

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

2021



INNEHÅLL

HÅLLBARHETSREDOVISNING

VD-ord	4
Uppsalahems värdekedja	6
Uppsalahem i korthet	8
Hållbarhet på Uppsalahem	9
Med hållbarhet i fokus	10
Ägaridé	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

TILLHANDAHÅLLA HEM FÖR OLIKA

Erbjuda bostäder för alla stadier i livet	25
Tillhandahålla prisrimliga hyror	27

VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

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

KLIMAT & MILJÖSMARTA BOSTÄDER
GENOM HELA LIVSCYKELN

Bygga och förvalta hållbara bostäder	41
Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan	46
Möjliggöra en hållbar livsstil	47

ATTRAKTIV & INKLUDERANDE
ARBETSPLOTS

Arbeta för jämställdhet och inkludering	49
Erbjuda goda arbetsvillkor	51

ANSVARSFULLA AFFÄRER

Ha en långsiktigt hållbar ekonomi	55
Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan	57
Bedriva ett ansvarsfullt företagande	59
Organisation och styrning	60
Styrelse och ledningsgrupp	62
GRI-index	64
GRI-appendix	66

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året som gått	69
Femårsöversikt	72
Uppsalahems fastigheter	73
Sammanfattande värdeutlåtande	75
Finansiering	76

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	80
Balansräkning koncernen	82
Balansräkning moderbolaget	84

Förändring av eget kapital	86
Kassaflödesanalys	87
Redovisningsprinciper	88
Noter	90
Förslag till resultatdisposition	100
Revisionsberättelse	101

ÖVRIGT

Definitioner	103
Fastighetsbestånd	104
Karta	108

PROJEKTLEDNING & REDAKTION:

Maria Norlin och Nina Rubensson, Uppsalahem

FORMGIVNING: Uppsalahem och Bulldozer Kommunikationsbyrå

PRODUKTION: Bulldozer Kommunikationsbyrå

ILLUSTRATION: Jonas Bergstrand

FOTO: Petra Vikner, Kid Reslegård Svedberg

TRYCK: Tryckservice AB

PAPPER: Multidesign

NYA TAG OCH LJUS I TUNNELN

2021 var året då vi försökte gå tillbaka till någon slags ny normalitet, samtidigt som mycket var på paus och fick flyttas fram. Världen präglades i stort fortfarande av galopperade smittspridning, samtidigt som vaccinet gav oss hopp om ljus i tunneln. Parallellt går vi igenom regeringskris, under några veckors tid under våren dödas fem kvinnor och gängskjutningarna eskalerar. Hur ska vi som bostadsbolag förhålla oss till allt detta? Hur kan vi hjälpa till, hur kan vi förebygga och hur kan vi bidra till att vår stad blir en trygg plats för alla?

FÖRÄNDRING TAR TID

Det här är frågor som hållit mig vaken under året. För det är svåra frågor att lösa. Vi kan inte göra allt, men vi ska ta så mycket ansvar vi kan och mäktar med. I år har vi funnits i 75 år och i mitt jobb som vd ingår det att ständigt fundera på hur vi kan bli bättre och putta vår organisation i rätt riktning. När jag ser tillbaka på 2021 så har vi startat ett antal förbättrings- och förändringsprojekt, samtidigt som vi har försökt höja våra servicenivåer. Vi har kommit en bit på vägen, men förändring tar tid och är ofta svårare än vad man vill tro. Hela branschen utvecklas i rask takt och om våra bostäder ska vara de som folk helst vill bo i även i framtiden så krävs det att vi är lyhörda för omvärldsförändringar och fortsätter att utvecklas. Att jobba med ständiga förbättringar är därför en nödvändig del av vår vardag, men vi kan självklart inte förbättra allt samtidigt.

FÖRBÄTTRINGSARBETET UNDER ÅRET

Jag vill särskilt lyfta fram några områden som betytt extra mycket för oss 2021. Vi har tilldelats Uppsala kommuns kvalitetspris, vilket är ett kvitto på att vi är på rätt väg i vårt förändringsarbete. Vi får priset för att vi uppvisar goda resultat jämfört med andra i branschen och för att vi prioriterar att förstå våra kunders behov. Juryn pekar också på att vi har en gedigen struktur kring uppföljning, kvalitetssäkring och förbättringsarbete. Jag vet att det är en oerhört bra grund för vårt bidrag till en bättre och tryggare stad.

Att se en av våra anställda på förstasidan på UNT i en viktig hållbarhetsfråga ger

oss också kraft. Annika Billstam, projektutvecklare, lyckades med detta genom att berätta om vårt arbete med hållbar hantering av dagvatten i ett av våra områden, Bäcklösa. Tillsammans med RISE och våra projektpartners beviljades vi stöd av Vinnova för att utveckla en mer hållbar hantering av dagvatten i perspektivet av klimatförändringar och urbanisering. När skyfallen blir fler och innehåller större vattenmängder behöver vi arbeta aktivt med klimatanpassning. Detta för att undvika skador på byggnader och vägar.

HÅLLBARA BOSTÄDER

Jag vill stanna kvar en stund i Bäcklösa, som är ett av våra större nyproduktionsprojekt som blev klart 2021. För bara några år sedan fanns här inget annat än åkermark. Bäcklösa är ett område där vi genom en långsiktig detaljplan har kunnat omvandla en tom åkeryta till ett levande område. Nu har vi färdigställt nästan 500 bostäder i området.

I Bäcklösa har vi tänkt lite extra på hållbarhet. De flesta byggnaderna har certifierats och godkänts enligt Miljöbyggnad Silver, som uppfyller krav på mycket effektiv energianvändning, sunda materialval, tyst inomhusmiljö och god ventilation. Det finns även så kallade rainingardens som ska rena samt fördröja dagvattnet innan det leds ner i vattenbrunnarna i området. Vi har även byggt två hållbara trähus med 99 lägenheter och tack vare att vi beviljats 28 miljoner kronor i investeringsstöd kan vi erbjuda dem till en lägre hyra. Hälften av dessa bostäder kommer att hyras ut som ungdomsbostäder. Vårt arbete i Bäcklösa har i slutet av året prisats när vi vann

tävlingen Allmännyttans klimatinitiativ i kategorin Klimatsmart boende.

INNOVATION FÖR HÅLLBARHET

Många av våra innovationsprojekt har hållbarhet i fokus, vilket är oerhört viktigt. Bara i år har vi inrättat en fordonspool med miljövänliga transportmedel. Under december startade vi också ett pilotprojekt med att spara vatten i våra tvättstugor. Samtidigt som upp till 70% av vattnet sparas, så rensas avloppsvattnet från mikropåster. Nu under hösten har vi också ökat takten i vårt innovationsarbete. Vi har anställt en innovations- och utvecklingschef och strukturerat vårt arbete med portföljstyrning. Vi är ett företag som vill mycket, men för att komma i mål och göra skillnad för våra kunder och Uppsala, behöver vi styra våra utvecklingsprojekt tydligare. Vi har redan kommit en bra bit på vägen.

JÄMSTÄLLDHET

Ett annat fokusområde är att fortsatt arbeta med jämställdhet. Där har vi som stor arbetsgivare och beställare en viktig roll. Vi har arbetat systematiskt, medvetet och engagerat med dessa frågor i många år. Det märks, könsfördelningen är så gott som balanserad i såväl chefsgruppen som helhet som i högsta ledningen. Vi arbetar för att få en mer balanserad könsfördelning i de yrkesgrupper där det fortfarande finns skillnader. Vi uppmuntrar våra medarbetare som blivit pappor att ta ut sin föräldraledighet och vi genomför lönekartläggningar.

Vi jobbar för att åstadkomma jämställdhet inte bara på Uppsalahem, utan ställer även jämställdhetskrav på våra leverantörer. För just detta har vi uppmärksammat

genom att vi under året lyftes fram som en av fem finalister till det svenska jämställdhetspriset 2021. Jag är mycket stolt över att i det tuffa startfältet av trettio duktiga nominerade företag vara en av fem som kom ända till finalomgången. Tyvärr vann vi inte denna gång, men vi fick ett fint kvitto på att vi arbetar i rätt riktning.

MÅLSTYRNING

För att få färre och tydligare mål med en röd tråd från företagsnivå till individ så utvecklar vi nu vårt arbetssätt kring målstyrning. Vi går dels igenom vad vår affärsplan bör innehålla, men ser även över hur verksamhetsplanerna skall utformas för att vara tydliga och hänga samman med de övergripande målen på ett bra sätt. Varje mål ska vara relevant både i frågor om affärsnytta och hållbarhet. Jag vill att vi ska vara mer flexibla och kunna anpassa oss om så krävs. Inser vi att aktiviteterna inte får oss att nå våra mål ska vi byta aktiviteter mot sådant som vi tror snabbare tar oss i rätt riktning. Vi övergår till en aktiv styrning mot mål och ett mer agilt arbetssätt.

SVERRE

Slutligen vill jag lyfta att vi gick i mål med Kvarteret Sverre 2021. För er som inte känner oss kanske det inte säger så mycket. Men Sverre, som blickar ut över Vaksala torg har varit med oss länge. Kvarteret Sverre byggdes 1970 och bestod då av 32 stora lägenheter, 4:or, 5:or och 6:or. När det var dags att renovera huset sågs möjligheten att tillskapa fler och mindre bostäder i kvarteret, nu har Sverre efter ombyggnad, tillbyggnad och påbyggnad hela 79 nya moderna mindre hyresrätter. Nu har äntligen inflyttningen i den stora originalbyggnaden längs med Väderkvarnsgatan mot Vaksala torg inletts. Vi börjar se slutet på ett av våra mest komplexa projekt någonsin. Det har funnit tillfällen när vi funderat över om vi kommer att gå i mål, men nu så här mot årets slut, ser vi att det blev mycket bättre än vi någonsin trodde.

2021 har gett världen, Sverige och Uppsala nya svåra utmaningar att lösa. Allt går inte som på räls och har en tydlig lösning från början. Men vi ska inte ducka för utmaningarna utan fortsätta vara innovativa, lösningsorienterade och ödmjuka inför kommande år. Vi kom ändå en bra bit framåt 2021!

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

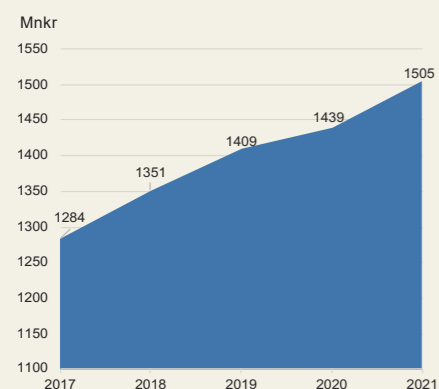
Om någon har överklagat detaljplanen vinner den laga kraft när länsstyrelsen eller domstolen slutligt har avgjort ärendet och det beslutet inte överklagas. Resultatet av ett överklagande kan också bli att planen inte vinner laga kraft.

UPPSALAHEM I KORTHET

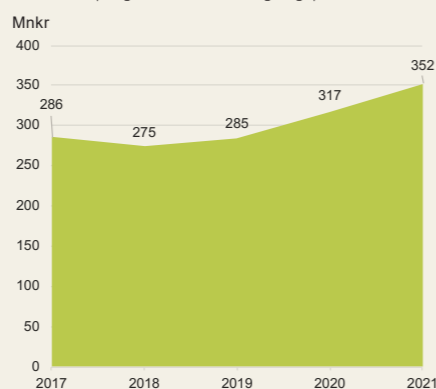
SNABBFAKTA 2021: UPPSALAHEMKONCERNEN

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	31,6 (26,9) mdkr
Omsättning	1 556 (1 489) mkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	365 (316) mkr
Investeringar pågående projekt	426 (757) mkr varav nyproduktion 88 mnkr, renovering och underhåll 326 mnkr och maskiner och inventarier 12 mnkr.
Underhållskostnader	131 (146) mkr
Synlig soliditet	41,3 (39,2) %
Justerad soliditet	76,9 (72,1) %
Antal fastigheter	189 (190) st
Antal bostäder	17 440 (17 181) st varav 12 243 vanliga, 4035 för studenter, 819 för unga, 24 kollektiv, 141 för seniorer, 111 service/stöd/vårdboende, 31 trygghetsbostäder och 36 kompiskontrakt.
Antal lokaler	1 783 (1 725) st, varav verksamhetslokaler 412 och förråd 1 371
Uthyrningsbar yta	1 110 781 kvm varav BOA 1 034 189 kvm och LOA 76 592 kvm
Antal tecknade kontrakt	4 065 (3 673) st varav 2 060 studentbostäder.
Pågående nyproduktion	178 (408) st
Pågående renovering	495 (713) st
Antal medarbetare	301 (307) personer har under 2021 jobbat på Uppsalahem, plus praktikanter och sommarjobbare.
Medelkötiden	Befintligt bestånd 9,5 år, nyproduktion 7,2 år (inkluderar ej studentbostäder där kötiden ligger på 2,9 år).

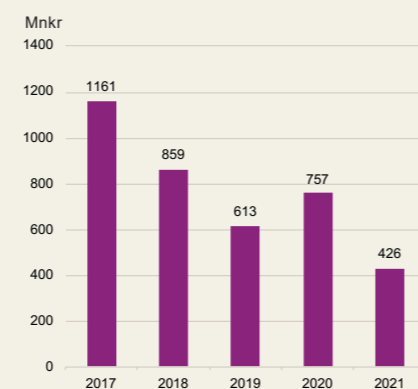
HYRESINTÄKTER



RESULTAT 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 måluppfyllnaden följs upp tre gånger per år av styrelsen.

