsfastigheter med total area om 1 097 255 m<sup>2</sup> samt 16 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 185 förvaltningsfastigheterna samt de 16 projektfastigheter om **26 843 248 000 kr (Tjugosex Miljarder åttahundrafyrtiotre Miljoner tvåhundrafyrtioåtta Tusen Kronor)** per värdetidpunkten 2020-12-31.

Stockholm 2021-01-14  
Newsec Advice AB

**Arvid Arfwidsson**  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad

# FINANSIERING

Utvecklingen på finansmarknaden under 2020 påverkades kraftigt av Coronapandemin. I mars när smittspridningen ökade snabbt i Sverige uppstod en stark oro som fick aktiekurserna att rasa och institutionerna att avvakta med placeringar i obligationer och andra räntebärande instrument, vilket i sin tur fick låneräntorna att stiga. Riksbanken minskade oron steg för steg genom obligationsköp men det tog tid innan det gav effekt. Huvuddelen av insatserna gjordes i bostadsobligationer och kommunobligationer. Även de statliga insatserna som t ex stöd vid korttidspermitteringar fick indirekt effekt genom att de dämpade oron för företagskonkurser och därmed minskade riskerna för banksystemet. Staten har också steg för steg tagit på sig ansvaret för kommuners och regioners extraordinära kostnader med anledning av pandemin. Detta minskade i sin tur Kommuninvests risk. Kommuninvest står för en mycket stor del av kommunsektorns finansieringsbehov.

Uppsalahems upplåning sker via Uppsala kommun, som främst finansierar sig via Kommuninvest samt med egna emissioner.

Nedan framgår utvecklingen av räntenivåerna 2020 på swapmarknaden, Stibor 3 månader samt Riksbankens reporänta. Swapmarknaden påverkades också av pandemin men där var ränterörelserna mindre än på lånemarknaden i och med att kreditrisken var betydligt mindre.

Stibor steg kraftigt under krisen för att sedan långsamt sjunka tillbaka kommande månader vilket hade en negativ inverkan på kommunens certifikatskostnader.

## 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 att 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 risklimiten genom en effektiv skuldförvaltning

## FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

I juni 2020 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 2020 blev lägre än prognostiserat på grund av förskjutningar av vissa projekt. Nettoskuldökningen 2020 uppgick till 100 (98) mnkr.

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

En del av upplåningen sker via företagscertifikat. Uppsalahems egna företagscertifikatprogram har en ram på 3 500 mnkr. Vid slutet av 2019 hade 500 mnkr emitterats i det egna programmet, men under 2020 har dessa certifikat amorterats och ersatts av företagscertifikat som har emitterats av Uppsala kommun. Totalt uppgår volymen av företagscertifikat till 1 350 mnkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 7 057 (7 256) mnkr brutto. Minskningen beror på att likvida medel (300 mnkr) i form av obligationer har avyttrats och använts till att minska låneskulden.

## UPPSALAHEMS GRÖNA OBLIGATION MÖJLIGGÖR FÖR INVESTERARE ATT SATSA HÅLLBART

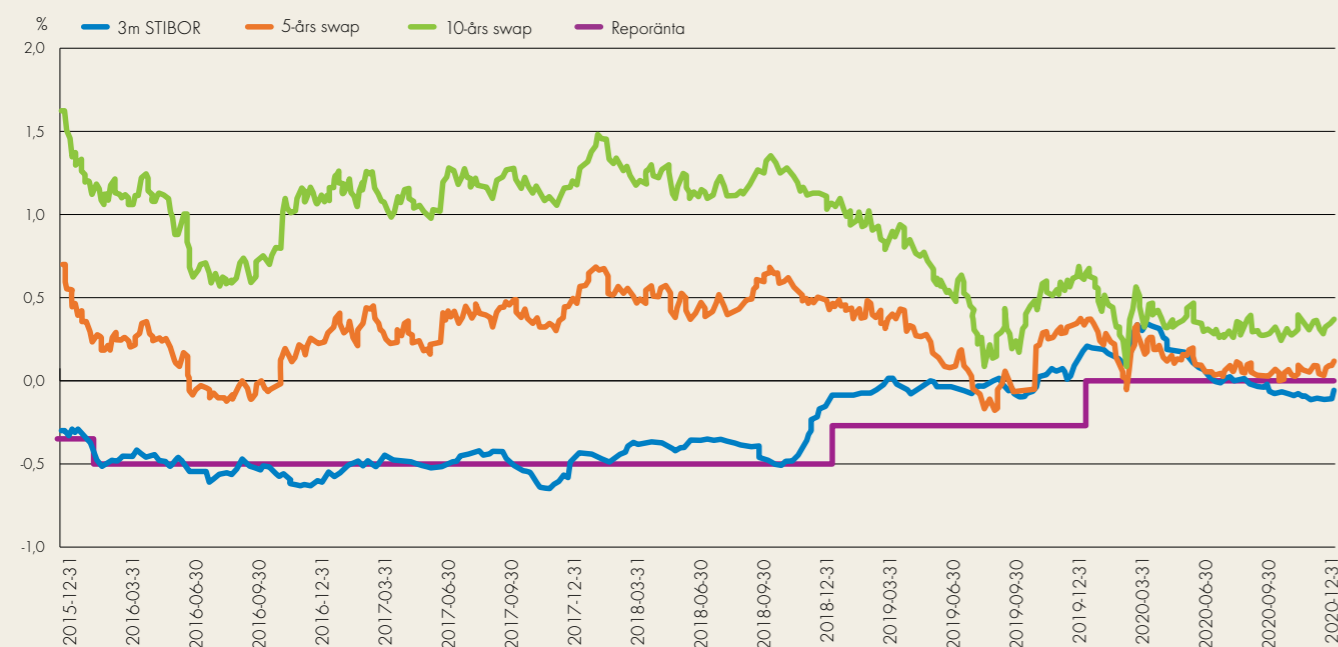
Uppsalahem gav under 2015, som tredje allmännyttiga bostadsföretag, ut sin första gröna obligation om 500 mnkr med en löptid på fem år. En grön obligation innebär att pengarna som lånas öronmärks till gröna projekt. Vilka projekt som anses gröna har definierats i ett ramverk med kriterier vi själva tagit 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 2020 har inga gröna obligationer emitterats.

## LÅNEPORTFÖLJEN (mnkr)

	2016	2017	2018	2019	2020
Certifikatprogram	2 202	2 003	500	500	0
Obligationslån	3 700	2 900	2 300	1 600	800
Långa lån via Uppsala kommun	0	1 400	2 700	3 900	4 900
Korta lån via Uppsala kommun	0	0	1 250	1 250	1 350
Banklån mot pantbrev	600	600	400	0	0
Repolån	208	211	0	0	0
Krediter utan säkerhet	45	0	23	6	7
<b>Total bruttoskuld</b>	<b>6 755</b>	<b>7 114</b>	<b>7 173</b>	<b>7 256</b>	<b>7 057</b>

## 5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING

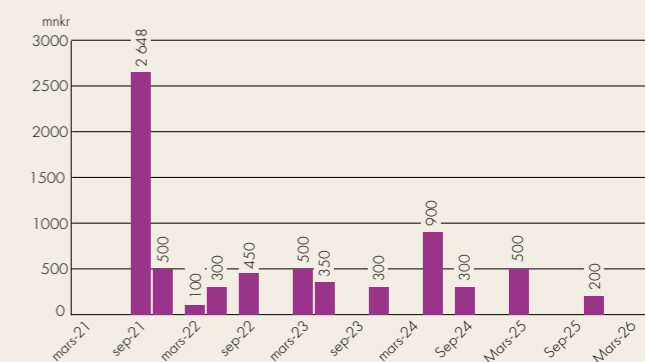


## KAPITALBINDNING

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 2020 hade 30 (32) procent av nettoskulden, eller 2 149 (2 249) mnkr, förfall inom tolv månader. Om hänsyn tas till Uppsalahems garanterade kreditlöften sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 0 (0) procent. Det innebär att Uppsalahem även i år uppfyller kravet i finanspolicyen om att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,42 (2,51) år.

## SKULDENS FÖRFALLOPROFIL INKLUSIVE GARANTERADE LÖFTEN



## 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 (2 300) mnkr, löftet har en rullande uppsägningstid på 364 dagar. Outnyttjade checkkrediter ingår i likviditetsreserven, liksom placeringar och kontotillgångar som sammantaget uppgick till 451 mnkr vid årsskiftet. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 2 751 (3 052) mnkr.

I nedanstående tabell visas likviditetsläget på balansdagen.

## LIKVIDITETSBEREDSKAP (mnkr)

	Total ram*	2016	2017	2018	2019	2020
Likvida medel		415	369	321	308	8
Checkkrediter, ej utnyttjade		450	405	450	444	443
Lånelöften		2 300	1 900	1 900	2 300	2 300
<b>Totalt</b>		<b>2 720</b>	<b>2 719</b>	<b>2 648</b>	<b>3 052</b>	<b>2 751</b>

**RÄNTEBINDNING**

Upplåning inom Uppsalahem sker till största del med rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en lång räntebindning används så kallade derivatinstrument, framför allt ränteswappar. På så sätt får skulden den räntebindningsprofil som policyn beslutat. Bolaget har under 2020 tagit upp två fasträntelån. Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 2,24 (2,33) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 51 (55) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning inklusive räntederivat. Räntebindning ska enligt policyn vara mellan 1,5 och 4 år.

RÄNTEBINDNING		
Ändringsår	Belopp mnkr	Andel %
2021	3 599	51
2022-2024	1 390	20
2025-2027	1 700	24
Senare	360	5
<b>Total nettoskuld</b>	<b>7 049</b>	

**DERIVAT**

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen endast ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas, se nedan. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 3 450 (3 950) mnkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -160 (-164) mnkr.

**SÄKRINGSREDOVISNING**

Under 2014 infördes i Sverige ett nytt redovisningsregelverk, K3. Uppsalahem redovisar finansiella instrument enligt Kap 11, dvs. till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i årsredovisningen men påverkar inte

resultaträkningen. Enligt policy får derivatinstrument endast användas för att förändra eller eliminera de ränte- och valutarisker som uppstår i koncernen och ska därför alltid vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får säkras.