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

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

Hållbarhetsarbetet är integrerat i hela organisationen och hålls samman av hållbarhetsavdelningen. Beslut gällande företagsövergripande hållbarhetsfrågor tas i ledningsgruppen där avdelningen representeras av hållbarhetschefen.

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

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vårt miljöarbete utgår från vår miljöriktlinje där vi sätter ambitionerna för vårt miljöarbete och ringar in våra viktigaste frågor. Riktlinjen tydliggör hur våra miljö- och klimatmål uppnås när medarbetare, hyresgäster, leverantörer och entreprenörer samarbetar, och baseras på Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling. Under 2021 uppdaterades miljöriktlinjen och sammanställningen av betydande miljöaspekter, för att tydliggöra och identifiera Uppsalahems betydande direkta och indirekta miljöpåverkan, som blivit allt viktigare de senaste åren. Bland annat har klimataspekten och ambitioner enligt Parisavtalet förtydligats, indirekt klimatpåverkan från hyresgäster, leverantörer och entreprenörer har tydliggjorts, cirkularitet har förtydligats, resor och transporter har lyfts fram som en betydande miljöaspekt och biologisk mångfald och ekosystemtjänster har identifierats som en ny betydande miljöaspekt. De betydande miljöaspekterna och miljöriktlinjen ligger till grund för vårt miljöarbete. Det är alla

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

SOCIAL HÅLLBARHET

Vårt arbete inom social hållbarhet styrs primärt av "Uppsalahems Riktlinje för social hållbarhet", som tydliggör hur vi arbetar med socialt ansvarstagande både inom organisationen och i vår värdekedja.

Riktlinjen antogs av ledningsgruppen under 2021 och konkretiserar målstyrningen inom området baserat på bolagets ägaridé, inriktningsmål och Agenda 2030 och tydliggör Uppsalahems ambition inom social hållbarhet.

Ambitionen med Uppsalahems arbete inom social hållbarhet är att:

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

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

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

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

Uppsalahems hållbarhetsredovisning är framtagen i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI)-standarder för hållbarhetsrapportering (Core). I redovisningen beskrivs Uppsalahems frågor som tagits fram tillsammans med företagets intressenter och utgår från Uppsalahems bolagsmål. Under 2021 har vi genomfört en ny intressentdialog, denna finns specificerad på sida 14. Justeringar har gjorts för att återspegla trender och våra intressenters återkoppling.

Hållbarhetsredovisningen omfattar Uppsalahems koncern, denna finns specificerad i not 16 sida 96, 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 såväl internationell som lokal nivå. Företag har en viktig roll i att agendan ska uppnås, och Uppsalahem stödjer därför de globala målen. Under 2021 har en analys gjorts av vilka mål vi har störst möjlighet att påverka i vår verksamhet utifrån de nya väsentlighetsfrågorna. De mål som är mest relevanta för Uppsalahem är mål 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15 och 16. Att arbeta aktivt med dessa åtta globala mål bidrar till att vi når våra 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



- Ha en långsiktig hållbar ekonomi
- Bedriva ett ansvarsfullt företagande
- Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan

Bolagsmål 2

Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende



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

Bolagsmål 3

Uppsalahem bidrar till ett hållbart samhällsbyggande



- Möjliggöra en hållbar livsstil
- Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan.
- Bygga och förvalta hållbara bostäder

Bolagsmål 4

Uppsalahem bidrar med bostäder till Uppsalas invånare



- Tillhandahålla prisrimliga hyror
- Erbjuda bostäder för alla stadier i livet

Bolagsmål 5

Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare



- Arbeta för jämställdhet och inkludering
- Erbjuda goda arbetsvillkor

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 läsas om på sidorna 60–63.

Ägaridén beskriver syftet med att Uppsala kommun äger bolaget och hur kommunen vill att bolaget agerar på lång sikt. Innehållet i ägaridéen 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.

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

respektive förflyttningsområde har långsiktiga strategier formulerats. I den treåriga affärsplanen beskrivs strategier och åtgärder som i ett kortare perspektiv tydligt verkar i förflyttningsområdenas riktning. Hållbarhetsredovisningen belyser Uppsalahems löpande bidrag till att uppnå de olika områdena i ägaridén som presenteras nedan.

UPPSALAHEMS ÄGARIDÉ 2021

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

FINANSIELLA ÄGARDIREKTIV	UPPNÅTT	UTFALL
Resultat före finansnetto ska uppgå till minst 390 MSEK	Ja	Resultat före finansnetto blev 455 MSEK. Rensat för jämförelsestörande poster var resultatet 439 MSEK.
Resultat före finansnetto/nettoomsättning (%) ska uppgå till 26 procent	Ja	Resultat före finansnetto blev 29%.
Investeringsvolymen ska ligga på max 941 MSEK	Ja	Investeringsvolymen uppgick till 426 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 2021 sänka vår totala energianvändning med 24% jämfört med basår 2007:	Under 2021 har Uppsalahem minskat energianvändningen med 24% jämfört med 2007. Målet har uppnåtts trots kyla och mer spetsenergi till anläggningar med värmepumpar, FTX och FX. Goda resultat av tidigare genomförda projekt och fortsatt driftoptimeringsarbete.
Minska klimatutsläppen med 14% per år:	Under 2020 hade Uppsalahem som mål att ställa om till fossilfri uppvärmning och fordonsflotta, vilket ledde till egna minskade utsläpp (scope 1 och 2) med över 99%. Under 2021 satte Uppsalahem ett nytt klimatmål som omfattar utsläpp vi inte själva äger men kan påverka (scope 3). Målet framåt är att minska klimatutsläppen med 14% per år. År 2021 har varit ett basår för att hitta metoder att mäta, följa och prioritera åtgärder för dessa så kallade scope 3-utsläpp.
INDIKATORER	UTFALL
Utvärdera förnybara energikällor vid de stora investeringsprojekten:	Under 2021 utreddes möjligheten till solceller på taken i renoveringsprojektet på Rackarbergsvägen och på taken i Uppsalahems pågående nyproduktion. På grund av svårigheter att åstadkomma tillräcklig lönsamhet för åtgärderna, ledde det inte till att några nya energikällor installerades i detta skede men frågan utreds vidare för renoveringsprojektet på Granitvägen. Uppsalahem installerade solceller på taken i 13 av bostadsområdena. Anläggningarna beräknas producera 375 MWh el per år vilket motsvarar den normala elanvändningen i cirka 75 villor som värms med fjärrvärme.
Andel källsorterat avfall (%):	37% av Uppsalahems hyresgästers avfall har källsorterats.
Sortering byggavfall (%):	40% av byggavfallet i stora investeringsprojekt har sorterats i fraktioner som ej utgörs av brännbart, blandat avfall för eftersortering eller deponi.
Vattenanvändning (l/m ² och år):	2021 var vattenanvändningen 1578 l/m² och år, jämfört med 1 749 l/m² och år vid basår 2007. Vattenanvändningen har ökat de senaste två åren vilket bedöms bero på covid-19 pandemin som innebar att många i större utsträckning spenderade mer tid hemma.

VÅRA INTRESSENTER

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

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

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

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

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

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

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

POLITIKER Dialog via styrelsemöten och hållbarhetsundersökning via djupintervjuer.

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

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

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

INTRESSENTDIALOG

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

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

VIKTIGA FRÅGOR FÖR INTRESSENTERNA

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

- Klimat- och miljösmyta byggnader genom hela livscykeln.
- Erbjud en attraktiv och schysst arbetsplats.
- Möjliggöra en hållbar livsstil för hyresgäster.
- Ha en långsiktig hållbar ekonomi.
- Trygga boendemiljöer och bostäder för alla stadier i livet.
- Hållbara krav i upphandlingar och kontinuerlig uppföljning.
- Underlätta bostadsmarknaden.
- Mänskliga rättigheter och ansvar.

Medarbetare 104 enkätsvar, svarsfrekvens 37%

- Motverka barnarbete i leverantörskedjan.
- Respekt för miljö i leverantörskedjan.
- Att ha ett gott ledarskap.
- Respekt för mänskliga rättigheter.
- Att ha en stabil ekonomi för företaget.
- Bedriva ett ansvarsfullt företagande mot mutor, korruption och jäv.
- Goda arbetsvillkor för Uppsalahems personal.
- Bygga bostäder som är attraktiva för många olika typer av hushåll.
- Att jobba för en hälsosam och säker arbetsplats.
- Bygga bostäder som är attraktiva för många olika typer av hushåll.
- Att vara en arbetsgivare med sunda värderingar.

Hyresgäster 389 enkätsvar, svarsfrekvens 22%

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

EN AV DE FRÅGOR SOM DE FLESTA ANSÅG SOM VIKTIGAST VAR RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

VÄSENTLIGHETSANALYS

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

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

väsentlighetsanalysen gjordes sedan med ledningsgruppen.

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor, väsentlighetsfrågorna, har grupperats utifrån hur de hänger ihop. Denna gruppering utgör kapitelindelningen i hållbarhetsredovisningen och består av fem kapitel med tolv väsentlighetsfrågor som vi svarar på under tre år. För att tydliggöra vilka väsentlighetsfrågor som hör ihop med vilka bolagsmål presenteras detta i början av varje kapitel.

KLIMAT & MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN

Ett välbyggt och underhållet hus kan leva längre än en människa och därför är det viktigt att bygga och ta hand om våra hus med ett klimat och miljötänk. Vi behöver tänka på hur möjligheten till hållbarhet både i livsstil och byggmaterial idag kan skapa en trygg framtid i morgon.

- Bygga och förvalta hållbara bostäder.
- Möjliggöra en hållbar livsstil.
- Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan.

Svarar mot bolagsmål:

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

ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS

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.

- Arbeta för jämställdhet och inkludering.
- Erbjud goda arbetsvillkor.

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare.

VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

Som samhällsaktör behöver vi se till att utveckla staden där det behövs men det är även vårt ansvar att bidra till integration och skapa trygga hem.

- Ta en aktiv roll i stadsutveckling.
- Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem.

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem bidrar med bostäder till Uppsalas invånare.
- Uppsalahem bidrar till ett hållbart samhällsbyggande.
- Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende.

ANSVARFULLA AFFÄRER

Uppsalahems 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.

- Ha en långsiktig hållbar ekonomi.
- Bedriva ett ansvarsfullt företagande.
- Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan.

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem har en hållbar ekonomi

TILLHANDAHÅLLA HEM FÖR OLIKA

Uppsalahem arbetar varje dag med att skapa hem till alla Uppsalabor, både nu och i framtiden. Det omfattar allt från att erbjuda attraktiva bostäder som uppfyller målgruppens behov till att söka nya sätt att hålla hyran nere.

- Erbjud bostäder för alla stadier i livet.
- Tillhandahåll prisrimliga hyror.

Svarar mot bolagsmål:

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



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 sammanställs 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 affärsplanen och det ekonomiska utfallet. För var och en av riskerna i internkontrollplanen finns en framtagen handlingsplan eller direktiv om att upprätta en handlingsplan, för att reducera eller eliminera riskerna samt ansvariga för dessa åtgärder.

I detta avsnitt berörs Uppsalahems hållbarhetsrelaterade risker. För övriga risker,

se förvaltningsberättelsen på sida 69 och kapitlet finansiering på sida 76.

UTVECKLING AV INTERN KONTROLL

Under hösten 2020 och våren 2021 genomförde bolaget en större genomgång av risarbetet med en förnyad bedömning av bolagets risker. Risker identifierades och värderades i workshops med ledningsgruppen, vilket har skapat en ökad samsyn kring de olika risker som bolaget står inför. En större genomgång av risker görs ungefär vart tredje år, däremellan görs en översiktlig översyn.

ALLMÄNNYTTIG AKTÖR PÅ BOSTADSMARKNADEN

Uppsalahems kärnverksamhet är att erbjuda hyresbostäder till Uppsalas invånare.

Om Uppsalahem inte erbjuder ett boende som hyresgästerna finner attraktivt, finns risk att vi får en högre omflyttning och ökade vakanser som negativt påverkar företagets ekonomi. I förlängningen innebär det en risk för negativ påverkan på vår lönsamhet, och därmed på vår förmåga att underhålla våra bostäder och producera nya bostäder. På sikt kan detta innebära att det inte finns en konkurrenskraftig allmännyttig aktör i Uppsala, som bidrar till en hållbar samhällsutveckling och balanserar utbudet från den privata bostadsmarknaden.

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 miljökada 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 miljömarta material och resurser, såsom energi, kan variera och utgöra en risk för ökade kostnader för anskaffning.

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

KONSEKVENSER AV KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

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

- Delaktiga i kommunens arbete och följer länsstyrelsen i Uppsala läns arbete med klimatanpassning.
- Intern handlingsplan för klimatanpassning.
- Identifiering och åtgärder för områden/hus som är extra utsatta för risk för översvämning.
- Utvärdering av klimatrisk vid investeringanalys.

KORRUPTION OCH BROTT MOT LOU ELLER AVTAL

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

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

BRISTFÄLLIG KRAVSTÄLLNING OCH EFTERLEVNAV AV HÅLLBARHETSRAV I UPPHANDLING

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

- 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.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

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

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

PERSONAL

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

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

Uppsalahem äger

43%
av Uppsalas hyresrätter

Vacker stadsvy över Vaksalatorg och Uppsala från våra helt ombyggda lägenheter i huset Sverre som hade första inflytt under 2021.

Antal lokaler

1 782

Varav förråd 1370

Antal bostäder hos uppsalahem

17 448

Varav studentbostäder

4 035

ETT LEVANDE UPPSALA

Uppsala växer så det knakar. Det vi bygger idag ska stå i minst hundra år framöver, klara av klimatförändringar och passa för ett förändrat sätt att bo och leva. Därför är det extra viktigt att satsa på att bygga ett flexibelt och långsiktigt hållbart samhälle där många vill bo. Som 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 kommun och många människor flyttar hit från övriga Sverige och världen. De kommande 30 åren beräknas vi bli närmare 90 000 fler invånare i Uppsala, något som skapar stora utmaningar när det gäller att växa hållbart och geografiskt smart. 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 innovativa sätt för att möta bostadsbehovet hos såväl dagens som framtidens uppsalabor.

Uppsala präglas av en stark tradition inom forskning och utbildning med två

universitet, tillväxtbolag inom läkemedel, it och livsmedel samt specialistsjukvård för människor och djur. Förbättrade pendlingsmöjligheter och kommande dubbelspår i tillväxtkorridoren mellan Uppsala och Stockholm ökar rörligheten i regionen och möjliggör en fortsatt stark tillväxt de kommande åren.

En marknad i förändring

Som en del av huvudstadsregionen har Uppsala under många år haft ett underskott på bostäder och i synnerhet hyresrätter. Uppsala kommun har drivit ett framgångsrikt arbete för att öka antalet byggaktörer, bostadsbyggare och fastighetsägare i kommunen, vilket lett till ett välkommet tillskott av fler hyresrätter i kommunen 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 uppfylldes under 2020, då 2 289 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 länregler. Det har därför uppstått ett glapp mellan utbud och efterfrågan, där marknaden i det högre prissegmentet för stunden är mättad medan efterfrågan på prisöverkomliga bostäder är fortsatt hög. Unga respektive utrikes födda är två grupper som idag har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Den växande bostadskön och de långa kötiderna för hyresrätter med relativt lägre

hyra speglar därför inte nödvändigtvis en generell bostadsbrist, utan är ett resultat av problemen i matchningen mellan utbud och efterfrågan.

Under våren 2021 fortsatte bostadspri- ser öka över hela landet och villapriserna ökade på många håll uppåt 15–20 procent jämfört med det senaste året. Detta var delvis en effekt av pandemin och att många letade ny bostad, men också för att en stor kull 90-talister bildade familj och sökte hus. Utvecklingen drivs även delvis på av det lågränteläge som förväntas bestå under en tid. Även de högre slutpriserna stimulerar byggandet. Under sommaren/hösten visade bostadsmarknaden upp en blandad bild med både upp- och nedgångar i storstadsområdena och på riksnivå.

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. Regeringen beslutade under hösten att avskaffa investeringsstödet för bostäder under 2022. Ett borttagande av investeringsstödet leder till svårigheter att möjliggöra nyproduktion i vissa lägen och projekt där det finns en begränsad betalningsvilja. Detta kommer att påverka möjligheten att kunna erbjuda lägre hyror vid nyproduktion.

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

Under 2021 bodde ca 237 000
innevånare i Uppsala. Det finns
114 998 lägenheter i Uppsala.
Av dessa är:

37%
Hyresrätter
i Uppsala

40%
Bostadsrätter
i Uppsala

23%
Äganderätter
i Uppsala

ÅRET SOM GÅTT

Trots de fortsatta speciella förutsättningar 2021 bjudit på har det varit ett händelserikt år för Uppsala. Vi har varit med om både positiva och negativa händelser som påverkat vår verksamhet. Här delas några av de viktigaste.

JANUARI

HÄLSOINSPIRATORER

Ett nytt initiativ startar för att främja friskvård genom en verksamhet med hälsoinspiratorer för att öka fokus på hälsa och en välmående arbetsplats.

FEBRUARI

NY RIKTLINJE FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

Styrelsen antar en ny riktlinje för social hållbarhet som tydliggör inriktning på Uppsalahems arbete med social hållbarhet.

BÖTER FÖR KAMERAÖVERVAKNING

Vi får 300 000 kronor i böter för otillåten kameraövervakning i ett trapphus efter beslut från Integritetsskyddsmyndigheten.

MARS

UPPSALAHEM STÄRKER ARBETET MED EFFEKTMÄTNING

Uppsalahem blir som första bostadsbolag i Sverige medlem i Effektfullt för att stärka arbetet med att effektutvärdera hållbarhetsarbetet.

VÅR BOENDEAPP VANN "ÅRETS DIGITALA LÖSNING"!

Uppsalahems boendeapp, utvecklad för att underlätta våra hyresgästers vardag, blev utsedd till Årets digitala lösning i Marknadsförningen i Uppsalas årliga pris Guld-M 2021.

UPPSALAHEM FÅR STÖD FRÅN VINNOVA FÖR ATT UTVECKLA DELNINGSBOSTÄDER

Tillsammans med flera parter har Uppsalahem AB beviljats nästan en miljon i stöd från Vinnova, för att utveckla Max4lax som är ett nytt innovationsprojekt för delningsbostäder.

STUDENTSTADEN FLYTTAR IN HOS UPPSALAHEM

Studentstaden blir Uppsalahem Studentstaden.

UPPSALAHEM FÅR BÖTER FÖR BRISTER I VENTILATION

Uppsalahem tilldömdes att betala en straffavgift på 50 000 kronor för brister i ventilationssystemet i en av fastigheterna på Gotlandsresan i Sävja som inte åtgärdats i tid. Arbetet färdigställdes och godkändes under hösten 2021.

LANSERAR VÅR NYA FORDONSPOOL I BÄCKLÖSA

I Bäcklösa lanseras Uppsalahems första miljövänliga fordonspool. Först ut är de tre el-bilar som senare under året kompletterades med låd- och el-cyklar samlat i ett mobilitetshus för hyresgästerna i området.

DIGITAL HÅLLBARHETSREDOVISNING

För att göra det lättare för alla att komma åt vårt hållbarhetsarbete tog vi steget och digitaliserade vår hållbarhetsredovisning för 2020.

INVESTERINGSBESLUT FÄTLÄKAREN

Styrelsen beslutar att investera i uppförandet av byggnader med cirka 270 studentlägenheter på vår fastighet Fätläkaren i Käbo.

APRIL

FEST ÄR PEST

Uppsalahem uppmanar studenter att stanna hemma på Valborg och tipsa vår störningsjour om fester. Det får både riks- och internationell uppmärksamhet.



JUNI

UPPSALAHEM FÅR DELMOS MEDEL

I juni står det klart att Uppsalahem tillsammans med Hyresgästföreningen beviljas 700 000 kr i stöd för Mötesplats Gottsunda. Det gör det möjligt att hålla mötesplatsen öppen på helger och lov även efter sommaren.



JULI

INFLYTTNING

De sista hyresgästerna flyttade in i våra nyproducerade hyresrätter i Trähusen, Bäcklösa Etapp 3.

NY CHEF FÖR INNOVATION OCH UTVECKLING

En nyinrättad roll och satsning görs på Uppsalahem genom att anställa en chef för innovation och utveckling, som får det övergripande ansvaret för att driva bolagets utvecklingsagenda och innovationsarbete.



SEPTEMBER

UPPSALAHEM FIRAR 75 ÅR

I september var det 75 år sedan stiftelsen Uppsalahem grundades. Detta firades digitalt.

TRYGGHETSTRÄFFAR FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Tillsammans med Polisen och Uppsala ungdomsjour var Uppsalahem på Mimmi Ekholms plats, Brantingstorg och Bäcklösa för att berätta för de boende i området om hur vi arbetar för att förebygga brott, och undvika att unga råkar illa ut.

MINIMERINGSMÄSTARE

Uppsalahem startar upp Minimeringsmästarna där hushåll från hela Sverige ska tävla om att minska sitt avfall så mycket som möjligt under ett år.

UPPSALAS FÖRSTA OFFENTLIGA HJÄRTSTARTARE HOS UPPSALAHEM

Den första hjärtstartaren utomhus, som är tillgänglig dygnet runt för att rädda liv, sätts upp vid Brantingstorg i Salabacke i samarbete med Ambulanssjukvården i Region Uppsala.

EKONOMISKT STÖD FÖR UTMANINGSDRIVEN INNOVATION

Tillsammans med projektkoordinatorn RISE och tretton andra projektpartners blir Uppsalahem beviljad ekonomiskt stöd av Vinnova för projektet "Samverkan för hållbar hantering av dagvatten på kvartersmark" inom utlysningen "Utmaningsdriven innovation".

OKTOBER

ÖPPNING AV CYKELFABRIKEN

Uppsalahem öppnar Cykelfabriken och hälsar alla medarbetare välkomna till det nya aktivitetsbaserade huvudkontoret.

UPPSALAHEM VINNER KVALITETSPRISET 2021

Uppsalahem utses som ensam vinnare av Uppsala kommuns kvalitetspris och får ta emot en prischek på 100 000 kronor.

UTHYRNING SVERRE

Startar uthyrningen av 22 nya lägenheter i Sverre vid Vaksala torg.

BÄCKLÖSADAGEN

För att skapa ett tryggt och trivsamt boende ordnade vi en dag med aktiviteter för våra hyresgäster i Bäcklösa.

DESIGNPRIS FÖR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Vår Hållbarhetsredovisning 2020 vinner silver i tävlingen Svenska designpriset och nominerade till publishingpriset.

NOVEMBER

KLIMATSMART BOENDE

Vi är en av vinnarna i Sveriges Allmännyttas utmärkelse Klimatinitiativet och vann kategorin "Klimatsmart boende" för utvecklingen i stadsdelen Bäcklösa.

DECEMBER

INKOMSTKRAV FÖR NYPRODUKTION INFÖRS

Styrelsen beslutar att införa inkomstkrav för nyproduktion och vissa utvalda utvecklingskvarter i det äldre beståndet. Syftet är att motverka skapandet av utanförskapsområden, öka stabiliteten och tryggheten i bostadsområdena samt bidra till att hålla nere kommunens kostnader för försörjningsstöd.



HANTERING AV COVID-19-PANDEMIN OCH PÅVERKAN PÅ FÖRETAGET

Pandemin har påverkat Uppsalahem under året och vi har vidtagit flera åtgärder för att bidra till minskad smittspridning. Fram till att restriktionerna för covid-19-pandemin avvecklades hösten 2021 har mycket av arbetet som var planerat för 2021 fått stå tillbaka. Det har till stor del berott på svårigheter att genomföra projekt på ett säkert sätt för hyresgäster och medarbetare.

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

Vi ställdes inför en stor utmaning med covid-19, där vi snabbt behövde hitta åtgärder för att säkerställa våra medarbetares säkerhet. I början av pandemin hade vi regelbundna möten med kommunen som vartefter tiden gick glesades ut i takt med att rutiner och förhållningsätt till covid-19 föll på plats. Vi har under hela pandemin följt kommunens och Folkhälsomyndighetens uppmaningar och rekommendationer och kontinuerligt informerat medarbetare om vad som gäller.

De i personalen som har kunnat jobba hemifrån har gjort det men drygt hälften av personalen på Uppsalahem måste vara på plats fysiskt. Detta gäller till exempel våra tekniker och fastighetsskötare. De som inte behövde vara på plats uppmuntrades därför under våren att arbeta hemifrån för att minska antalet personer i lokalerna och därmed även risken för smittspridning.

Från den 1 oktober i år lättade vi på våra restriktioner och de som jobbat hemifrån kunde nu återgå till att jobba

på kontoren. Eftersom det funnits vissa fördelar med hemmaarbete återgick personalen med en större flexibilitet än innan covid-19. Vi ser gärna att många arbetar från våra kontor, men det finns numera en möjlighet att arbeta upp till 50 procent av arbetstiden hemifrån om man så önskar och efter samråd med närmaste chef.

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 glädjande nog kunnat fortsätta rekrytera under året. Däremot har vi inte kunnat ta emot lika många praktikanter under året som vi i vanliga fall eftersträvar att ha.

Friskvårdsaktiviteter med smittorisk, så som innebandy, massage och simning pausades. När restriktionerna släppte kunde vi åter fortsätta med dessa aktiviteter. En annan sak som har fått pausas är vårt värdegrundsarbete där vi arbetar med

vår företagskultur genom gemensamma "tillsammanssdagar" och gruppvövningar som sträcker sig över avdelningsgränserna. Eftersom vi har haft fullt fokus på att anpassa verksamheten till nya arbetssätt, valde vi att pausa kulturarbetet under 2021.

Det går inte att se någon direkt negativ påverkan på medarbetarna i samband med hemmaarbete, nya rutiner och restriktioner. Cheferna har haft ett viktigt uppdrag att fånga upp hur alla mår för att se om det kan ha fått konsekvenser för personalens välmående.

I slutet av året skickade vi ut en enkät kring digital mognad för att bland annat säkerställa att alla medarbetare har den kunskap och utrustning som behövs för att kunna arbeta oavsett om jobbet utförs på kontor eller ute i våra områden.

Sjukfrånvaron har sett olika ut beroende på om man har haft möjlighet att arbeta hemifrån eller ej. De som har arbetat hemifrån har haft möjlighet att arbeta även om de haft sjukdomssymptom. För de som jobbat ute i verksamheten har detta inte varit möjligt och därför

Vårt nya fina huvudkontor, där vi flyttade in vid årsskiftet, stod länge tomt på grund av corona men kunde under hösten öppna upp för både besök och arbete.



har vi sett en högre sjukfrånvaro för dem än innan covid-19. Vår sjukfrånvaro har under 2021 varit 6,8% jämfört med 5,8% år 2020 och 5,4% år 2019. Uppsalahem har via de statliga stöden med anledning av covid-19 erhållit kompensation för sjuklönekostnader.

Hur har covid-19 påverkat Uppsalahems verksamheter?