**SÄKERHETER**

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

SÄKERHETER (mnkr)					
	2016	2017	2018	2019	2020
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	600	600	400	0	0
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	200	200
Uttagna pantbrev i eget förvar	2 568	2 567	2 776	3 176	3 176

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

NYCKELTAL					
	2016	2017	2018	2019	2020
Finansnetto (mnkr)	-111,3	-106,4	-122,5	-103,2	-95,2
Snittränta brutto (%)	1,76	1,60	1,78	1,37	1,34
Snittränta netto (%)	1,73	1,55	1,73	1,38	1,33
Nettoskuld (mnkr)	6 135	6 536	6 851	6 949	7 049

För definitioner se s. 99.

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. Styrelsen 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. Styrelsen har vidare beslutat att koncernens likviditetsreserv ska täcka hela det belopp som är utestående under certifikatprogrammet. Dessutom ska den täcka den närmaste månadens övriga utbetalningar, dvs den löpande verksamhetens nettoutbetalningar, övriga förfallande lån och räntebetalningar samt fastighetsförvärv. Att sprida lån och lånelöften mellan flera kreditgivare är också en metod som Uppsalahem använder för att minska refinansieringsrisken.
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster.	Ränteförfallen ska spridas över tid. I finanspolicyn fastslås hur stor andel av skulden som får ränteomsättas inom det närmaste året och hur ränteförfallen därefter ska fördelas, se tabell Räntebindning. Uppsalahems nyupplåning har vanligtvis kort räntebindning. Derivatprodukter, framför allt ränteswappar, används därför för att förlänga räntebindningen.
Kredit- och motpartsrisk	Med kreditrisk, här synonymt med motpartsrisk, menas risken att den som lånat pengar av Uppsalahem inte kan betala tillbaka. En sådan risk finns även när pengar sätts in på vanligt bankkonto. Ett derivatkontrakt kan också medföra en motpartsrisk.	I finanspolicyn fastslås vilka motparter som är tillåtna samt hur stor exponeringen får vara på var och en av dessa. 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 (försvagning) av den egna valutan i relation till lånevalutan. Vid inköp från utlandet kan en sådan risk uppstå i form av en leverantörsskuld i utländsk valuta.	Uppsalahem har inga skulder eller placeringar i utländsk valuta. Skulle sådana uppstå ska de valutasäkras till 100 procent.

# RESULTATRÄKNING

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020	2019	2020	2019
Hysesintäkter	2, 3, 4	1 438 589	1 409 403	1 438 579	1 409 392
Övriga förvaltningsintäkter	5	50 859	40 818	50 986	40 955
<b>Nettoomsättning</b>		<b>1 489 448</b>	<b>1 450 221</b>	<b>1 489 565</b>	<b>1 450 347</b>
Underhållskostnader		-145 915	-155 915	-145 915	-155 914
Driftkostnader	6, 7	-495 115	-479 909	-495 234	-480 618
Fastighetsskatt		-27 084	-26 602	-27 052	-26 570
<b>Fastighetskostnader</b>		<b>-668 114</b>	<b>-662 426</b>	<b>-668 201</b>	<b>-663 102</b>
<b>DRIFTNETTO</b>		<b>821 334</b>	<b>787 795</b>	<b>821 364</b>	<b>787 245</b>
Avskrivningar	8	-335 224	-335 931	-334 981	-335 593
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>486 111</b>	<b>451 864</b>	<b>486 383</b>	<b>451 652</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7, 9	-73 978	-63 477	-73 978	-63 477
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	10	-1 104	3 393	12 387	3 393
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>411 028</b>	<b>391 780</b>	<b>424 792</b>	<b>391 568</b>
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	6 410	4 100	6 900	4 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-101 569	-107 294	-101 555	-107 277
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>315 869</b>	<b>288 585</b>	<b>330 137</b>	<b>288 893</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>					
Återförda periodiseringsfonder		-	-	-	19 592
Lämnade koncernbidrag		-171 836	-109 799	-185 556	-109 893
Skatt på årets resultat	13	-42 905	-10 201	-42 955	-14 180
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>101 129</b>	<b>168 585</b>	<b>101 626</b>	<b>184 412</b>
Årets resultat moderföretagets aktieägare		101 129	168 585		

Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 489 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 39 mnkr mot föregående år. Under början av året har inflyttning skett i nyproduktionen på Bäcklösa etapp 2, och under hösten i nyproduktionen i Sverre Gårdshus och Dansmästaren studentlägenheter. Under året har det dessutom återflyttats i renoveringsprojekten Rackarberget etapp 1 och Blåklinten. Därutöver beror ökade intäkter på försäkringssättningar med ca 5 mnkr och den årliga hyreshöjningen med ca 7,5 mnkr.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 315,9 mnkr, vilket är en ökning med 27,3 mnkr i jämförelse med föregående år.

Underhållskostnaderna uppgår till 145,9 mnkr, en minskning med 10,0 mnkr jämfört med föregående år. 2019 ökade ambitionsnivån jämfört med tidigare år. Denna ambitionsökning hölls tillbaka under 2020 till följd av Coonapandemin. Om inte pandemin pågått kan man anta att utfallet för underhåll skulle ha varit 5-10 mnkr högre.

Driftkostnaderna ökar under året med 15,2 mnkr till 495,2 mnkr. Ökningen beror dels på helårseffekter för nya fastigheter

som tagits i bruk samt på ökade driftskostnader bland annat för reparationer, taxehöjningar för vatten samt ökad avfallshantering.

Av driftkostnaderna har reparation, skötsel och administration ökat med 11,7 mnkr. Värmekostnaderna har minskat med 7,5 mnkr främst beroende på det ovanligt varma året. Kostnader för el, vatten och sophämtning har ökat med 11,0 mnkr beroende på ökade ytor samt ökade taxekostnader. Inom vattenförbrukningen och avfallshanteringen har även volymen ökat under pandemin när fler varit hemma större del av dygnet än under ett normalår.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 335,2 (335,9) mnkr. Enligt plan skulle avskrivningarna öka under 2020 men till följd av försenade projektavslut har denna kostnadsökning förskjutits till 2021.

Räntenettet har i år minskat med 8,0 mnkr, vilket främst förklaras av ett gynnsamt ränteläge under hösten 2020 samt att en försäljning av finansiella tillgångar har skett.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 7,3 (7,2) procent.

## RESULTATRÄKNING IDENTISKT FASTIGHETSBESTÅND (tkr)

	2020	2019
<b>Nettoomsättning</b>	<b>1 424 377</b>	<b>1 395 978</b>
Underhållskostnader	-142 047	-152 162
Driftkostnader	-472 114	-459 560
Fastighetsskatt	-25 565	-24 509
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-639 726</b>	<b>-636 231</b>
<b>DRIFTNETTO</b>	<b>784 651</b>	<b>759 747</b>
Av- och nedskrivningar	-320 016	-322 230
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>464 635</b>	<b>437 517</b>

## KOMMENTAR

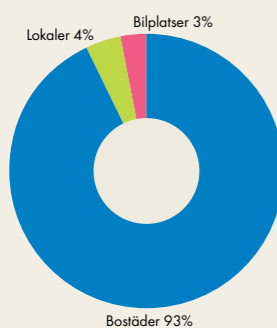
Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2019 och 2020 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och större renoveringar har eliminerats.

Omsättningen har ökat med 28,4 mnkr (2,0 %) mellan åren. Ökningen är en nettoeffekt av hyreshöjning för bostäder med ca 1,6 % från september 2020 samt hyreshöjning för lokaler och bilplatser med 2 % för helår 2020.

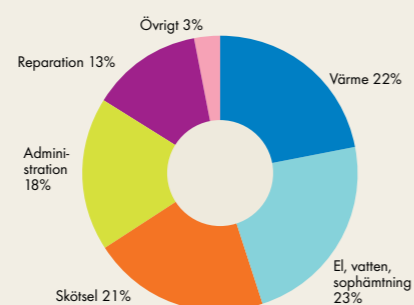
Driftkostnaderna har ökat med 12,6 mnkr (2,7 %), vilket bland annat beror på ökade kostnader för reparationer samt ökade taxekostnader för förbrukningar.

Marknadsvärdet uppgår till 23 097 mnkr och direktavkastningen till 3,40 %.

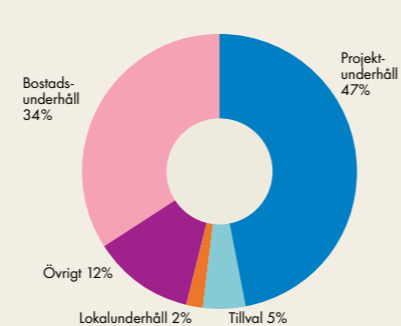
### HYSESINTÄKTER



### DRIFTKOSTNADER



### UNDERHÅLLSKOSTNADER



## BALANSRÄKNING KONCERNEN

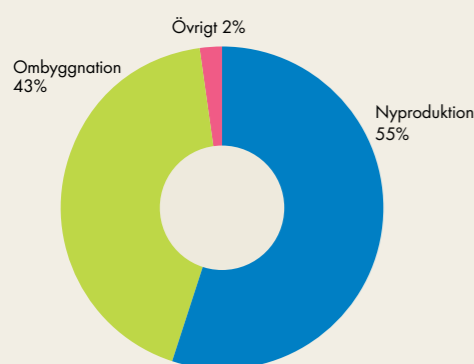
(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA TILLGÅNGAR</b>			
Immateriella rättigheter		4 142	-
		4 142	-
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	12 268 586	11 878 201
Maskiner och inventarier	15	33 596	15 475
		12 302 182	11 893 676
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	75	298 717
Andra långfristiga fordringar		-	30 000
		75	328 717
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 306 398</b>	<b>12 222 393</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Varulager	19	58	114
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Kundfordringar		7 673	7 388
Fordringar hos koncernföretag	20	863	4 745
Koncernkonto hos Uppsala kommun		23 142	-
Fordringar hos Uppsala kommun		4 162	5 957
Aktuell skattefordran		11 759	11 216
Övriga kortfristiga fordringar		2 951	2 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8 472	13 323
		59 022	45 060
Kassa och Bank	22	8 798	4 351
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>67 820</b>	<b>49 525</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 374 276</b>	<b>12 271 918</b>

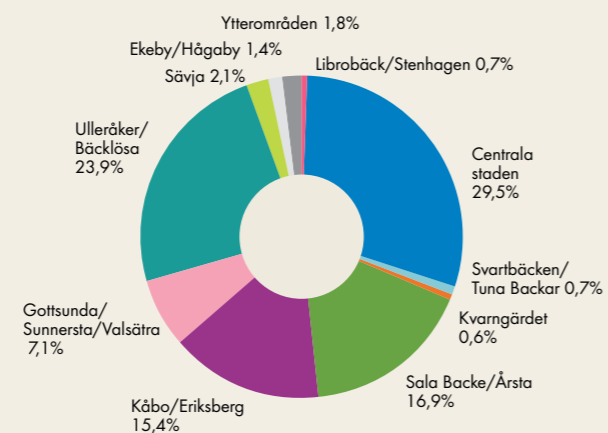
(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
Aktiekapital	23, 24	166 800	166 800
Övrigt tillskjutet kapital		3 039 452	2 904 389
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 649 078	1 549 668
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>4 855 330</b>	<b>4 620 857</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjutna skatteskulder	25	136 508	94 029
<b>SKULDER</b>			
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Obligationslån	26, 27	-	800 000
Skulder till Uppsala kommun		4 900 000	3 900 000
		4 900 000	4 700 000
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Certifikatslån		-	500 000
Certifikatslån från Uppsala kommun		1 350 000	1 250 000
Obligationslån		800 000	800 000
Checkräkningskredit från Uppsala kommun	28	-	5 018
Leverantörsskulder		135 193	126 031
Skulder till koncernföretag	29	37 465	27 560
Skulder till Uppsala kommun		12 992	13 402
Övriga kortfristiga skulder		19 505	12 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	127 284	122 652
		2 482 439	2 857 032
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>7 382 439</b>	<b>7 557 032</b>
<b>SUMMA SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH EGET KAPITAL</b>		<b>12 374 276</b>	<b>12 271 918</b>

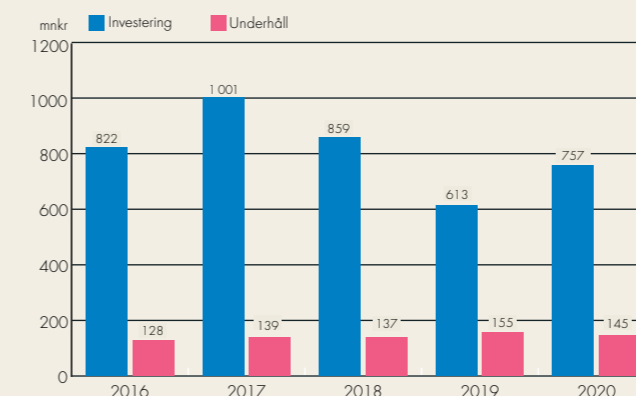
## INVESTERINGAR PER TYP



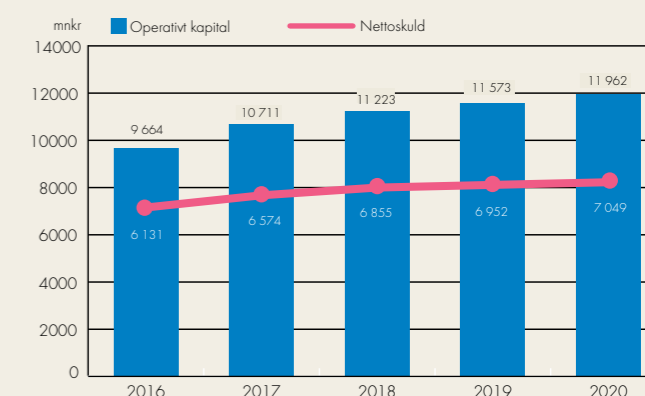
## INVESTERINGAR PER STADSDEL



## INVESTERINGAR



## OPERATIVT KAPITAL





## BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Immateriella rättigheter		4 142	-
		4 142	-
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Förvaltningsfastigheter	14	12 088 210	11 684 531
Maskiner och inventarier	15	33 596	15 475
		12 121 806	11 700 006
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Aktier och andelar i koncernföretag	16	180 884	180 884
Fordringar hos koncernföretag	17	28 960	29 179
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	75	298 717
Andra långfristiga fordringar		-	30 000
		209 919	538 780
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 335 867</b>	<b>12 238 786</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Varulager	19	58	114
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Kundfordringar		7 673	7 388
Fordringar hos koncernföretag	20	863	5 245
Fordringar hos Uppsala kommun		4 162	5 957
Koncernkonto hos Uppsala kommun		23 142	-
Aktuell skattefordran		8 777	8 955
Övriga fordringar		2 951	2 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8 470	13 323
		56 038	43 137
Kassa och bank	22	8 798	4 351
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>64 894</b>	<b>47 602</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 400 761</b>	<b>12 286 388</b>

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
BUNDET EGET KAPITAL	23		
Aktiekapital		166 800	166 800
Uppskrivningsfond	24	233 087	242 426
Reservfond		180 511	180 511
		580 398	589 737
<b>FRITT EGET KAPITAL</b>			
Balanserad vinst eller förlust		4 180 250	3 853 154
Årets resultat		101 626	184 412
		4 281 876	4 037 566
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>4 862 274</b>	<b>4 627 303</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjutna skatteskuld	25	137 318	94 736
		137 318	94 736
<b>SKULDER</b>			
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Obligationslån	26,27	-	800 000
Skulder till Uppsala kommun	28	4 900 000	3 900 000
		4 900 000	4 700 000
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Certifikatslån		1 350 000	1 750 000
Kortfristiga obligationslån		800 000	800 000
Leverantörsskulder		135 104	126 031
Skulder till koncernföretag	29	56 453	40 065
Kortfristiga skulder till Uppsala kommun		12 992	13 402
Övriga kortfristiga skulder		19 505	12 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	127 115	122 482
		2 501 169	2 864 349
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 400 761</b>	<b>12 286 388</b>

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

## KONCERNEN

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>1 668</b>	<b>100</b>	<b>166 800</b>	<b>2 818 087</b>	<b>1 383 400</b>	<b>4 368 287</b>
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
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>1 668</b>	<b>100</b>	<b>166 800</b>	<b>2 904 389</b>	<b>1 549 668</b>	<b>4 620 857</b>
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	135 063	-	135 063
Utdelning ägare			-	-	-1 718	-1 718
Årets resultat			-	-	101 129	101 129
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>1 668</b>	<b>100</b>	<b>166 800</b>	<b>3 039 452</b>	<b>1 649 078</b>	<b>4 855 330</b>

(Belopp i tkr)

## MODERBOLAGET

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	<b>1 668</b>	<b>100</b>	<b>166 800</b>	<b>432 278</b>	<b>3 759 962</b>	<b>4 359 040</b>
Förändring uppskrivningsfond			-	-9 340	9 340	-
Utdelning			-	-	-2 451	-2 451
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	-	86 302	86 302
Årets resultat			-	-	184 412	184 412
<b>Eget kapital 2019-12-31</b>	<b>1 668</b>	<b>100</b>	<b>166 800</b>	<b>422 938</b>	<b>4 037 565</b>	<b>4 627 303</b>
Förändring uppskrivningsfond, se not 24			-	-9 339	9 339	-
Utdelning			-	-	-1 718	-1 718
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	-	135 063	135 063
Årets resultat			-	-	101 627	101 626
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>1 668</b>	<b>100</b>	<b>166 800</b>	<b>413 599</b>	<b>4 281 876</b>	<b>4 862 274</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Rörelseresultat före finansiella poster	411 028	391 780	424 791	391 568
JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Avskrivning, utrangering och nedskrivning	336 328	332 010	322 235	331 672
Realisationsvinst	-1 424	-548	-1 424	-548
Erhållen ränta	610	2 944	6 901	3 447
Erlagd ränta	-87 102	-96 217	-87 089	-96 200
Betald inkomstskatt	-372	2 256	-373	2 256
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL</b>	<b>659 068</b>	<b>632 225</b>	<b>665 041</b>	<b>632 195</b>
<b>FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL</b>				
Förändring av varulager	56	-75	56	-75
Förändring av rörelsefordringar	-14 015	-19 289	-13 548	-17 973
Förändring av leverantörsskulder	9 162	-6 729	9 073	-6 729
Förändring av övriga kortfristiga skulder	1 777	-29 672	13 927	-31 032
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>656 048</b>	<b>576 460</b>	<b>674 549</b>	<b>576 386</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-4 156	-	-4 156	-
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-757 230	-620 321	-756 790	-620 321
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	13 834	739	14 193	739
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-35	-
Avyttring av finansiella tillgångar	334 442	6 562	328 677	6 562
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-413 110</b>	<b>-613 020</b>	<b>-418 111</b>	<b>-613 020</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upptagna lån	6 250 000	7 450 000	6 250 000	7 450 000
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	220	2 438
Amortering av skuld	-6 450 000	-7 350 000	-6 450 000	-7 350 000
Erhållet aktieägartillskott	135 063	233 058	135 063	233 058
Lämnade koncernbidrag	-171 836	-298 793	-185 556	-301 356
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	199
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-1 718	-2 450	-1 718	-2 450
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-238 491</b>	<b>31 815</b>	<b>-251 991</b>	<b>31 889</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>4 447</b>	<b>-4 745</b>	<b>4 447</b>	<b>-4 745</b>
Likvida medel vid årets början	4 351	9 096	4 351	9 096
Likvida medel vid årets slut	8 798	4 351	8 798	4 351

# 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 2020 till 31 december 2020, har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

### KONCERNREDOVISNING

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

Moderföretag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB, org.nr. 556500-0642 med säte i Uppsala. Uppgifter om ytterligare koncernföretag finns i not 15.

### INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period utthyningen avser.

### LEASINGAVTAL

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

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

### INKOMSTSKATTER

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

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

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

### KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

Uppsalahem AB erhåller från sitt moderbolag villkorat aktieägartillskott uppgående till 78,6 procent av lämnat koncernbidrag. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### VÄRDERINGSPRINCIPER

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

### OFFENTLIGA BIDRAG

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

### REDOVISNING AV BIDRAG RELATERADE TILL ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

Komponentbenämning	Avskrivningstid
Stomme	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
Hyresgäst Anpassning i lokaler	Enligt avtalstid
Övrigt	5 år
Inventarier och fordon	5 år

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

Koncernens fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 14. Läs mer om värderingsmetoder i avsnittet Uppsalahems fastigheter s. 69.

### 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 avstaleddet 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-hanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar och cappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåningen så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicyen.

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.

### VISSA REDOVISNINGSPRINCIPER MED ANLEDNING AV CORONAVIRUSET

Uppsalahem AB tillämpar BFAR 2020:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

### MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

### EGET KAPITAL

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

### AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

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

### OBESKATTADE RESERVER

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

## FINANSIELLA RAPPORTER

## NOTER

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG</b>				
Hysesintäkter bostäder	1 371 603	1 330 824	1 371 603	1 330 824
Avgår: hyresbortfall	-16 816	-15 223	-16 816	-15 224
<b>Nettohyra bostäder</b>	<b>1 354 787</b>	<b>1 315 601</b>	<b>1 354 787</b>	<b>1 315 600</b>
Hysesintäkter lokaler	84 181	83 527	84 181	83 527
Avgår: hyresbortfall	-13 191	-7 384	-13 191	-7 383
<b>Nettohyra lokaler</b>	<b>70 990</b>	<b>76 143</b>	<b>70 990</b>	<b>76 144</b>
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	44 553	45 566	44 543	45 554
Avgår: hyresbortfall	-5 911	-6 307	-5 911	-6 307
<b>Nettohyra garage, p-platser och övrigt</b>	<b>38 642</b>	<b>39 259</b>	<b>38 632</b>	<b>39 247</b>
Avgår: rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-25 830	-21 600	-25 830	-21 599
<b>SUMMA HYRESINTÄKTER</b>	<b>1 438 589</b>	<b>1 409 403</b>	<b>1 438 579</b>	<b>1 409 392</b>

## MODERBOLAGET

Moderbolagets försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 81,1 (81,8) mnkr.  
Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 87,7 (96,5) mnkr.

<b>NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG</b>	2020	2019
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp, (%)	0,16	0,1
Försäljning, (%)	-	0,3

<b>NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL</b>	2020	2019	2020	2019
<b>INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL</b>				
Årliga minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	48 557	53 224	48 557	53 224
Mellan ett och fem år	37 763	36 435	37 763	36 435
Senare än fem år	7 741	7 334	7 741	7 334
Posten avser samtliga lokalhyresgäster i koncernens fastigheter. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare, där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.				
<b>KOSTNADSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING</b>				
Årliga minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Inom ett år	7 668	7 067	7 668	7 067
Mellan ett och fem år	4 899	5 298	4 899	5 298
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	8 741	8 374	9 499	8 374

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>				
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	17 622	12 503	17 622	12 503
Övriga intäkter	33 237	28 315	33 364	28 452
<b>SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER</b>	<b>50 859</b>	<b>40 818</b>	<b>50 986</b>	<b>40 955</b>
<b>NOT 6 DRIFTKOSTNADER</b>				
Reparationer	62 408	61 233	62 408	61 233
Skötsel	101 573	101 914	100 950	101 914
Värme	109 782	117 291	109 782	117 291
El, vatten och avfall	114 673	103 657	114 672	103 654
Lokal administration	90 740	81 795	91 484	82 507
Övrig drift	15 939	14 019	15 939	14 019
<b>SUMMA DRIFTKOSTNADER</b>	<b>495 115</b>	<b>479 909</b>	<b>495 235</b>	<b>480 618</b>

**NOT 7 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR**

ANTAL ANSTÄLLDA				
Årsmedeltal, heltid*	<b>279</b>	<b>274</b>	<b>279</b>	<b>274</b>
varav kvinnor	116	108	116	108
varav män	163	166	163	166
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Kvinnor	3	3	3	3
Män	6	6	6	6
ANTAL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE INKL VD	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
Kvinnor	4	3	4	3
Män	3	3	3	3

## LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

STYRELSE OCH VD				
Löner och ersättningar	2 168	2 147	2 168	2 147
Sociala kostnader	656	646	656	646
Pensionskostnader	690	495	690	495
<b>SUMMA STYRELSE OCH VD</b>	<b>3 514</b>	<b>3 288</b>	<b>3 514</b>	<b>3 288</b>

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>NOT 7</b> Forts från föregående sida				
<b>MODERBOLAGET</b>				
Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsala AB för 2020 uppgick till 1 699 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.				
<b>STYRELSE</b>				
Styrelseersättning har utgått med 469 tkr under året. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Följande ersättning har utgått till styrelseledamöter under året:				
Elnaz Alizadeh			128	155
Paul Eskilsson			86	99
Cecilia Forss			87	86
Lars-Göran Ferlin			4	12
Cia Gad-Böckman			9	9
Per Magnus Risman			86	93
Victor Zhao-Jansson			9	20
Anders Westerlind			13	32
Magnus Åhrgren			5	2
Samia Mohamed			-	4
<b>DOTTERBOLAG</b>				
Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under året.				
<b>ÖVRIGA ANSTÄLLDA</b>				
Löner och ersättningar	114 847	112 845	114 847	112 845
Sociala kostnader	35 563	35 487	35 563	35 487
Pensionskostnader	10 286	10 423	10 286	10 423
<b>SUMMA ÖVRIGA ANSTÄLLDA</b>	<b>160 696</b>	<b>158 755</b>	<b>160 696</b>	<b>158 755</b>
<b>NOT 8 AVSKRIVNINGAR</b>				
Byggnader	327 381	329 878	327 138	329 540
Maskiner och inventarier	7 843	6 053	7 843	6 053
<b>SUMMA AVSKRIVNINGAR</b>	<b>335 224</b>	<b>335 931</b>	<b>334 981</b>	<b>335 593</b>
<b>NOT 9 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b>				
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.				
Personalkostnader	59 588	47 435	59 588	47 435
Övriga kostnader	14 390	16 042	14 390	16 042
<b>SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER</b>	<b>73 978</b>	<b>63 477</b>	<b>73 978</b>	<b>63 477</b>
I centrala administrationskostnader ingår ersättning till revisorer				
<b>PWC</b>				
Revisionsuppdrag	478	276	478	276
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	81	-	81	-
	559	276	559	276
<b>KPMG</b>				
Revisionsuppdrag	-	100	-	100
Övriga tjänster	-	39	-	39
	-	139	-	139

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>NOT 9</b> Forts från föregående sida				
<b>Lekmannarevisorer</b>				
Revisionsuppdrag	23	23	23	23
	23	23	23	23
<b>SUMMA ERSÄTTNING TILL REVISORER</b>	<b>582</b>	<b>438</b>	<b>582</b>	<b>438</b>
<b>NOT 10 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER</b>				
Återförd nedskrivning	12 746	3 921	12 746	3 921
Projektkostnader	-13 491	-342	-	-342
Ultrangering av komponenter	-359	-186	-359	-186
<b>SUMMA FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER</b>	<b>-1 104</b>	<b>3 393</b>	<b>12 387</b>	<b>3 393</b>
<b>NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>				
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	491	503
Låneräntor certifikat	7	622	7	622
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	6 403	3 477	6 403	3 477
<b>SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>6 410</b>	<b>4 099</b>	<b>6 901</b>	<b>4 602</b>
<b>NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>				
Låneräntor	39 307	30 752	39 307	30 752
Derivat affärer löpande	54 515	67 910	54 515	67 910
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	500	625	500	625
Räntekostnader checkräkningskredit	432	408	432	408
Räntekostnader checkräkningskredit bank	6 815	7 599	6 802	7 582
<b>SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>101 569</b>	<b>107 294</b>	<b>101 556</b>	<b>107 277</b>
<b>NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>				
Aktuell skatt	53	-	-	-
Skatt avseende tidigare år	372	2 256	372	2 256
Förändring av uppskjuten skatt	42 480	-12 457	42 583	-16 436
<b>SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	<b>42 905</b>	<b>-10 201</b>	<b>42 955</b>	<b>-14 180</b>
<b>AVSTÄMNING AV AKTUELL SKATT</b>				
Resultat efter finansiella kostnader	315 869	288 585	330 136	288 893
Lämnade koncernbidrag	-185 556	-109 799	-185 556	-109 893
Erhållna koncernbidrag	13 719	-	-	-
Återläggning av periodiseringsfond				20 180
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (21,4%)	30 823	38 260	30 940	42 625

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
<b>NOT 13</b> Forts från föregående sida				
SKATTEEFFEKT AV:				
Utnyttjat underskottsavdrag	-119	-	-119	-
Ej avdragsgilla kostnader	974	378	973	378
Ej skattepliktiga intäkter	-95	-	-95	-
Årets ej avdragsgilla räntor	74	69	-	-
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar samt aktiveringar på byggnader	-26 420	-38 207	-26 359	-38 166
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 340	-4 852	-5 340	-4 852
Skatt hänförlig till tidigare år	-8	-	-	-
Effekt av periodiseringsfond	162	4 335	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	2	17	-	15
<b>SUMMA AKTUELL SKATT</b>	<b>53</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER</b>				
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK				
Ingående anskaffningsvärde	1 132 312	1 130 757	965 074	963 519
Försäljning och utrangering	-200	-	-200	-
Omklassificering	17 704	1 555	17 704	1 555
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK</b>	<b>1 149 816</b>	<b>1 132 312</b>	<b>982 578</b>	<b>965 074</b>
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				
<b>INGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING</b>	<b>-7 250</b>	<b>-7 250</b>	<b>-7 250</b>	<b>-7 250</b>
<b>UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK</b>	<b>-7 250</b>	<b>-7 250</b>	<b>-7 250</b>	<b>-7 250</b>
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING				
Ingående anskaffningsvärde	359 562	314 568	359 562	314 568
Omklassificering	61 303	44 994	61 303	44 994
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING</b>	<b>420 865</b>	<b>359 562</b>	<b>420 865</b>	<b>359 562</b>
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING				
Ingående avskrivning	-45 013	-28 227	-45 013	-28 227
Årets avskrivning	-18 312	-16 786	-18 312	-16 786
<b>UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING</b>	<b>-63 325</b>	<b>-45 013</b>	<b>-63 325</b>	<b>-45 013</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING</b>	<b>357 540</b>	<b>314 549</b>	<b>357 540</b>	<b>314 549</b>
ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	12 510 653	12 148 369	12 492 980	12 130 696
Försäljning och utrangering	-578	-	-578	-
Omklassificering	620 009	362 284	620 009	362 284
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER</b>	<b>13 130 084</b>	<b>12 510 653</b>	<b>13 112 411</b>	<b>12 492 980</b>
AVSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående avskrivning	-3 311 330	-3 009 339	-3 300 148	-2 998 495
Försäljning och utrangering	245	-	245	-
Årets avskrivning	-297 807	-301 991	-297 564	-301 653
Omklassificering	-	-	-	-
<b>UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER</b>	<b>-3 608 892</b>	<b>-3 311 330</b>	<b>-3 597 467</b>	<b>-3 300 148</b>