Uppsalahems verksamheter har haft en begränsad ekonomisk påverkan av pandemin. Vi ser inte någon ökning i antalet betalningsförelägganden eller sena hyresbetalningar till följd av covid-19.

Under våren kunde vi se en tröghet i uthyrningen av studentrum i korridor på korttidskontrakt och vi fick en viss hyresförlust. Orsaken till det tror vi beror på att en stor del av undervisningen vid universiteten skett på distans. Efter sommaren var dock allt uthyrt igen.

Pandemin har medfört stora omställningar, ändrade prioriteringar och förändrade arbetssätt. För att minska risken för smittspridning både för våra hyresgäster och vår personal, har vi kraftigt

begränsat hembesöken vid störningsärenden och utförde endast felavhjälpande arbeten i våra lägenheter om hyresgästen inte var hemma. Under covid-19-pandemin pausade vi även hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll (HLU) för att inte behöva vara hemma hos våra hyresgäster i onödan.

Under stora delar av året var även vår Bobutik och våra receptioner stängda för besök och vi uppmuntrade våra hyresgäster att utföra sina ärenden digitalt eller via telefon. I början på september började vi återigen ta emot beställningar inom ramen för HLU. Detta var efterlängtat av många hyresgäster och entreprenörer. I oktober öppnade vi även upp våra receptioner och kontor för besök igen.

Under pandemin fortsatte vi prioritera om i vår underhållsplan och istället för de åtgärder som skulle ha krävt tillträde till hyresgästernas lägenheter valde vi att fokusera på underhållsåtgärder utomhus och i allmänna utrymmen. Genom denna omprioritering har vi även bidragit till att hålla sysselsättningen i näringslivet uppe. Under hösten när restriktionerna

för covid-19-pandemin avvecklades kunde underhållsåtgärder och åtgärdsarbeten återigen genomföras enligt ordinarie plan och arbetet påbörjades med att ta ikapp de åtgärder och arbeten som inte kunde genomföras tidigare under pandemin.

Under 2020 beslutade vi att ge hyresrabatt till företag i utsatta branscher som hyr lokaler av oss. Hälften av det beloppet kunde vi söka ersättning för via ett statligt bidrag. Även under 2021 fanns möjligheten att söka rabatten för de lokalhyresgäster som minskat sin nettoomsättning med över 50 procent jämfört med samma period året innan. Vi kunde under början av 2021 se att efterfrågan av hyresrabatten minskade bland våra lokalhyresgäster. Vi bedömer att situationen för våra lokalhyresgäster är bättre nu än för ett år sedan då många har anpassat sina verksamheter utifrån rådande förutsättningar.

Den 8 december införde regeringen nya rekommendationer gällande covid-19. Detta innebar för Uppsalahem att vi återupptog vissa tidigare rekommendationer så som att övergå till digitala möten samt att jobba mer hemifrån.



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR
DE GLOBALA MÅLEN 11 OCH 16

TILLHANDAHÅLLA HEM FÖR OLIKA

ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET

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

Rätten till en bostad, en mänsklig rättighet

Var sjunde Uppsalabo bor hos oss och många fler söker sig till oss för att få en bostad. Med en bred kundgrupp har vi ett stort ansvar att behandla alla hyresgäster lika och erbjuda samma villkor och rättigheter. Enligt FN:s konventioner om mänskliga rättigheter har alla rätt till en bostad och som allmännyttigt bostadsbolag har Uppsalahem en betydande roll i att erbjuda ett boende till alla i Uppsala. Uppsalahem ska årligen erbjuda en andel av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen.

Erbjuda attraktiva hem för olika typer av hushåll

Uppsalahem äger och förvaltar drygt 17 000 bostäder i hela Uppsala, framför allt i Uppsala stad men även i tätorter på landsbygden så som Almunge, Björklinge, Bälinge, Gunsta, Länna, Storvreta och Vänge. I staden finns vi i de flesta områden, från centrala innerstaden till naturnära Sävja, i allt från små gemytliga kvarter som Toven eller Gudrun som är en del av Uppsalas äldre kvarter, till helt nya områden så som Östra Bäcklösa där vi de senaste åren har färdigställt närmare 500 bostäder i tre etapper.

Vi har bostäder i fastigheter byggda redan på 1860-talet och fram till idag. Storleksmässigt finns det något för alla då vi har boenden från små studentrum på 12 kvadratmeter och ända upp till lägenheter på åtta rum och kök på 204 kvadratmeter.

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

För att veta var och vad vi ska bygga görs en analys av vilka förutsättningar som finns i varje område och av vilka målgrupper som skulle kunna vara intresserade av att bo där. Detta är viktigt för att kunna säkerställa att de bostäder som byggs verkligen är efterfrågade på marknaden.

Med en samhällsutveckling där de individuella önskemålen ökar, är ett varierat utbud en förutsättning. Vi erbjuder bostäder som är särskilt anpassade för olika målgrupper. Eftersom olika målgrupper har olika behov och önskemål provar vi även alternativa boendeformer, så som olika former av delningsbostäder.

Trots att målgruppsanalyser gjorts inför varje projekt har vi utmaningen med hög omflyttning i vissa områden och låg omflyttning i andra. Där det är

hög omflyttning försöker vi hitta orsakerna till detta. Ett nyckeltal som vi började följa under slutet av 2021 är ifall våra hyresgäster tycker att deras boende passar den livssituation de befinner sig i. Detta gör vi genom att ställa frågan i vår kundundersökning och svaret kommer förhoppningsvis att framöver ge oss insikter i hur stor del av våra hyresgäster som tycker att bostaden matchar de egna behoven.

OMFLYTTNING

OMFLYTTNING I FASTIGHETS-
BESTÅND (EXKL STUDENTER),
EXTERNT

13,1%

OMFLYTTNING I FASTIGHETS-
BESTÅND (EXKL STUDENTER),
INTERNT

0,98%

TILLHANDAHÅLLA PRISRIMLIGA HYROR

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

Söka nya finansierings- och byggformer för att hålla hyran låg

I vår kundundersökning får vi ett mått på vår upplevda kvalitet genom att ta reda på hur våra kunder upplever boendet. Kundundersökningen består av ett 80-tal olika frågor kopplat till boende varav prisvärdhet är en fråga. För att kunna mäta oss mot andra företag i branschen använder vi oss av kundundersökningsföretaget Aktiv Bo. Varje månad skickas undersökningen ut till en tolfedel av våra kunder. I slutet av året ska alla kunder ha fått undersökningen en gång och det går då att se resultatet för hela året såväl som analyser av enskilda månader.

Vid planeringen av nya bostäder strävar vi efter att de ska ha den standard och de tjänster som efterfrågas av våra hyresgäster, och vi följer långsiktiga förändringar i vad som upplevs som prisvärt hos våra kunder. För att följa upp hur våra hyresgäster som är nyinflyttade i nyproduktionsprojekt trivs, skickar vi alltid kundundersökningen till alla nyinflyttade för att få en nollmätning i området. Vi gör även hembesök för att fånga upp synpunkter och svara på frågor. Dessa besök brukar vara väldigt uppskattade.

Det är högt prioriterat att jobba med prisrimliga bostäder. Detta görs bland annat genom att försöka hålla nere kostnader i samtliga skeden i byggprocessen, hitta nya boendekoncept samt söka investeringsstöd när så är möjligt.

Ökade byggnadskostnader

Byggnadskostnaderna har ökat jämfört med föregående år, den enskilt största anledningen är entreprenörens ökade kostnader för byggmaterial på grund av råvarubrist och ökad global efterfrågan. Inom byggmaterial är det främst stålprofiler och trävaror som blivit dyrare och där det

skett en nittioprocentig kostnadsökning på trävaror jämfört med föregående år. Detta bidrar till en större utmaning i att hålla nere produktionskostnaderna för att uppnå prisrimliga hyror.

Nya boendekoncept

Uppsalahem arbetar även för att öka prisvärdheten för våra hyresgäster och hitta nya boendekoncept för att erbjuda boendelösningar med lägre hyra. Exempel på detta är att bolaget driver ett innovationsprojekt om prisrimliga bostäder för äldre respektive unga vuxna i delningsboenden, där hyresgästerna delar på vissa gemensamma utrymmen och funktioner så som till exempel kök. Förutom att få ned boendekostnaderna och klimatpåverkan är syftet att bryta ofrivillig ensamhet och öka tryggheten för målgruppen. Under året har Uppsalahem, tillsammans med flera parter, projektlett ett utmaningsdrivet innovationsprojekt med Vinnovafinansiering benämnt Max 4 Lax, där olika aspekter och förutsättningar har utretts. Arbetet går nu vidare för att ytterligare klargöra förutsättningarna inför ett eventuellt beslut om genomförande. Ett annat exempel är de första kompiskontrakten, totalt 36 stycken, som förmedlades under året i samband med renovering av ett antal lägenheter i Eriksberg. På detta sätt kan två personer som är under 27 år dela på ett kontrakt och på hyran för en lägenhet. I och med att man måste vara under 27 år för att få skriva kontrakt på de här lägenheterna så tävlar man med färre personer om kontrakten vilket underlättar för unga att komma in på bostadsmarknaden. Kompiskontrakt innebär även en trygghet i att kunna bo kvar i lägenheten om kompisen man delar kontrakt med flyttar.

Ramavtal och upphandlingar

I detaljplaneskedet bevakar vi möjligheten att skapa förutsättningar för industriellt tillverkade hus genom att eftersträva hög flexibilitet i detaljplanen för att tillåta olika typer av hus. Med möjligheten att bygga industriellt skapas förutsättningar för att få ner produktionskostnader, bygga billigare bostäder och därmed få ner hyrorna. I Bäcklösa har vi byggt både industriellt tillverkade hus och platsbyggda hus och kan därför se att slutpriset för projektet sänks med ungefär 10 procent vid användandet av industriellt tillverkade hus.

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

Industriellt tillverkade hus är oftast bäst anpassade för områden med okomplicerade bebyggelsestrukturer som det ofta kan vara utanför stadskärnan samt i Uppsalas ytterområden. I Bäcklösa och Stenhagen har vi testat konceptet och vi planerar även för industriellt bostadsbyggande i Bälinge, Björklinge och Länna. Uppsalahem samarbetar med stadsbyggnadsförvaltningen på Uppsala kommun för att hitta lämpliga platser för industriellt bostadsbyggande.

Investeringsstöd till ungdomar och studenter

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

Trähusen är ett av Uppsalahems nyproduktionsprojekt som beviljats investeringsstöd enligt Boverkets investeringsstöd för hyresrätter. Investeringsstödet gjorde det möjligt för Uppsalahem att erbjuda hyresrätter till en relativt lägre hyra. Riksdagen har beslutat i budgeten för 2022 att avskaffa investeringsstödet, vilket innebär att det i vissa lägen och i vissa projekt innebär utmaningar att bygga bostäder med en tillräcklig lönsamhet.

VÅRA TYPER AV BOSTÄDER

Kollektiv	24
Vanliga	12 243
Senior	141
Stödbostäder	55 (stöd) 51 (serv) 5 (vård)
Studentbostäder	4 035
Trygghetsbostäder	31
Ungdomsbostäder	819
Kompiskontrakt	36
Antal lokaler (även förråd)	1 783
Totalt antal bostäder	17 440

YTA FÖR BOSTÄDER OCH LOKALER

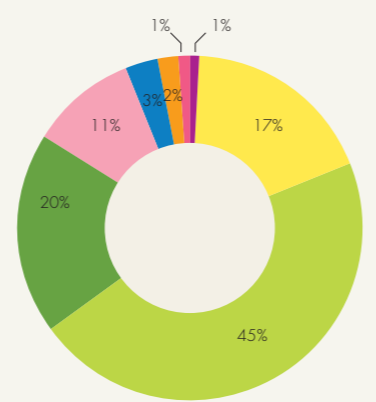
BOA+LOA	1 110 781 kvm
BOA	1 034 189 kvm
LOA	76 592 kvm

UPPSALAHEMS BOSTÄDER FÖRDELAT PÅ ANTAL RUM OCH KÖK

1 rok	3 902st
2 rok	6 010 st
3 rok	5 225 st
4 rok	1 880 st
5-8 rok	423 st

FÖRDELNING AV MÅNADSHYROR

1 000-2 999 kr	9 000-10 999 kr
3 000-4 999 kr	11 000-12 999 kr
5 000-6 999 kr	13 000-14 999 kr
7 000-8 999 kr	>15 000 kr



PÅGÅENDE NYPRODUKTION 2020

Kartnr.	Projekt	Antal bostäder	Bostadstyp
1	Bäcklösa, Bäcklösa etapp 3	99	Ungdomsbostäder och vanliga bostäder
2	Innerstaden, Sverre	79	Vanliga bostäder
Totalt		178	

Vår hyresgäst Birgitta har bott 12 år i Gottsunda och trivs jättebra. Hon gillar att ta hand om både sina växter och grannarna.



DETTA KAPITEL SVARAR PÅ FRÅGOR SOM RÖR DE GLOBALA MÅLEN
5, 6, 11 OCH 15

VARA EN AKTIV SAMHÄLLSAKTÖR I UPPSALA

TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN

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

Bygga i kransorter

Uppsala kommun har som mål att bli en av Sveriges bästa landsbygdskommuner och för att förverkliga det tar Uppsalahem en aktiv roll i att åstadkomma nya bostäder på mindre orter runt Uppsala. Att bygga hyresrätter i kransorterna gynnar människor med olika bakgrund och ålder. Närhet till staden skapar bra förutsättningar och områden som prioriteras är utvalda tätorter och orter som har bra kollektivtrafik. Vi arbetar med detaljplaner i ytterområden så som Bälunge, Björklinge, Länna och Störvreta. I dessa områden finns idag främst äganderätter bestående av radhus och villor.