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>NOT 14</b> Forts från föregående sida				
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning	309 159	316 339	309 159	316 339
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 562	-12 564	-12 562	-12 564
Årets avskrivning av nedskrivning	1 314	1 463	1 314	1 463
Återförd nedskrivning	12 746	3 921	12 746	3 921
<b>UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD</b>	<b>310 657</b>	<b>309 159</b>	<b>310 657</b>	<b>309 159</b>
<b>UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER</b>	<b>9 831 849</b>	<b>9 508 482</b>	<b>9 825 601</b>	<b>9 501 991</b>
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärden	930 108	725 521	910 167	705 579
Årets nyanskaffning	743 752	613 420	743 312	613 421
Omklassificering	-737 230	-408 833	-723 739	-408 833
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD</b>	<b>936 630</b>	<b>930 108</b>	<b>929 740</b>	<b>910 167</b>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>12 268 585</b>	<b>11 878 201</b>	<b>12 088 210</b>	<b>11 684 531</b>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK EXKL. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD</b>	<b>11 331 955</b>	<b>10 948 093</b>	<b>11 158 469</b>	<b>10 774 364</b>
Marknadsvärde byggnader och mark	26 861 523	24 744 423	26 660 958	24 537 798
Taxeringsvärde byggnader och mark	17 058 692	16 927 522	17 052 292	16 921 122

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

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER</b>				
Ingående anskaffningsvärde	74 796	75 921	74 796	75 921
Årets nyanskaffning	13 478	6 901	13 478	6 901
Försäljning och utrangering	-6 452	-8 026	-6 452	-8 026
Omklassificeringar	12 512	-	12 512	-
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE</b>	<b>94 334</b>	<b>74 796</b>	<b>94 334</b>	<b>74 796</b>
Ingående avskrivning	-59 321	-61 103	-59 321	-61 103
Årets avskrivning	-7 843	-6 053	-7 843	-6 053
Försäljning och utrangering	6 426	7 835	6 426	7 835
<b>UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR</b>	<b>-60 738</b>	<b>-59 321</b>	<b>-60 738</b>	<b>-59 321</b>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>33 596</b>	<b>15 475</b>	<b>33 596</b>	<b>15 475</b>

(Belopp i tkr)					MODERBOLAGET	
	Kapital- andel %	Rösträts- andel %	Nominellt värde	Antal aktier	2020-12-31	2019-12-31
<b>NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>						
<b>Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB</b>	100	100	100	100		
Förvärvat 2011-05-06						
Org.nr. 556831-8348 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					20 663	20 663
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>					<b>20 663</b>	<b>20 663</b>
<b>Uppsalahem Eksättrågården AB</b>	100	100	10	5 000		
Förvärvat 2011-08-23						
Org.nr. 556862-0461 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					50	50
Aktieägartillskott					510	510
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>					<b>560</b>	<b>560</b>
<b>Uppsalahem Elmer AB</b>	75	75	10	3 750		
Förvärvat 2011-08-23						
Org.nr. 556862-0453 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					38	38
Aktieägartillskott					2 500	2 500
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>					<b>2 538</b>	<b>2 538</b>
<b>Kretia 2 Fastighets AB</b>	100	100	100	500		
Förvärvat 2017-01-11						
Org.nr. 556938-3929 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					152 123	152 123
Aktieägartillskott					5 000	5 000
<b>BOKFÖRT VÄRDE</b>					<b>157 123</b>	<b>157 123</b>
<b>SUMMA ANDELAR I KONCERNFÖRETAG</b>					<b>180 884</b>	<b>180 884</b>
<b>NOT 17 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR I KONCERNFÖRETAG</b>					<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB					15 386	15 088
Uppsalahem Elmer AB					8 376	8 942
Kretia 2 Fastighets AB					5 169	5 137
Uppsalahem Eksättrågården AB					29	12
<b>SUMMA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG</b>					<b>28 960</b>	<b>29 179</b>
<b>NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>					<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
REVERSFORDRINGAR						
Ingående anskaffningsvärden			75	40	75	40
<b>SUMMA REVERSFORDRINGAR</b>			<b>75</b>	<b>40</b>	<b>75</b>	<b>40</b>
OBLIGATIONER						
Ingående anskaffningsvärden		298 677	305 239	298 677	305 239	
Minskad räntefordran		-	-6 562	-	-6 562	
Försäljning		-298 677	-	-298 677	-	
<b>SUMMA OBLIGATIONER</b>		<b>-</b>	<b>298 677</b>	<b>-</b>	<b>298 677</b>	
<b>REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>		<b>75</b>	<b>298 717</b>	<b>75</b>	<b>298 717</b>	

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>NOT 19 VARULAGER</b>				
Oljelager	60	117	60	117
Inkuransavdrag	-2	-3	-2	-3
<b>SUMMA VARULAGER</b>	<b>58</b>	<b>114</b>	<b>58</b>	<b>114</b>

**NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

DOTTERFÖRETAG				
Kretia i Kvarngärdet AB	-	-	-	5 518
<b>SUMMA DOTTERFÖRETAG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 518</b>
<b>ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG</b>	<b>863</b>	<b>4 745</b>	<b>863</b>	<b>4 745</b>

**NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetalda kostnader	7 769	10 567	7 769	10 567
Upplupna intäkter	702	2 756	702	2 756
<b>SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>8 471</b>	<b>13 323</b>	<b>8 471</b>	<b>13 323</b>

**NOT 22 LIKVIDA MEDEL**

Banktillgodohavanden	8 798	4 351	8 798	4 351
<b>SUMMA LIKVIDA MEDEL</b>	<b>8 798</b>	<b>4 351</b>	<b>8 798</b>	<b>4 351</b>

**NOT 23 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT**

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 171 836 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 135 063 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 3 039 452 tkr.

**NOT 24 UPPSKRIVNINGSFOND**

	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	242 426	251 767	242 426	251 767
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-9 339	-9 341	-9 339	-9 341
<b>BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>233 087</b>	<b>242 426</b>	<b>233 087</b>	<b>242 426</b>

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 11 855 123 tkr i moderbolaget samt 12 035 498 tkr i koncernen om uppskrivning inte hade gjorts.

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
<b>NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT</b>				
Skattemässiga över- och undervärden på tillgångar och skulder uppkommer i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Skattemässiga över- och undervärden avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.				
UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:				
Vid årets ingång	8 218	9 405	6 718	7 832
Avskrivningar	-271	-301	-271	-301
Återförda belopp	-2 684	-898	-2 625	-813
Tillkommande skattefordringar	-	12	-	-
<b>VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>5 263</b>	<b>8 218</b>	<b>3 822</b>	<b>6 718</b>
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde samt bokslutsdispositioner i koncernen:				
Vid årets ingång	-102 246	-91 107	-101 454	-86 132
Avskrivningar	2 588	2 588	2 588	2 588
Återförda belopp	4 929	4 193	4 768	-
Tillkommande skatteskulder	-47 042	-17 920	-47 042	-17 910
<b>VID ÅRETS UTGÅNG</b>	<b>-141 771</b>	<b>-102 246</b>	<b>-141 140</b>	<b>-101 454</b>
<b>SUMMA UPPSKJUTEN SKATT</b>	<b>-136 508</b>	<b>-94 028</b>	<b>-137 318</b>	<b>-94 736</b>
<b>NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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	4 700 000	4 700 000	4 700 000
Senare än fem år	200 000	-	200 000	-
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	<b>4 900 000</b>	<b>4 300 000</b>	<b>4 900 000</b>	<b>4 700 000</b>
<b>NOT 27 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränteswapar	-159 680	-164 080	-159 680	-164 080
Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.				
<b>NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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	-	5 018

<b>NOT 29 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG</b>	<b>2020-12-31</b>	2019-12-31	<b>2020-12-31</b>	2019-12-31
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB	-	-	7 892	-
Uppsalahem Eksättagården AB	-	-	576	542
Uppsalahem Elmer AB	-	-	3 844	4 131
Kretia 2 Fastighets AB	-	-	6 676	7 831
Skulder till övriga koncernföretag	37 464	27 560	37 465	27 561
<b>SUMMA SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG</b>	<b>37 464</b>	<b>27 560</b>	<b>56 453</b>	<b>40 065</b>

<b>NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	2019-12-31	<b>2020-12-31</b>	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	15 019	13 458	15 019	13 459
Upplupna räntekostnader	9 620	11 077	9 620	11 077
Övriga upplupna kostnader	19 186	21 044	19 018	20 875
Förutbetalda hyresintäkter	83 459	77 073	83 459	77 073
<b>SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>127 284</b>	<b>122 652</b>	<b>127 116</b>	<b>122 484</b>

<b>NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2020-12-31</b>	2019-12-31	<b>2020-12-31</b>	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	205 030	205 030	205 030	205 030
Garantisumma Fastigo, arbetsgivarorganisation	2 302	2 182	2 302	2 182
<b>SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>207 332</b>	<b>207 212</b>	<b>207 332</b>	<b>207 212</b>

**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 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Inga väsentliga händelser har skett efter årsskiftet.