Vi balanserar marknaden

Uppsalahem ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik. Det kan innebära att ta en ledande roll och starta nyproduktion när nya bostadsområden ska utvecklas, såsom i Södra staden. 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 – till exempel i planeringen av Södra Staden.

Uppsala kommuns inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra

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

I Gottsunda och Valsätra äger och förvaltar Uppsalahem drygt 2 200 hyresrätter vilket är över hälften av hyresrätterna i området som helhet. Därför har Uppsalahem en viktig roll i att uppfylla inriktningen för stadsutvecklingen i området. Uppsala kommun och Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolag (UKFAB) har arbetat med att utveckla Gottsunda centrum och under hösten beslutade kommunfullmäktige att de drygt 300 bostäderna intill Gottsunda centrum, som

ägs av UKFAB, ska säljas till Uppsalahem. Uppsalahem är en stor aktör i Gottsunda och kan med detta köp ta en än mer aktiv roll i utvecklingen av området och effektivt förvalta bostäderna.

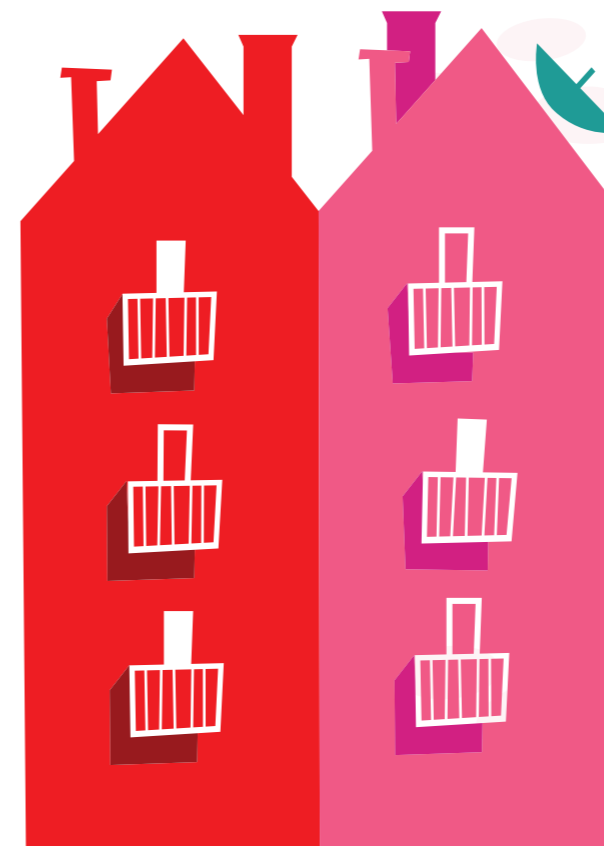
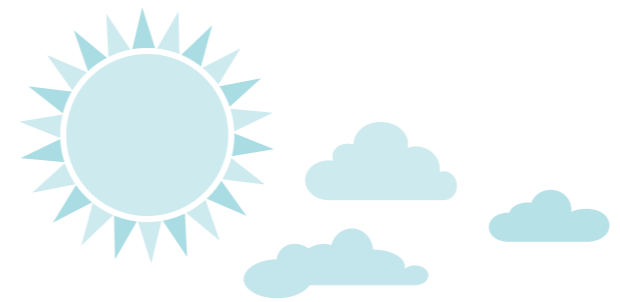
Bidra till integration

Uppsalahem bygger nytt i flera olika stadsdelar, till exempel i Bäcklösa och vid Vaksala torg. I varje projekt ser vi till helheten i områdets utveckling när vi planerar bostäder. I flera av de områden där Uppsalahem byggt lägenheter har det tidigare inte funnits hyresrätter, såsom vid Mimmi Ekholms plats i bortre Luthagen och i den nya stadsdelen Bäcklösa. För att ytterligare främja blandningen av upplåtelseformer händer det också att vi säljer mark och lägenheter i områden där det idag finns en stor andel hyresrätter. Under 2021 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. Vi anordnar aktiviteter för barn och erbjuder sommarjobb till ungdomar för att öka tryggheten och bidra till en meningsfull fritid för barn och unga.



Våra sommarskolor och Mötesplats Gottsunda har varit populära i sommar. Där har barnen fått prova på massor av olika aktiviteter.



INOM UPPSALAHEMS BESTÅND AV LOKALER INRYMS EN STOR VARIATION AV VERKSAMHETER

Lokaltyp	Antal	KVM
Utbildningsverksamheter	26	12 113 kvm
Butiker	70	12 064 kvm
Hälsa/Vårdlokaler	24	6045 kvm
Gruppboenden	13	5475 kvm
Hyresgästföreningslokaler	75	5 236 kvm
Kontor	81	5068 kvm
Kultur, fritids- och hobbylokaler	79	3481 kvm
Restauranger	17	2786 kvm
Lager och förrådslokaler	18	1465 kvm
Samlingslokaler	8	862 kvm
Verkstad	1	152 kvm
Totalt	412	54 747

MÖTESPLATS GOTTSUNDA

Mötesplats Gottsunda startade 2018 som en social investering som Uppsalahem genomförde tillsammans med Uppsala kommun. Från sommaren 2021 genomförs Mötesplats Gottsunda av Uppsalahem i samarbete med Hyresgästföreningen. Aktiviteterna på mötesplatsen har under 2021 beviljats 700 000 kr i stöd från Delmos (Delegationen mot segregation). Detta har gjort det möjligt att ha mötesplatsen öppen för alla på skollov och helger efter sommaren, samtidigt som det har erbjudits en stor variation av kostnadsfria aktiviteter. För att lyfta och stärka barns rättigheter har även ett samarbete med Barnombudet i Uppsala län (BOiU) genomförts under 2021. Samarbetet har inneburit aktiviteter tillsammans med barnen på mötesplatsen.

Mötesplatsen riktar sig främst till barn i åldrarna fem till tolv, men alla är välkomna. Under sommaren 2021 hade vi i snitt 20-80 barn varje dag med en jämn fördelning av killar och tjejer. För att skapa positiva nätverk i området ser vi även vikten av att ha med föräldrar på aktiviteterna. Fler föräldrar har också efter uppmaningar från oss valt att delta.

SOMMARSKOLA

Även under sommaren 2021 genomfördes Uppsalahems populära sommaraktiviteter i samarbete med flera lokala föreningar. Aktiviteterna i sommarskolan är utvalda för att det ska finnas något för alla och årets aktiviteter bestod av danskola, friidrottsskola, 4H-läger och basketskola. Totalt deltog 213 barn från hela Uppsala och sommarskolorna var populära hos både tjejer och killar. Även under vinterhalvåret erbjuder Uppsalahem aktiviteter för barn och unga. Uppsalahem är en av huvudsponsorerna för BandyKul som lockar ett stort antal barn att lära sig skridskoåkning och att spela bandy.

Möjliggöra etablering av verksamheter i bostadsområden

I samband med framtagandet av nya detaljplaner ställer kommunen ofta krav på att verksamhetslokaler ska finnas med. Lokaler med olika typer av verksamheter förstärker det aktiva livet i gatumiljön och kan bidra med utrymme för sociala aktiviteter utanför hemmet. Vi samarbetar med andra i kommunkoncernen för att utveckla lokaler i rätt lägen och för rätt typ av verksamheter. Utvecklingen av kommunen sker i dialog med invånare och boende genom exempelvis medborgardialoger, samråd i samband med nya kommunala planer och genom bomöten i Uppsalahems bostadsområden.

Skapa trivsamma bostadsområden/gårdar

En välkomnande och trevlig utemiljö kring våra bostäder är mycket viktigt för oss och för våra 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 områdena.

För Uppsalahem är det viktigt att våra hyresgäster har möjligheten att ge synpunkter och komma med önskemål om bland annat förändringar i bostadsområdet som ökar trivselen. När det är dags att byta ut lekutrustning och förbättra

utemiljöer får Uppsalahem många bra synpunkter från de boende i området, ofta genom vår kundundersökning och genom Hyresgästföreningarnas bomöten där en eller flera representanter från Uppsalahem deltar. Förslag och åsikter om förbättringar kommer även till våra fastighetsskötare som rör sig i våra bostadsområden varje dag. Till exempel kan de boende ha önskemål om att klippa ner buskage för att förbättra sikten och därmed även tryggheten, eller att en gräsplan eller lekplats ska anläggas någonstans i bostadsområdet. I boendeappen kan hyresgäster enkelt göra felanmälningar och vi får även in förbättringsförslag genom vår kundtjänst.

Tidigare år har vi fått något sämre betyg



BARNPERSPEKTIV I EN MILJÖSTUGA

Utifrån ett samarbete med Uppsala Vatten och Avfall har vi genomfört ett gemensamt projekt med en förskola för att få barns perspektiv av soprum och göra ett av våra soprum trevligare och förbättra sorteringen. Under hösten sattes barnens skyltar upp i soprummet.

i kundundersökningen på utemiljö och allmänna utrymmen i vår nyproduktion. Därför har vi lagt stort fokus på att utemiljön ska vara så färdigställd som möjligt när hyresgästerna flyttar in, även om inflyttning sker etappvis.

Program för Uppsalahems bostadsgårdar

Det pågår ett arbete med att ta fram ett program för Uppsalahems bostadsgårdar med målet att skapa en företagsgemensam syn och målbild för dess utformning. Bostadsgården är en viktig vistelseyta utöver bostaden och det är viktigt att bevaka och tillvarata bostadsgårdens ställning i den totala boendemiljön och säkerställa dess kvalitet. Syftet är även att stärka gårdens roll av resurs för klimat-anpassningar och möjlighet att skapa förutsättningar att leva ett hållbart och hälsosamt liv. Programmet ska fungera som ett stöddokument under alla skeden, från nyproduktion till förvaltning, och samspela med övriga styrdokument inom Uppsalahem som berör utemiljö. I programmet lyfts bland annat områden så

som ekosystemtjänster och klimatanpassning, trygghet och hälsa, sociala funktioner och integration samt barnperspektivet upp.

Från p-plats till samlingsplats

Under 2021 har Uppsalahem tillsammans med IVL Svenska miljöinstitutet ansökt om externa medel för att utveckla outnyttjade platser i utemiljön för att skapa estetiska, sociala och ekologiska värden. Detta kan till exempel vara överblivna parkeringsplatser efter införande av mobilitetsåtgärder. Projektet går under namnet ”Från p-plats till samlingsplats” och har beviljats medel från Vinnova. Även arkitekten Theory Into Practice samt de allmännyttiga bostadsbolagen Örebrobostäder och Familjebostäder är projektparter.

Jämställdhets- & barnperspektiv i förvaltning och stadsutveckling

I Uppsalahems Riktlinje för social hållbarhet, som tydliggör inriktning på Uppsalahems arbete med social hållbarhet, ingår jämställdhet och barnperspektivet. Enligt riktlinjen ska fastighetsförvaltningen arbeta för inkluderande och jämställda

bostadsområden, för en dialog med jämställt deltagande avseende utformning och förvaltning av bostadsområden samt att inkludera barnperspektivet i deltagande och dialog.

Våra förvaltare tittar alltid på hur vi kan utveckla våra bostadsgårdar genom till exempel att inkludera barnperspektivet i utformning av miljöstugor och nya lekplatser. Vi tittar även på hur vi kan samarbeta med andra samhällsaktörer som arbetar aktivt med barns trygghet och rättigheter - till exempel genom tjejgrupper och olika fritidsaktiviteter.

I Uppsalahems program för bostadsgårdar lyfts bland annat områden som trygghet och hälsa, sociala funktioner och integration samt barnperspektivet upp. Även under planprocessen beaktas barnperspektivet och i vissa fall genomförs utredningar i form av barnkonsekvensanalyser. I och med barnkonventionen kommer barnperspektivet och barns delaktighet i tidiga skeden att stärkas.



UTOMHUSMILJÖ

OMRÅDE	NÖJDA KUNDER I %	
	2021	2020
Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor	81,8	82,3
Snöröjning och sandning vintertid	84,6	82,9
Tillsyn/städning av källare/motsvarande	68,7	71,1
Belysning på gård och nära huset	86,7	84,9
Personlig trygghet i området kvällar/nätter	79,1	76,6
Tillgång på bänkar och bord	76,0	77,5
Trafikmiljö i närområdet	77,1	77,2
Utformning av gård och närmiljö	84,6	85,6
Val av blommor, buskar och träd	77,1	79,5
Städning av gård och närmiljö	84,8	85,4
Personlig trygghet i källare/motsvarande	75,3	76,2
Index utomhusmiljö	78,7	79,9

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

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

FÖRMEDELADE BOSTÄDER **3 549** bostäder (inklusive studentbostäder) förmedlades via Uppsala Bostadsförmedling 2021

BOSTÄDER TILL UPPSALA KOMMUN

ANTAL LÄGENHETER LÄMNANDE TILL UPPSALA KOMMUN FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL

79

(84 st 2020). Uppsalahem har erbjudit kommunen 134 lägenheter. Kommunen har inte haft ett lika stort behov som vi har haft beredskap för och 79 kontrakt har skrivits.

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

645

(700 st 2020). En anledning till minskningen är att det är många av kommunens hyresgäster som har fått överta sina kontrakt själva och därmed fått ett förstahandskontrakt hos Uppsalahem.

TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM

Ta aktivt ansvar för bostadssociala frågor

För Uppsalahem är det viktigt att vi har trygga bostadsområden och en fungerande förmedling av lägenheter. Boendekonsulenterna har en viktig del i vårt hållbarhetsarbete och de jobbar dagligen med att hantera allvarliga störningar, motverka otillåtna andrahandsupplåtelse, hantera kommunala bostadsavtal och samverka med andra aktörer. Boendekonsulterna har ett nära samarbete med många delar inom Uppsalahem för att få information om ärenden liknande de ovan.

Under 2021 genomfördes en omorganisation med syfte att omfördela ansvaret för bostadssociala frågor. Idag arbetar befintliga förvaltningsteam för respektive område med enklare bostadssociala ärenden medan mer svårlösta ärenden och utredning av otillåten andrahandsuthyrning hanteras av tre boendekonsulenter. 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.

Otillåten andrahandsuthyrning

Uppsalahems bostäder förmedlas via Uppsala bostadsförmedling, en trygg plattform där Uppsalaborna vet att de kan hitta bostäder med rättvisa villkor. I en kommun där det under många år funnits en hård konkurrens om bostäderna, har risken för olovlig andrahandsuthyrning ökat. För att förhindra och minska olovlig andrahandsuthyrning följer Uppsalahem kontinuerligt och systematiskt upp att rätt person bor i respektive lägenhet. Under 2021 har vi delvis på grund av covid-19-pandemin inte kunnat arbeta lika aktivt som vanligt mot otillåten andrahandsuthyrning. Istället har vi behövt prioritera arbetet med störningar. Ambitionen är att trappa upp arbetet med otillåten andrahandsuthyrning under 2022. Boendekonsulenterna har under 2021 arbetat med att se över rutiner och arbetssätt kopplade till otillåten andrahandsuthyrning.

För att bevilja andrahandsuthyrning kräver Uppsalahem att förstahandshyresgästen tar ut en rimlig hyra. Trots det förekommer det att hyresgäster som hyr ut lovligt i andra hand tar ut oskäligen andrahandshyror utan vår vetskap. På vår hemsida finns Uppsalahems Hyreskoll. Genom Hyreskollen kan vem som helst söka och se grundhyran för alla våra lägenheter, på så sätt minskar risken för oskäligen andrahandshyror.

Utöver kontroll av olovlig andrahandsuthyrning genomför vi även studiekontroller för de hyresgäster som bor i en studentbostad, det vill säga ett kontrakt med villkoret att hyresgästen är studerande vid högskola eller universitet. Detta gör vi för att nya studenter i Uppsala ska ha en rättvis chans att hitta ett studentboende inom rimlig tid. Under året har vi digitaliserat processen med studiekontroll för att fler ska kunna redovisa sina studier på ett enkelt sätt.

För att minska andelen olovlig andrahandsuthyrning fattade Uppsala kommun under 2019 beslut om att sluta betala försörjningsstöd för hyreskostnader till

personer som hyr sina lägenheter otillåtet i andra hand. Uppsalahem har under 2021 sett en ökning av misstänkta olovliga andrahandsuthyrningar där personer istället påstår sig bo som inneboende. Som inneboende har man rätt till försörjningsstöd och det är svårare för oss att hitta fakta som bevisar motsatsen. Vi samarbetar med Skatteverket och andra myndigheter för att motverka felaktiga folkbokföringar och bidragsfusk. Samarbete sker också med andra fastighetsägare och hyresvärdar i både Uppsala och i andra delar av landet. 2019 inledde Uppsala kommun tillsammans med Polisen en strategisk satsning 2019–2024 mot den grova, organiserade brottsligheten i Gottsunda och Valsätra. Boendekonsulenterna har under 2021 deltagit i samarbetet ”Fokus Gottsunda”, där deras roll har varit att samverka kring otillåten andrahand med övriga hyresvärdar som är aktiva i Gottsunda.

Bostadssociala kontrakt

Att möjliggöra för fler att bo är en viktig del i att skapa en inkluderande kommun. Tillsammans med Uppsala kommun bidrar vi också med bostäder för nyanlända och personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Om hyresgästerna trivs i bostaden och har fullföljt sina skyldigheter som hyresgäst under 12 månader i följd, har

de som bor med bostadssocialt kontrakt möjlighet att teckna egna hyresavtal med Uppsalahem. För att motverka segregation sprids de här bostäderna ut i alla våra områden, samtidigt som vi tar hänsyn till den rådande situationen i varje område. Uppsalahems erfarenhet är att bostadssociala hyreskontrakt har lika stor andel skötsamma hyresgäster som i övriga beståndet. Boendekonsulenterna har under 2021 arbetat med att förbättra och kvalitetssäkra processen kring överlåtelse av förstahandskontrakt. I och med detta har vi även förenklat kriterierna för nyttjare att kunna överta kontraktet genom att inte ta skulder hos Kronofogden eller betalningsanmärkningar i beaktande.

Totalt uppgår Uppsalahems kvot från kommunen under 2021 till 134 lägenheter av nyuthyrningen till bostadssociala kontrakt (motsvarande tio procent). Under 2021 har vi förmedlat 79 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.

Skulder och störningar

Under 2021 har vi fortsatt ett lågt antal betalningsförelägganden, vilket innebär betalningsförelägganden på 0,6 procent 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 med dem som inte betalt sin hyra. Detta har resulterat i en minskande andel betalningsförelägganden från en redan låg nivå.

Vi har under 2020 och 2021 haft många fler störningar än tidigare år. Under 2021 ökade störningsrapporterna med drygt 24 procent från föregående år vilket betyder att 10 procent av våra hyresgäster nån gång under året rapporterat in en störning som lett till utkörning med väktarbil. 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. Förutom att vi inte gjort hembesök i samma omfattning som under ett vanligt år, har vi agerat på störningarna som brukligt. Under året har boendekonsulenterna även förbättrat rutiner för bland annat arbetet med störningar.

50,1%
STUDENTBOSTÄDER

TOTALT
ANTAL SKRIVNA
KONTRAKT UNDER ÅRET
(inkl. överlåtelse, byten, mm.)
4 065
VARAV **2 060** VAR
STUDENTBOSTÄDER

49,9%
ÖVRIGA BOSTÄDER

ANTAL
BETALNINGS-
FÖRELÄGGANDE:

80st
(73 st, 2020)

ANTAL
ÅTERTAGNA
OLOVliga
ANDRAHANDS-
KONTRAKT:

51st
(68 st, 2020)

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.

Motverka våld i hemmet

Att arbeta med att motverka våld i hemmet är en viktig fråga för Uppsalahem. Som hyresvärd och arbetsgivare har vi möjlighet att påverka genom ökad kunskap och tydlig information om hur man kan agera i olika situationer. Uppsalahem har sedan flera år tillbaka arbetat med Huskourage för att tydliggöra vad man kan göra som utsatt eller som granne. Under 2021 genomfördes en översyn av informationen i våra områden och en föreläsning för medarbetare spelades in, liksom korta informationsfilmer som kan användas externt. Alla medarbetare uppmanades också att genomföra en digital så kallad nano-kurs i ämnet våld i nära relationer. Allt utbildningsmaterial kommer att samlas i företagets utbildningsplattform vilket gör det tillgängligt både för nya medarbetare och de som känner att de behöver repetition.

Förebygga social oro och öka tryggheten i våra 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 ungdomsverk samhet för att skapa tryggare och säkrare bostadsområden. Samarbetet har under hösten lett till att vi har träffat hyresgäster på Mimmi Ekholms plats, Brantingstorg och i Bäcklösa, för att tillsammans med Polisen och kommunen ha en dialog kring trygga bostadsområden. Vi har berättat för de boende i området hur vi arbetar för att förebygga brott, och undvika att



Under året spelades det in utbildningsmaterial om Huskourage med Nina Rung.

unga råkar illa ut, samt upplyst om hur viktigt det är att i ett tidigt skede agera tillsammans.

Förebyggande arbete

För att obehöriga inte ska vistas i gemensamma utrymmen såsom källare och tvättstugor har vi utvecklat skalskyddet i våra hus. Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra belysningen i våra områden för att undvika mörka platser och passager. Detta gör vi genom att byta ut eller renovera den äldre belysningen och införa LED-belysning med bättre ljuskvalitet.

I vissa fall räcker inte dessa åtgärder för att våra hyresgäster ska känna sig trygga. Uppsalahem kan då vidta åtgärder så som att väktare ronderar områden, uppgradera låssystem och som en sista åtgärd kan vi där det är lämpligt sätta upp kameror i utvalda utrymmen. Dessa insatser har även en förebyggande verkan gällande tillbud och skadegörelse. Vi uppmanar även att våra hyresgäster startar lokala grannsamverkansföreningar då vi ser det som en mycket positiv del i vårt trygghetsarbete.

Checklista för att förebygga brott och öka trygghet

Under året har en Trygghetschecklista tagits fram, ett verktyg utformad som en checklista för de olika skedena detaljplanering, projektering, byggskede samt förvaltning. Syftet med checklistan är att förebygga brott och öka tryggheten i vår nyproduktion och renovering genom det fysiska rummets utformning. Checklistan baseras på handboken "BoTrygg2030 – för planering av säkra och trygga livsmiljöer". Checklistan avses börja användas inom kort.

Trygghetsvandringar

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

EST – Effektiv samordning för trygghet

Uppsala kommun har initierat ett gemensamt verktyg för att medverkande parter kontinuerligt ska kunna samla information, skapa gemensamma lägesbilder och föreslå insatser med syfte att minska och förebygga otrygghet. Uppsalahem medverkar i EST tillsammans med olika delar av kommunen samt Polisen. Ett första steg är att informera om metoden samt att genomföra utbildningar. Under hösten 2021 har ett antal utbildningstillfällen genomförts där ett 20-tal medarbetare från Uppsalahem deltagit.

SENSORTEKNIK I TRAPPUPPGÅNGAR

Under hösten startade vi ett pilotprojekt som syftar till att stärka trygghetsarbetet i våra trapphus och allmänna utrymmen. Vi inledde tester med en sensorteknik som känner av ljud och avvikande lukter såsom rök. Vid avvikande

Bäcklösadagen

I oktober arrangerade Uppsalahem Bäcklösadagen, dit flera viktiga samhällsaktörer var bjudna för att bemöta våra hyresgästers tankar och funderingar. På plats hade vi Bibliotek Uppsala, Barnombudsmannen, Ungdomsjouren, Rädda barnen, Uppsala brandförsvaret, Our Green Car som ansvarar för fordonspoolen i Bäcklösa, Mötesplatsen, Uppsala Vatten och Avfall samt Hyresgästföreningen. Bäcklösadagen var ett tillfälle för oss att komma närmare våra hyresgäster, hjälpa dem att knyta nya kontakter med varandra men även med viktiga samhällsaktörer och föreningslivet som finns att tillgå i närområdet.

Utsatta områden

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

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

Uppsalahem ser även utmaningar i andra områden än Gottsunda gällande trygghetsfrågor, och arbetar systematiskt med att förbättra tryggheten för våra hyresgäster. Som en del i arbetet inkluderas trygghet som en parameter i

ljud och lukt utmärks dessa i datainsamlingen för det enskilda trapphuset och vi kan få en överblick över vad som sker i trapphusen och under vilka tider. Vi kan då kartlägga avvikelserna eller direkt koppla dem till ett vaktbolag som agerar på händelsen. Med

kundundersökningen. 2021 var resultatet gällande trygghetsindex för hela Uppsalahem 78,44 procent, en liten ökning jämfört med 78 procent år 2020, vilket ligger i linje med jämförbara bolag i branschen enligt AktivBo:s undersökning. Den upplevda tryggheten skiljer sig mellan Uppsalahems områden, och vi arbetar ständigt med att öka tryggheten i alla de områden som berörs. Under året såg vi att den upplevda tryggheten minskade i några av våra områden. Tack vare kundundersökningen, som vi skickar ut en gång i månaden, kunde vi snabbt agera och sätta in rätt åtgärder vilket gjorde att trygghetsupplevelsen steg.

Inkomstkrav för nyproduktion och utvalda utvecklingskvarter

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

hjälp av sensortekniken kan vi få en helhetsbild över vad som sker i våra trapphus när vi inte är där. Tekniken samlar inga känsliga personuppgifter och bryter därför inte mot dataskyddsförordningen (GDPR) eller våra hyresgästers personliga integritet.



Varje renovering är unik. Lägenheten från 1800-talet vid Östra Ågatan fick en tidstypiskt renovering för att bevara dess charm.



PÅGÅENDE RENOVERING 2021

Kartnr.	Projekt	Antal bostäder
3	Eriksberg, Granitvägen	315
4	Luthagen, Rackarberget Etapp 2	72
5	Sala backe, Blåklinten	108
Totalt		495

Trygga renoveringar för hyresgäster

Om det är många olika underhållsåtgärder som behöver utföras på ett och samma hus kallar vi det för en renovering. Ofta behöver vi samordna dessa åtgärder då de påverkar varandra - så som fönster och ventilation, stammar och invändiga yt-skikt. De flesta hus behöver renoveras efter 50 år, men det varierar beroende på hur huset är byggt och vilka underhållsåtgärder som har genomförts tidigare. Trots en bra spridning på hus från olika år så finns det många byggnader från 1950- och 1960-talet i Uppsalahems bestånd. Totalt beräknas fastigheter med runt 6 000 lägenheter vara i behov av renovering de kommande 15 åren.