NOT 34 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION	2020-12-31
Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget (belopp i kr):	
Balanserat resultat	4 180 249 997
Årets resultat	101 625 705
<b>TOTALT</b>	<b>4 281 875 702</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 930 kr per aktie, totalt	1 551 240
i ny räkning överförs	4 280 324 462
<b>TOTALT</b>	<b>4 281 875 702</b>

## FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING I UPPSALAHEM AB

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär ingen märkbar minskning av moderbolagets och koncernens soliditet som uppgår till 39,2 procent respektive 39,1 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande och likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Utbetalning av utdelning sker 2021-04-27

Uppsala den 23 februari 2021

Elnaz Alizadeh Ordförande	Paul Eskilsson 1:e vice ordförande	Cecilia Forss 2:e vice ordförande
Per Markus Risman 3:e vice ordförande	Anders Westerlind	Victor Zhao-Jansson
Cia Gad-Böckman	Lars-Göran Ferlin	Magnus Åhrgren
	Mattias Tegefjord VD	

Vår revisionsberättelse har angivits den 23 februari 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria 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 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 64-96 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 2020 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

## GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH  
KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-63 och 99-105.

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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt

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

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

#### STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

#### REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis

för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Uppsala den 23 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt  
Auktoriserad revisor

## REVISORERNAS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Uppsalahem AB, org.nr 556137-6589

#### UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 4–63 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 revisionssed i Sverige

har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

#### UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den 23 februari 2021  
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

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m²/år	Bilplatser antal
<b>CENTRALA STADEN</b>				<b>6 632 369</b>	<b>4 544 944</b>	<b>3 485</b>	<b>163 697</b>		<b>409</b>	<b>21 799</b>		<b>964</b>
Dragarbrunn 33:2	2013	2013	Stationsgatan 42 - 62		187 800	70	4 382	2 198	17	1 520	2 247	28
Dragarbrunn 8:9	1860	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		116 400	10	742	1 329				
Dragarbrunn 8:8	1982	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9B-C			5	408	1 260				
Dragarbrunn 8:6	1911	1959	Linnég. 13		11 040	7	483	1 190	1	98	1 276	
Dragarbrunn 8:7	1982	1983	Kungsgatan 19 - 25			46	3 358	1 234	14	1 602	1 553	
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarmsg. 22/Vaksalag. 34		45 606	21	2 052	1 155	5	478	1 483	16
Fälhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag. 29, Hj.Brant.g. 2		177 466	93	5 685	1 042	17	2 075	1 332	50
Kungsgängen 8:12	1986	1986	Kålsängsg 4-6, Kungsgängsg 33		267 200	119	9 088	1 224	18	1 680	1 295	14
Kungsgängen 8:10	1837	1986	Bäverns gränd 3 A - B			10	471	1 369				2
Kungsgängen 8:11	1883	1986	Kungsgängsg. 31/Bäverns gränd 5			8	622	1 174	3	333	1 790	
Kungsgängen 8:6	1863	1986	Östra Ågatan 69, Kålsängsg 2			8	605	1 076				
Kungsgängen 8:2	1863	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 078				3
Kungsgängen 8:3	1863	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 105				1
Luthagen 44:2	2005	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24		70 995	45	2 895	1 531				30
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L		275 600	166	9 991	1 601	2	925	1 943	98
Kungsgängen 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarmsg. 2-6, Hugin. 8		268 196	138	9 857	1 659	3	178	1 983	90
Bälänge 1:51		1965	Klockarbolsv. 2 - 8		2 112							
Kungsgängen 28:8	2018	2018	Vrag 2-6, Kungsgängspl 16-24, Måltarg 12-16, kungsgängsg 61A-J-63B		630 592	276	18 657	1 855	11	1 069	2 204	176
Svarbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		169 231	100	6 817	1 574				22
Kvarngärdet 10:2	1968	1999	Storg. 1		43 013	53	1 669	1 461	6	563	1 254	5
Luthagen 3:1	2012	2013	Rärgatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjög 62-64, Mimmi Ekholms pl. 1-17		357 246	203	12 815	1 749	9	986	1 908	77
Luthagen 83:1	2014	2014	Rärgatan 3-5, Mimmi Ekholms pl. 2-26, Hällbug 29-35		199 000	113	5 689	1 935	7	2 491	2 093	76
Luthagen 86:1	2018	2018	Pålg 2-8, Pelarg 32-40, Hällbug 45-47		351 100	187	12 208	1 855	29	693	1 970	59
Luthagen 88:1	2012	2015	Pelarg 14-20, Pålg 9-13, Formg 5, Lockg 2-4		240 135	139	8 006	1 985				72
Svarbäcken 1:6	2012	2013	Ingvarsgratan 3A-G		40 369	18	946	2 071	7	23	304	14
Svarbäcken 1:6	1932	2009	Ingvarsgratan 1 A-B			8	489	1 544				2
Luthagen 22:8	1923	2008	Jumkilsgatan 7		26 616	18	1 069	1 645	1	4	750	5
Dragarbrunn 4:5	2005	2004	Kungsgatan 13		30 013	17	1 071	1 552	2	103	2 049	
Dragarbrunn 4:9	1931	2005	Kungsgatan 15		12 800	7	566	1 284				
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B		41 768	30	1 638	1 503	5	79	797	12
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1A-E		12 800	9	733	1 190				5
Luthagen 62:5	1951	1999	Studentstaden 1 - 31		272 158	466	10 471	1 883	79	1 851	648	
Luthagen 61:2	1963	1964	Rackarbergsgatan 8 - 28		176 400	344	6 825	1 936	78	2 684	762	
Luthagen 61:1	1960	1960	Rackarbergsgatan 30 - 56		226 976	459	9 627	1 781	31	807	451	
Luthagen 61:3	1965	1964	Rackarbergsgatan 58 - 108		168 312	150	8 561	1 230	64	1 557	702	107
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2007	2008	Rackarbergsgatan 9-11		124 000	136	4624	1 834				
<b>SVARTBÄCKEN/TUNA BACKAR</b>				<b>1 316 835</b>	<b>1 158 178</b>	<b>903</b>	<b>60 632</b>		<b>161</b>	<b>5 898</b>		<b>468</b>
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungsg. 21-23, Tunab.gård 1-20, Tunag. 2-22, Våpnarg. 2-24		496 882	434	27 251	1 188	88	3 154	557	145
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungsg. 28, 30A - 34C		179 681	68	4 963	1 181	8	320	641	49
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungsg. 28, 30D - 32D			70	4 830	1 247	1	88	807	44
Svarbäcken 36:47	1984	1985	Svarbäcksg. 62 A-C		44 955	36	2 328	1 148	2	97	1 165	
Svarbäcken 36:48	1984	1985	Svarbäcksg. 66 A-B		30 391	24	1 612	1 084	3	101	950	14
Svarbäcken 36:6	1954	1985	Svarbäcksg. 50 A-L		52 176	49	2 808	1 088	23	685	582	11
Svarbäcken 49:19	1982	1983	Timmermansg. 1-7, Repslagareg. 1-13		264 158	182	13 450	1 237	20	815	748	102
Svarbäcken 36:17 - 36:44	1984	1985	Svarbäcksgatan 46 - 48		39 507	10	1 163	905				
Svarbäcken 36:6			Svarbäcksgatan 50 M - N									48
Svarbäcken 36:46	1954		Svarbäcksgatan 50 M - N						2	584	991	
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörnsg. 9-11		50 428	30	2227	1 523	14	54	574	55

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m²/år	Bilplatser antal
<b>KVARNGÄRDET</b>				<b>2 578 127</b>	<b>1 328 601</b>	<b>1 499</b>	<b>97 102</b>		<b>117</b>	<b>3 851</b>		<b>454</b>
Kvarngärdet 38:1	1962	2013	Kvarngängsg. 1-9, Kvarnhästg. 2-8		43 234	40	2 761	1 451	1	38	1 526	3
Kvarngärdet 39:1	1962	2013	Kvarngängsg. 2-12, Kvarnskog. 6-8		51 885	38	2 771	1 419	6	106	1 283	11
Kvarngärdet 48:1	1962	2013	Kvarngängsg. 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog. 2-4, Gårdets bilg. 4-6		44 375	44	2 764	1 474	3	57	1 456	100
Kvarngärdet 40:1	1962	2013	Liggarg. 7 - 33		35 328	15	1 363	1 329				
Kvarngärdet 41:1	1962	1962	Liggarg. 2-12, Kvarnskog. 7-9, Kvarngängsg. 14-18		48 323	45	3 116	1 440	1	28	1 571	5
Kvarngärdet 49:1	1963	2013	Kvarngängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gårdets bilg. 8-10		48 870	44	3 060	1 443	5	82	915	6
Kvarngärdet 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarngängsg. 20-24		71 561	51	3 671	1 425	3	45	1 356	20
Kvarngärdet 50:1	1962	2012	Kvarngängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skrug. 2-4, Gårdets bilg. 12-14		47 049	44	2 997	1 446	4	54	1 315	5
Kvarngärdet 51:1	1962	2012	Kvarngängsg. 29-33, Skrug. 1-9, Lurg. 4, Gårdets bilg. 16 - 22		50 139	46	2 890	1 466	3	48	1 417	5
Kvarngärdet 43:1	1963	1963	Löparg. 6 - 10		16 024	12	1 063	1 379				15
Kvarngärdet 44:1	1963	2012	Löparg. 3-9, Kvarngängsg. 26-34		37 147	42	2 267	1 531	2	7	714	23
Kvarngärdet 51:2			P-plats & Garage									70
Kvarngärdet 70:1	2018	2018	Råbyvägen 50-64		11 920	64	3 343	2 098	7	154	2 032	17
Kvarngärdet 56:8	2013	2013	Portalgatan 81 - 89		161 280	96	5 699	1 865				52
Kvarngärdet 9:1	1966	1974	Djäcknegatan 1 - 15		214 499	192	12 912	1 148	25	487	780	
Kvarngärdet 9:2	1966	1974	Djäcknegatan 17 - 23			96	6 456	1 147	22	286	657	
Kvarngärdet 9:6	1966	1974	Djäcknegatan 1 - 15			1	24	333				29
Kvarngärdet 8:1	1967	1965	Väktargatan 2 - 36		150 132	210	13 524	1 178	6	255	86	19
Kvarngärdet 6:1	1967	1965	Väktargatan 40 - 74		150 000	210	13 524	1 180	5	200	55	46
Kvarngärdet 5:1	1968	1967	Djäcknegatan 31 - 99		146 835	210	12 921	1 198	20	534	719	28
Kvarngärdet 7:3	1968	1967	Djäcknegatan 29			3	1446	1 440				
<b>SALA BACKE/ÅRSTA</b>				<b>3 826 034</b>	<b>2 074 113</b>	<b>2 593</b>	<b>153 773</b>		<b>255</b>	<b>7 522</b>		<b>1 272</b>
Sala Backe 6:5	2012	2013	Kastanjegatan 2		158 019	118	8 511	1 695	1	86	2 581	65
Sala Backe 10:1	1951	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		404 200	463	25 720	1 197	57	2 640	1 224	200
Sala Backe 9:1	1952	1953	Skomakarg. 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23			186	8 691	1 253	12	229	786	71
Sala Backe 1:69	1988	1989	Garage, Parkering		20 131							19
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årstagatan 16 A-C, Hj. Brantingsgatan 50-56		74 821	89	6 344	1 197	2	159	755	65
Sala Backe 20:1	1956	1995	Apelg. 15 - 21, Verkmästarg. 4-6		229 065	321	18 320	1 264	6	203	778	139
Sala Backe 17:1 (0330)	1953	1976	Brantingsgatan 13-22, Gröna gatan 2,4,6,8,10, 14A		650 400	232	13 156	1 401	35	1 353	1 013	100
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingsgatan 7 - 9		31 792	28	1 776	1 224	3	1 154	667	31
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1976	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesbg. 48-54		320	17 046	1 432	74	532	680	139	
Sala Backe 17:1 (0332)	1955	1976	Johannesbäcksg. 56-78		350	19 197	1 189	33	396	606	82	
Sala Backe 28:1	1957	1957	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27, Jämeqsg 1		77 177	68	4 711	1 336	2	27	519	50
Sala Backe 28:2	1958	1957	Mistelg. 4, Klöverg. 2, Jämeqsg. 3			40	2 880	1 008	2	82	854	26
Brällinge 3:3	2019	201										