Renovering med hyresgästen i fokus

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

Varje hus är unikt och det görs alltid en förstudie med besiktning på de hus som är i behov av renovering. Utifrån hyresgästernas synpunkter och de behov som finns planeras vilka åtgärder som krävs vid renoveringen. När vi planerar för en renovering strävar vi efter att bara göra de allra nödvändigaste

åtgärderna för att få huset att leva längre. När planen är färdig, finns ett färdigt åtgärdspaket med vad som behöver göras. Åtgärdspaketet och kostnaderna för det beslutas av Uppsalahems styrelse. Sedan presenteras åtgärderna för de som bor i huset. När åtgärdspaket är bestämt är det dags för hyresförhandling tillsammans med Hyresgästföreningen. I renoveringen kan några av åtgärderna vara standardhöjande vilket påverkar hyran. Vi vill att alla våra hyresgäster ska känna att de kan bo kvar efter en renovering om de vill. Därför fasar vi in den nya hyran stegvis under flera år för att underlätta övergången till en ny hyra.

Där det är möjligt ger vi även hyresgästerna möjligheten att välja vilken nivå de vill

ha på renoveringen. På så sätt kan de själva påverka sin hyra. Hyresgästerna har även ett val att påverka sin hyra genom HLU (hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll) där de själva väljer när de vill få ytskikt och kök utbytta. Väljer de att till exempel inte byta ut en tapet eller golv som har nått sin tekniska livslängd får de varje månad en hyresrabatt för detta. Hyresrabatten försvinner när hyresgästen senare väljer att få tapeten bytt.

Innan vi påbörjar renoveringen får alla hyresgäster skriva på ett medgivande för att vi ska kunna utföra renoveringen. Hyresgästerna får i god tid information om hur processen går till och hur det kommer att påverka deras boende. Utöver skriftlig information har vi ombyggnadssamordnare

som personligen kontaktar alla berörda hyresgäster. På det sättet kan vi fånga upp frågor som kommer upp och kan då också se till så alla känner sig trygga med vad som kommer att hända i fastigheten.

En evakuering under en renovering kan upplevas som stressande. Under 2021 har vi inlett med att renovera med kvarboende på Granitvägen. Det innebär att hyresgästerna inte behöver evakueras under renoveringen utan får bo kvar i sin lägenhet. Vi har anpassat processen så att renoveringen ska påverka så lite som möjligt och utför varje åtgärd hos hyresgäst under ett mindre antal dagar. Om renoveringen ändå upplevs som besvärande under de dagar den utförs, kan hyresgästen få lite

lugn och ro genom att gå till vår gemensamma lokal under kontorstid.

Hyresgästerna på Granitvägen har också fått möjlighet att få hjälp med kundvård, som innebär att de kan få flytta permanent till ett annat likvärdigt boende om de inte önskar bo kvar i samband med renoveringen.





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

KLIMAT- OCH MILJÖSMARTA BOSTÄDER GENOM HELA LIVSCYKELN

BYGGA OCH FÖRVALTA HÅLLBARA BOSTÄDER

Uppsalahem arbetar med hållbarhet genom hela sin verksamhet, från idéstadiet till det färdiga huset. Miljösarta lösningar prövas och utvärderas för att resurserna i byggandet ska användas så effektivt som möjligt. I projekten anpassar vi en miljöbeskrivning som beskriver vilka miljökrav som gäller.

Energianvändning på Uppsalahem

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. Från och med januari 2020 köper Uppsalahem klimatneutral fjärrvärme till hela fastighetsbeståndet, vilket innebär att vi kraftigt minskat våra klimatutsläpp från uppvärmningen av våra fastigheter. För 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 2021 köpt in el från förnyelsebara källor till hela beståndet.

I alla större investeringsprojekt utvärderas möjligheten att införa förnybar energi och vi har tagit fram en plan för att installera solceller på alla tak där så är hållbart och möjligt. Vi ser att det finns goda förutsättningar att installera solcellsanläggningar i det befintliga beståndet. Under 2021 har vi installerat 13 solcellsanläggningar som på sikt kommer att producera totalt 375 MWh el per år, vilket motsvarar

den normala elanvändningen i cirka 75 villor som värms med fjärrvärme.

Energibesparingar

Under 2021 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.

När vi renoverar försöker vi alltid hitta lösningar för att minska energianvändningen. Bland annat prövas möjligheten till individuell mätning av kall- och varmvattenförbrukning, vilket bidrar till minskad energianvändning då hyresgästerna betalar för sin faktiska vattenförbrukning. 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.

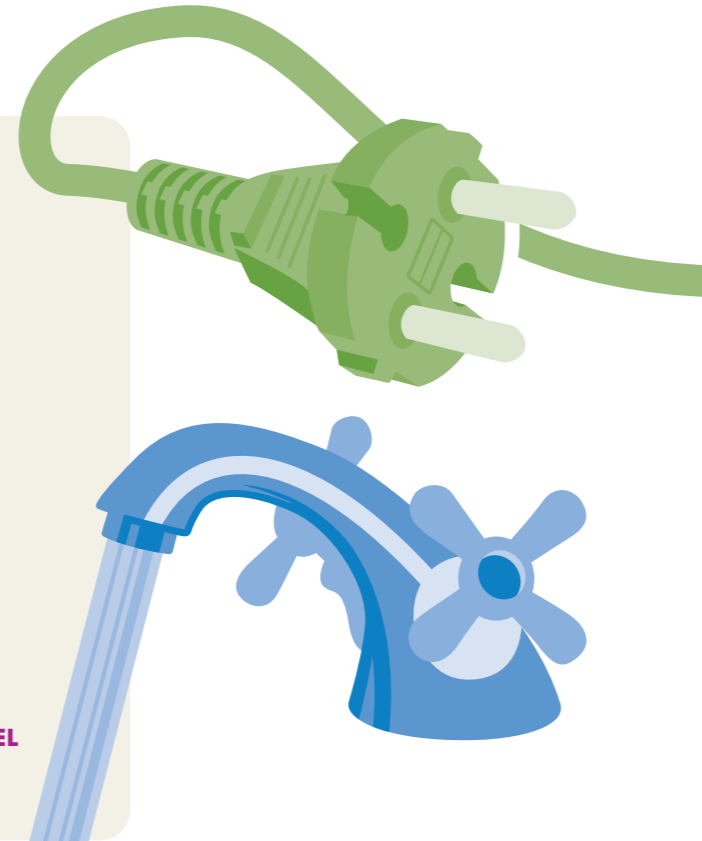
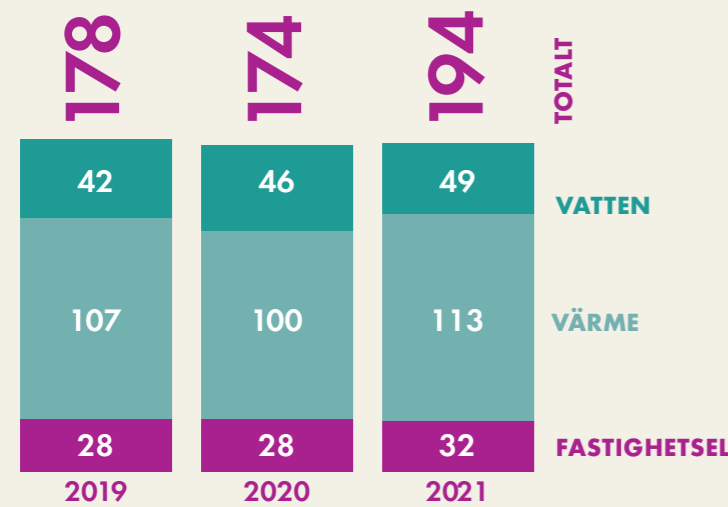
Säkerställa giffria bostäder

Att säkerställa att byggmaterial är fria från farliga ämnen är viktigt ur både miljö- och hälsosynpunkt och det finns med som en

del i vår miljöriktlinje. Vi följer de krav som finns för sanering av vissa farliga material, som till exempel PCB, i befintliga fastigheter. I samband med renoverings- och underhållsarbeten görs inventeringar för att säkerställa att farligt material identifieras och tas omhand på rätt sätt. Det handlar även om att välja bort farliga ämnen i nya material som vi bygger in i våra fastigheter. Till vår hjälp i detta arbete använder vi miljödata från databasen SundaHus i projekten. Med hjälp av databasen kan vi välja bort byggvaror med farliga ämnen och hitta bättre alternativ, men även dokumentera vad vi bygger in genom att registrera varor i loggböcker. I samtliga projekt ställs krav på byggvarors ämnesinnehåll för att undvika att farliga ämnen används. I de större projekten, nyproduktionsprojekt och större renoveringar, ställs även krav på loggbok för dokumentation.

Ibland saknas alternativ som klarar Uppsalahems krav på ämnesinnehåll och i dessa fall ska avvikelser godkännas av Uppsalahem och dokumenteras i loggböckerna. Loggböckerna följs upp vid miljömöten och miljörevisioner samt löpande i projekten. Det görs även stickprov på miljöronder. Under 2021 infördes tre nya loggböcker i SundaHus. 90% av de registrerade varorna i loggböckerna hade de bästa klassningarna A eller B.

FÖRBRUKNINGSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER KR/M²/ÅR



Cirkularitet i bygg- och renoveringsprocesser

Att bygga och renovera fastigheter ger upphov till stora mängder avfall. Vi för kontinuerlig dialog med våra entreprenörer om hur vi tillsammans kan arbeta för att minska avfallsmängderna. Under 2021 har vi infört ett nytt krav i vår miljöbeskrivning som innebär att entreprenören ska hålla en återbruksworkshop vid projektstart, där möjligheter för att minska mängden avfall och öka mängden återbruk inom projektet identifieras. 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. Från och med 2021 rapporterar vi också in farligt avfall enligt den nya avfallsförordningen.

Återbruk inom det befintliga fastighetsbeståndet

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

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

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

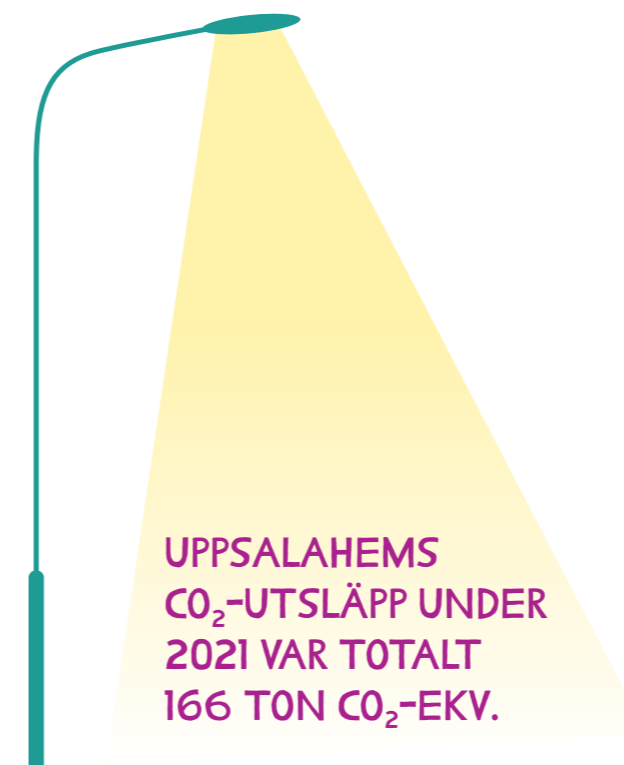
När återbruk inte är möjligt arbetar vi för att så långt som möjligt materialåtervinna istället. Sorteringen kontrolleras bland annat på miljöronder och vid leverantörsrevisioner. Sedan 2020 har Uppsalahem en indikator i affärsplanen för att följa sorteringsgraden av byggavfallet vid nyproduktion och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

Miljöcertifiering av nyproduktion

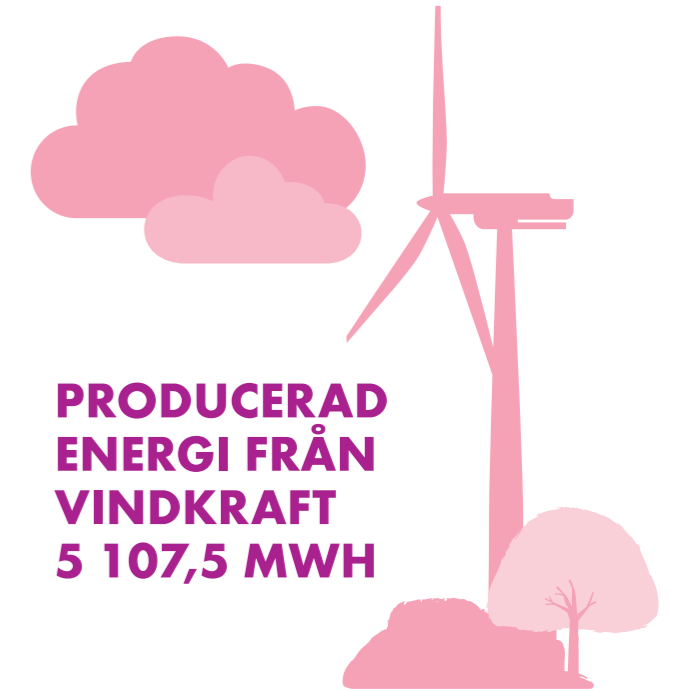
Uppsalahems nyproducerade byggnader

projekteras och byggs enligt miljöcertifieringssystemet Svanen. Tidigare har även Miljöbyggnad använts, vilket innebär att en del projekt fortfarande behöver verifieras för att få sin slutliga certifiering inom detta system. Miljöcertifiering är en kvalitetsssäkring ur miljösynpunkt och innebär att höga krav ställs på energianvändning, inomhusmiljö och att miljö- och hälsofarliga ämnen i byggmaterial undviks. Det nyproduktionsprojekt som pågått under 2021 är Bäcklösa etapp 3, "Trähusen". Möjligheten att certifiera projektet enligt Svanen utreddes, men i det här fallet valde vi att göra ett avsteg eftersom det skulle innebära för stora kostnader att ändra i de industriellt byggda modulhusen. Det påbörjade Svanen-arbetet ledde dock till att en betong med lägre klimatpåverkan valdes till plattan. Industriellt byggda modulhus ger många fördelar ur både hållbarhets- och kvalitetssynpunkt när tillverkning sker i fabrik.