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m²/år	Bilplatser antal
<b>ERIKSBERG</b>				<b>3 651 380</b>	<b>2 946 955</b>	<b>2 648</b>	<b>139 540</b>		<b>127</b>	<b>9 205</b>		<b>889</b>
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljtensvägen 1A		53 200	33	2 341	1 563				39
Kåbo 53:1	2016	2017	Döbelsgatan 2C		503 156	132	8 388	1 838				122
Kåbo 53:1, hus A	1963		Döbelnsg. 2A						2	2 742	1 702	
Kåbo 53:1, hus B	1963	2013	Döbelnsg. 2B			62	2 408	2 066	1	344	2 116	
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelnsg. 4 - 20		201 179	126	8 082	1 460	30	650	1 095	90
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljtensv. 1 - 5		91 730	84	5 277	1 083	6	295	1 064	32
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljtensv. 2 - 6		90 449	90	5 236	1 094	2	47	426	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljtensv. 8 - 10		53 218	45	3 127	1 052	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljtensv. 14 - 16		58 818	54	3 542	1 064	1	19	316	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljtensv. 7 - 11		146 492	138	8 584	1 077	5	82	415	66
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granivägen 4 - 8		173 285	189	10 206	1 056	5	246	870	64
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granivägen 10 - 12		115 465	126	6 818	1 060	1	9	667	57
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7 - 11		238 273	242	13 591	1 179	20	569	979	88
Eriksberg 33:2	1961	1961	Marmorvägen 1 - 5		194 865	140	9 730	1 030	7	97	639	
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6 - 16		159 313	156	9 390	1 053	18	452	363	134
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelnsg. 20D		24 000	17	1 159	1 363				
Kåbo 59:1	2015	2015	T Segarstedt Alle, Rosendalsv		149 397	121	4 060	2 343	2	342	1 901	
Kåbo 59:2	2014	2014	Rosendalsv 23A-Q - 27A-S		152 000	143	4 664	2 362	1	4	1 000	14
Eriksberg 38:1	1965	1964	Blodstensvägen 2 - 42		288 399	126	8 213	1 161	4	362	1 691	41
Eriksberg 39:1	1965	1964	Blodstensvägen 1 - 41			126	7 929	1 174	18	589	377	19
Kåbo 53:1	2015	2017	Dag Hammarsköldsv 29A-B			90	3 744	2 231	1	12	250	
Kåbo 5:10	2015	2015	Von Kraemer allé 25 - 37		253 716	243	8 183	1 975	1	100	2 150	20
Kåbo 68:1	2020	2020	Soldathemsvägen 8			133	3 756	992	1	2 214	531	
Bodar/paviljonger			Marmorv 1CK, 3CT, 5CK			32	1 112	1 347				

<b>EKEBY/HÅGABY</b>				<b>2 174 531</b>	<b>1 400 425</b>	<b>1 533</b>	<b>94 215</b>		<b>240</b>	<b>10 754</b>		<b>748</b>
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkög. 8-24,Karlsrog.76		139 350	132	7 718	1 203	29	837	738	68
Flogsta 33:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 40 - 196		108 566	78	6 048	1 145	1	147	1 401	
Flogsta 12:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 38									77
Flogsta 40:1	1982	1983	Köpenhammsgatan 8 - 44		57 879	41	3 003	1 180	3	535	1 321	36
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1 - 103		189 817	141	10 267	1 196	10	740	959	100
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		96 034	103	3 758	1 628	4	274	1 734	32
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		18 017	14	977	1 234	5	96	594	11
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2 - 10		29 030	20	1 526	1 196				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1 - 27		71 630	48	3 814	1 189	2	97	1 216	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2 - 18		54 169	37	2 845	1 204	1	50	840	20
Håga 10:42	1960	1970	Hågavägen 188-194		7 396				89	2 557	906	
Håga 10:9	1996	1997	Hågav. 114 - 278		40 474	74	6 267	1 177				7
Håga 10:40	1955		Hågav. 87		2 505	1	63	1 127				
Flogsta 23:5	1974	1972	Flogstavägen 25 - 95		524 358	750	45 579	1 188	96	5 421	1 044	308
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		61 200	94	2 350	1 913				24

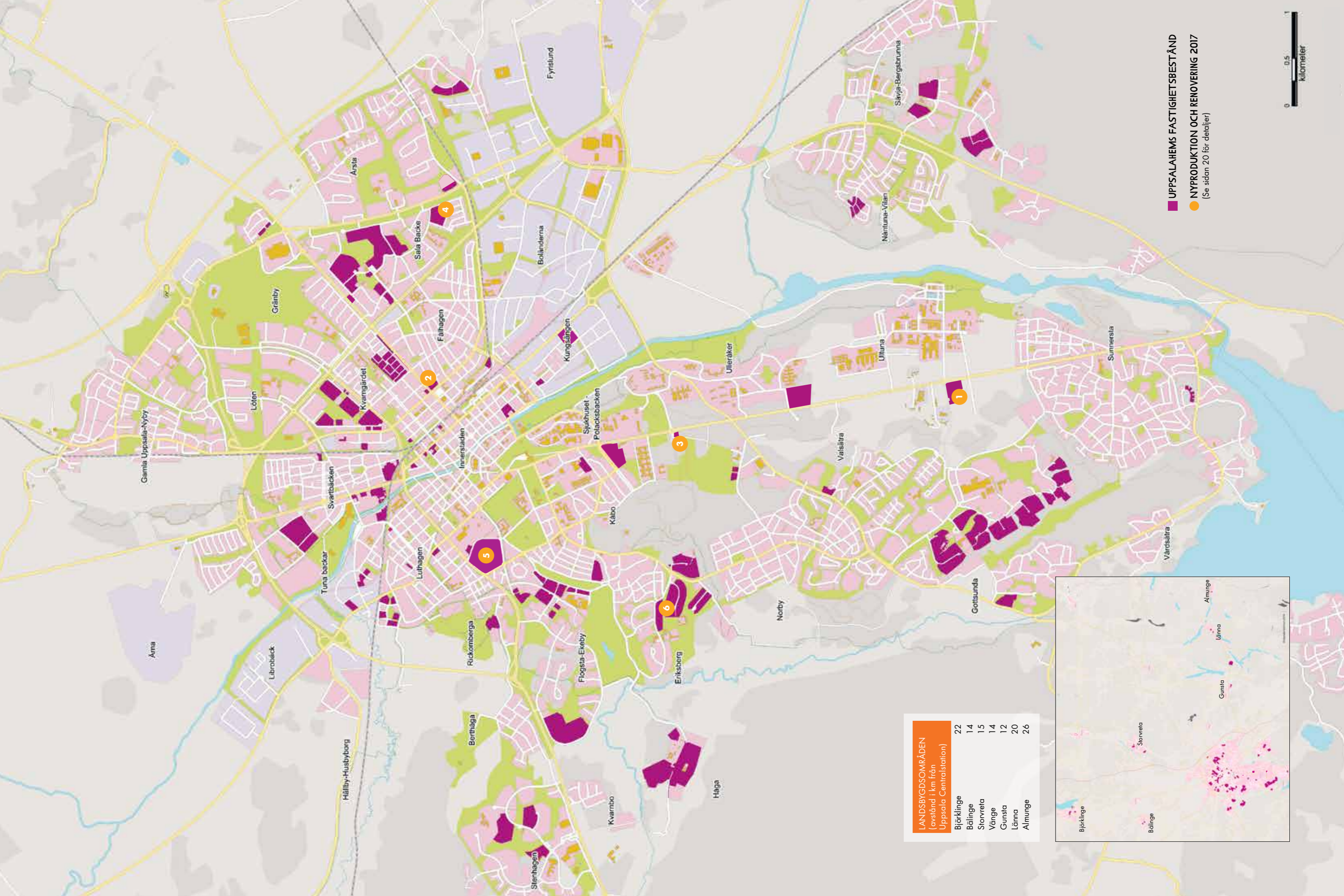
<b>GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA</b>				<b>2 482 967</b>	<b>1 272 016</b>	<b>2 321</b>	<b>161 128</b>		<b>321</b>	<b>11 851</b>		<b>1 702</b>
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		22 070	30	1 890	1 467				30
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8		149 199	333	20 630	970	25	2 541	320	216
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämna, 10-122		89 259	186	13 029	906	19	545	233	179
Gottsunda 26:1	1972	1973	Aug.Söderman Udda, 3-129		101 798	194	14 536	923	7	391	343	125
Gottsunda 30:1	1972	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		146 441	329	20 316	951	22	2 139	571	206
Gottsunda 29:1	1972	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		129 441	272	18 473	971	13	988	202	186
Gottsunda 28:1	1972	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		69 266	132	9 985	974	3	79	1 025	85
Gottsunda 39:1	1977	1978	Jenny Linds väg 1-86		143 829	257	18 543	1 068	16	769	1 086	193
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arpis väg 1-66		107 219	190	13 901	1 060	32	369	875	160
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solistsvägen 1-110		150 969	111	8 954	1 081	82	403	846	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9 764	1 083	48	742	902	111
Gottsunda 44:3	1982	1982	Flåjivägen 7-66		41 445	68	5 313	1 035	51	214	972	72
Sunnersta 51:104	2011	2012	Trashagsv 16 - 22A-E, 24		104 000	69	4 550	1 713				48

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m²/år	Bilplatser antal
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug.Söderman 72 - 122		17 080	26	1 244	1 492				
Gottsunda 47:2	1946		Värdsättravägen 74						1	1 145	986	
Gottsunda 47:2	1998		Värdsättravägen 76						2	1 526	1 111	

<b>ULLERÅKER/BÄCKLÖSA</b>				<b>960 578</b>	<b>604 011</b>	<b>394</b>	<b>23 942</b>		<b>5</b>	<b>525</b>		<b>127</b>
Ulluna 2:27	2018	2018	Gottsunda allé 2-12, Vivelev 12-20		596 046	322	19 004	1 998				110
Ulluna 2:27	2018	2018	Dykarvägen 2-4, Gottsunda allé 16			64	4 287	1 962	5	525	752	17
Kronåsen 4:1	1929	1929	Ulleråkersvägen 48 - 50		7 965	8	651	734				

<b>SÄVJA</b>				<b>840 822</b>	<b>512 663</b>	<b>581</b>	<b>43 009</b>		<b>22</b>	<b>1 793</b>		<b>459</b>
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46-54		15 035	5	363	1 752				
Sävja 65:1	2011	2011	Lin. 41-49, Kamgarnsv. 21-41		32 895	15	1 620	1 555				21
Sävja 66:1	2011	2011	Lin. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarnsv. 26-34		29 141	14	1 406	1 585				
Sävja 67:1	2011	2011	Lin. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarnsv. 18-24		33 516	16	1 515	1 612				23
Sävja 1:85	1990	1990	Gottlandsresan 2 - 114		190 588	165	13 091	1 131	9	802	859	135
Sävja 1:80	1990	1990	Gottlandsresan 1 - 43			58	4 896	1 115	2	292	668	53
Sävja 1:77	1984	1985	Lapplandsresan 1 - 99		95 778	147	9 084	1 208	3	95	400	104
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		115 710	161	11 034	1 151	8	604	1 003	123

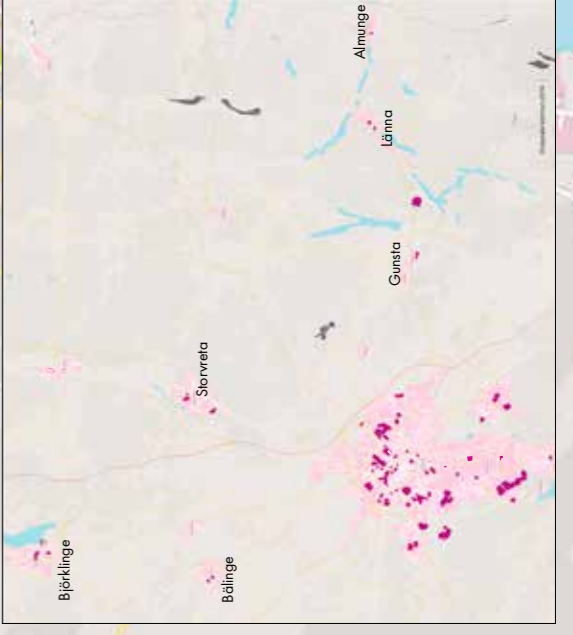
<b>YTTEROMRÅDEN</b>				<b>565 048</b>	<b>328 358</b>	<b>511</b>	<b>36 275</b>		<b>32</b>	<b>1 498</b>		<b>397</b>
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långåsvägen 19 A-G		15 478	35	2 376	1 343	3	143	776	46
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		43 248	88	5 880	1 064	5	170	465	48
Björklinge-Tibble 5:27			Spelmansv. 3-5		1 946							
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14 - 142		75 751	94	7 892	1 155	3	358	645	97
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A - 5S		40 800	59	4 470	1 156	1	48	0	59
Storvreta 47:78	1965	1966	Ärentunavägen 5T - 5V		17 100	21	1 270	1 439	5	35	657	6
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A - 7D		17 715	29	1 475	1 142	1	419	1 286	14
Storvreta 3:77	1959	1961	Kilgårdesv. 3 A-B		9 558	14	685	1 517	7	129	698	8
Storvreta 39:1			Fulleröv. 3C		1 480	0						
Bällinge 4:1	1990	1989	Allmäningsvägen 21 - 29		8 155	16	1 062	1 097				17
Vangsbys 1:33	1992	1992	Vangsbysv. 31 - 81		28 100	48	3 552	1 129	3	108	704	52
Gunsta 1:75	1966	2012	Ekervägen 1 - 29		11 658	15	1 061	1 357				
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborn. 10 - 32		9 828	20	1 568	1 061				18
Löt 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 21 - 39		8 346	18	1 243	1 088	1	7	429	12
Gunsta 2:1	1992	1992	Skråttsv. 9 - 11		4 034	2	229	1 092				
Gunsta 3												

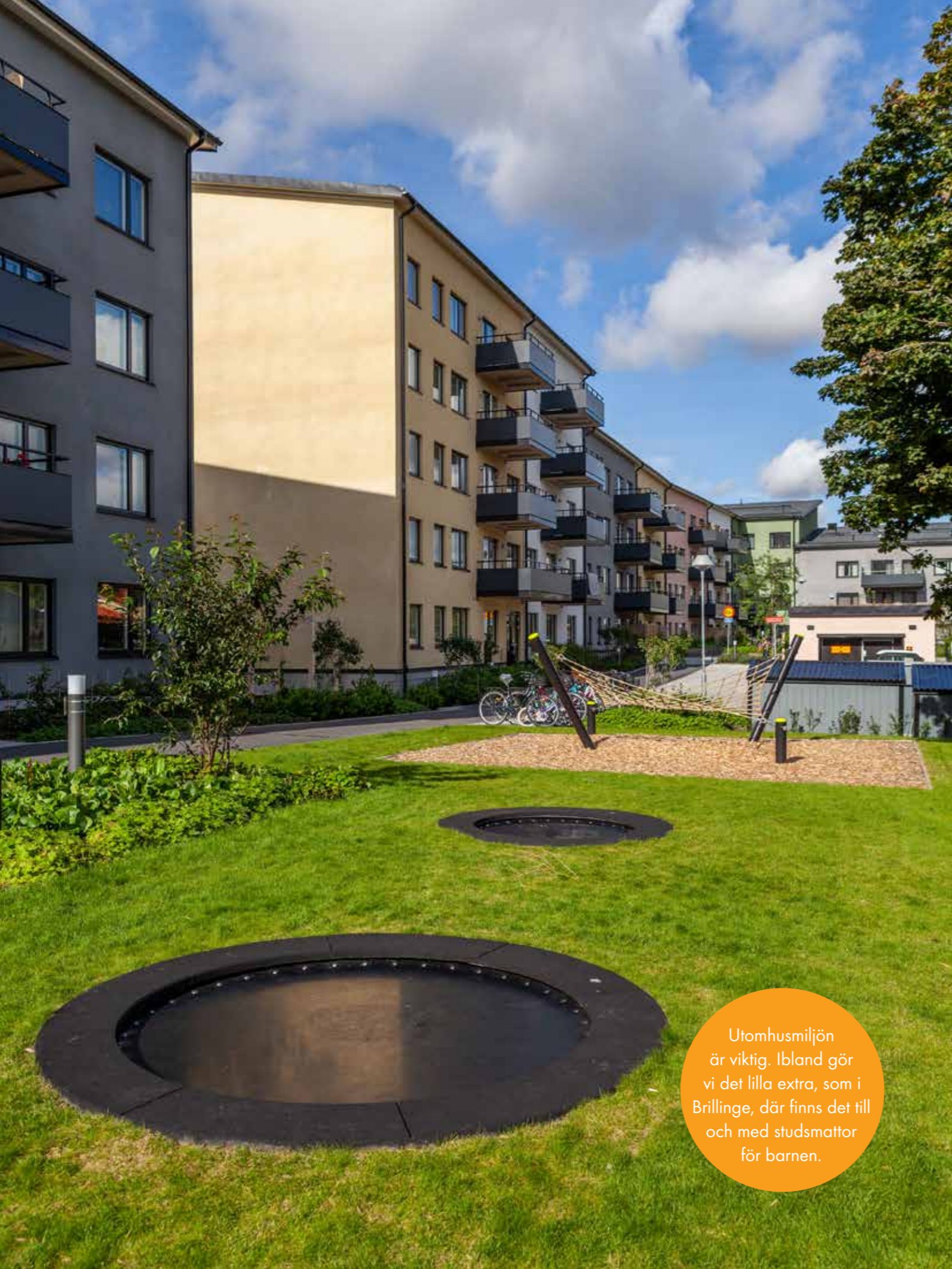


- UPPSALAHEMS FASTIGHETSBESTÄND
- NYPRODUKTION OCH RENOVERING 2017  
(Se sidan 20 för detaljer)



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





Utomhusmiljön är viktig. Ibland gör vi det lilla extra, som i Brillinge, där finns det till och med studs mattor för barnen.