Projektering för att uppnå Svanen-certifiering i Fältläkaren påbörjades under 2021. Miljöbyggnadscertifieringen för Brillinge verifierades under 2021 och arbetet med verifieringen av Gårdshuset i Sverre samt Dansmästaren pågick under året.



UPPSALAHEMS CO₂-UTSLÄPP UNDER 2021 VAR TOTALT 166 TON CO₂-EKV.



PRODUCERAD ENERGI FRÅN VINDKRAFT 5 107,5 MWH

SKAPA FASTIGHETER MED HÖG RESILIENS MOT KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Handlingsplan för klimatanpassning

Klimatanpassning handlar om arbete kopplat till de effekter ett förändrat klimat får på verksamheten. För Uppsalahem är arbetet med klimatanpassning starkt knutet till skydd av hyresgäster och fastigheter för att kunna säkerställa en god boendemiljö. Det finns flera identifierade effekter, men de områden som är högprioriterade för oss är skydd mot översvämningar och skyfall samt beredskap för att hantera höga temperaturer. Handlingsplanen beslutades av ledningsgruppen 2019 och de aktiviteter som ingår i planen inkluderas i avdelningarnas ordinarie affärsområdes/verksamhetsplaner. Uppföljning av handlingsplanen som helhet sker inom ramarna för internkontrollplanen. Handlingsplanen togs fram 2019 och uppdaterades under 2021.

Ett riskområde för översvämning identifierades under sommaren 2018 då Uppsala drabbades av ett skyfall. Under året har vi grävt ner fördröjningsmagasin och nya ledningar på ett av våra drabbade områden. Delar av marken höjdes också upp i för att skapa nya avrinningsområden. Allt för att fördröja dagvattnet och leda vattnet ut till kommunens dagvattenledning. Vattenskadorna i det området kostade över 5 MSEK och hittills har kostnaderna för

det förebyggande arbetet kostat cirka 2 MSEK och vi fortsätter med fler åtgärder nästa år.

Vinnova projektet "Samverkan för en hållbar hantering av dagvatten på kvartermark"

Tillsammans med projektkoordinatorn RISE och tretton andra projektpartners har Uppsalahem blivit beviljade ekonomiskt stöd av Vinnova för projektet "Samverkan för hållbar hantering av dagvatten på kvartermark". Problemen och utmaningarna med översvämningar samt spridning av föroreningar och vattenbrist förutspås öka i våra städer. Klimatförändring och urbanisering kräver att dagvatten hanteras både ovan och under mark på ett säkert och kostnadseffektivt sätt. Projektet ska leda till en ökad implementering och incitament för en mer hållbar och effektiv dagvattenhantering på både befintlig och nyexploaterad kvartermark genom exempelvis nyare och effektivare arbetssätt. Uppsalahem har beviljats ett bidrag på 336 tkr i projektet som pågår under 2 års tid.

Biologisk mångfald och ekosystemtjänster

För Uppsalahem är arbetet med biologisk mångfald och ekosystemtjänster starkt

knutet till vårt arbete med att skapa attraktiva bostäder, skapa trivsamma bostadsgårdar samt bidra till klimatanpassning av den byggda miljön. Uppsalahem har tydliggjort mål för biologisk mångfald inom vår förvaltning och ett flertal projekt har genomförts med syfte att bevara och utveckla ekosystemtjänsterna på befintliga markområden. Det pågår ett arbete att ta fram en handlingsplan för biologisk mångfald och ekosystemtjänster, både för fastighetsutveckling och förvaltning. Handlingsplanen identifierar vilka möjligheter Uppsalahem har att gynna biologisk mångfald, för att ta hänsyn till och förstärka ekosystemtjänster i fysisk planering, genomförande och förvaltningskedje. Under 2021 har fastighetsutveckling även arbetat med att utforma ett program för Uppsalahems bostadsgårdar, som inkluderar social och ekologisk hållbarhet utifrån gårdsperspektivet.

Under 2021 ansökte Uppsalahem om stöd från Boverkets stöd för "Gröna och trygga samhällen". Av sju inskickade bidragsansökningar så godkändes fyra. Nu påbörjas arbetet med de insatser som vi beviljats stöd för vilket bland annat innebär att skapa goda miljöer för insekter, utökade lek- och samlingsplatser på våra gårdar och ny växtlighet.

Förvalta och underhålla befintliga fastigheter

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

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

Årets genomsnittliga resultat för serviceindex, som mäter hur kunderna uppfattar vår service, blev 81% (82% 2020) vilket är något över jämförbara hyresvärdar. För produktindex, som mäter hur attraktiv vår produkt upplevs, blev det genomsnittliga årsresultatet 77% (77% 2020) vilket ligger i linje med jämförbara aktörer i bostadsbranschen. Genom att analysera de månatliga mätningarna ser vi vad vi behöver arbeta mer med i varje område.

Skapa en god inomhusmiljö

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

Inom ramen för Uppsalahems

ISO-certifierade miljöledningssystem pågår ett systematiskt arbete för att förbättra inomhusmiljön i våra bostäder. Utifrån kraven på fastighetsägarens egenkontroll finns rutiner som beskriver de arbetsätt som krävs. Under hösten 2021 gjordes en genomgång av flera av dessa rutiner för att förbättra det sätt som vi kan följa upp arbetet och koppla rutinerna till utförda åtgärder och besiktningar som läggs in i vår fastighetsdatabas.

Varje år genomförs flera olika mätningar för att bland annat kontrollera luftkvaliteten i husen, såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätningar. Mätningarna följer en rullande plan för våra fastigheter. Från att vi införde våra tillfälliga corona-rutiner år 2020 där våra utförare skulle vistas så lite som möjligt i kunders lägenheter tills dess att restriktionerna lättade under hösten 2021, har mätning av radon samt OVK genomförts i begränsad omfattning. Förhöjda radonvärden och försenade mätningar har prioriterats. Under hösten kunde radonmätningar åter genomföras enligt ordinarie plan och arbetet påbörjades med att ta ikapp de mätningar som inte kunde genomföras tidigare under pandemin.

Under året har vi fått vite för ej uppfyllda krav på OVK på våra områden Gudrun och Sävja och vitesföreläggande på Toven och Sverre ungdom. Områdena har halkat efter på grund av byte av ansvarig personal och på grund av omprioriteringar i projekt till följd av corona. Vi har under 2021 utfört kontroller på dessa områden och är nu i fas med OVK även i dessa områden.

Covid-19-pandemin har även lett till att vi tillfälligt behövt pausa vårt löpande arbete med att underhålla och justera in värme- och ventilationssystem, och att utbilda befintlig och ny personal i inomhusmiljöfrågor. Från och med augusti återupptog vi arbetet med rengöring av ventilationssystem i våra lägenheter. Vi räknar att vara klara med det släpande arbetet till juni 2022. Injustering av värmesystem kommer att påbörjas under 2022.

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.

STYRA INOMHUSKLIMATET MED AI

Under året har vi haft ett samarbetsprojekt med AI-leverantören Myrspoven. Projektet syftade till att testa och se möjligheterna och riskerna med att styra inomhusklimatet i fastigheter genom AI. Pilotprojektet är avslutat och lärdomarna var bland annat att projektet visar att det finns möjligheter i frågan. För hyresgästen kan det ge bättre kvalitet av leverans vad gäller värme, ventilation och belysning. För våra hyresgäster är pilotprojektet en viktig del i arbetet för att säkra vår grundleverans och förbereda oss för framtidens kundönskemål och krav.

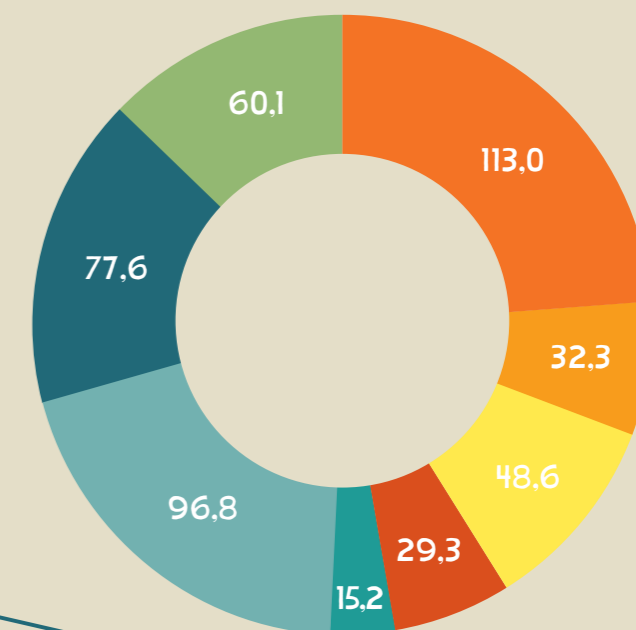
RESULTAT INOMHUSMILJÖ ENLIGT KUNDUNDERSÖKNINGEN (RESULTAT I %)

INOMHUSMILJÖ	2021	2020
Luftkvalitet/ventilation	68,4	67,7
Temperatur/värme-komfort sommartid	65,3	64,5
Temperatur/värme-komfort vintertid	47,4	48,4
Index inomhusmiljö	60,4	60,2

Upplevelsen av inomhusmiljön ligger på ungefär samma jämfört med föregående års mätning. Ett område vi måste fokusera mer på är innetemperaturen och värmekomfort vintertid.

DRIFTKOSTNADER

Kr/m² 2021 (ackumulerat utfall/kvm t.o.m. oktober)



RESULTAT INOMHUSMILJÖ ENLIGT KUNDUNDERSÖKNINGEN (RESULTAT I %)

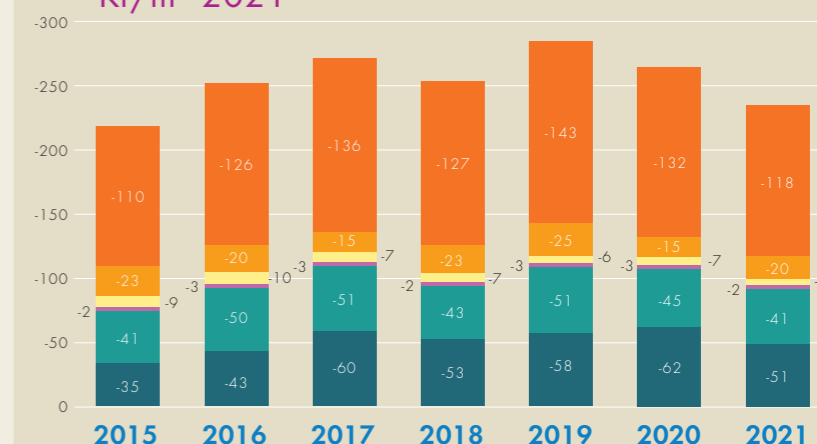
INOMHUSMILJÖ	2021	2020
Luftkvalitet/ventilation	68,4	67,7
Temperatur/värme-komfort sommartid	65,3	64,5
Temperatur/värme-komfort vintertid	47,4	48,4
Index inomhusmiljö	60,4	60,2

Upplevelsen av inomhusmiljön ligger på ungefär samma jämfört med föregående års mätning. Ett område vi måste fokusera mer på är innetemperaturen och värmekomfort vintertid.



UNDERHÅLLSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER

Kr/m² 2021





BEGRÄNSA KLIMATUTSLÄPP I VÄRDEKEDJAN

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

Klimatpositiva till 2050

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

Scope 3-utsläpp

Uppsalahem är en av initiativtagarna till det stora samverkansprojektet ”Fastighetsföretags klimatpåverkan scope 3” mellan IVL, Sveriges Allmännyttan,

Fastighetsägarna och HSB Riksförbund. Syftet med projektet är att ta fram en branschpraxis som hjälper fastighetsbranschen att ta sig an den indirekta klimatpåverkan som andra aktörer orsakar men som verksamheten har möjlighet att påverka (scope 3). Inom projektet tas en vägledning fram för hur scope 3-utsläppen kan följas upp, ett enkelt progressverktyg för att lättare kunna sätta och följa upp mål samt en åtgärdsplan med exempel på effektiva åtgärder för att minska utsläppen.

Genom projektet kommer vi på Uppsalahem få kunskap och verktyg för att arbeta vidare med vårt klimatmål om 14 procent minskning per år, där de indirekta utsläppen står för en stor andel. Att bidra till en kunskapsökning och vara

ett stöd för branschen i dessa frågor är en viktig del i att nå det långsiktiga målet om klimatpositivitet.

Begränsa klimatpåverkan från entreprenör

Uppsalahems hållbarhetsarbete omfattar även entreprenörer och leverantörer. I Uppsalahems miljöbeskrivning samlas omfattande miljökravställning som anpassas för respektive projekt, som beskrivs under avsnittet om upphandling. För att minska materialens klimatpåverkan ska entreprenören göra en tidig klimatberäkning och sedan föreslå åtgärder, med tillhörande kostnader och eventuell påverkan på tidplan, för att minska klimatpåverkan i alla nyproduktionsprojekt. Möjligheten att bygga i trä eller minska betongens klimatpåverkan är viktiga frågor. I slutet av projektet ska en klimatdeklaration upprättas och klimatpåverkan ska beräknas under hela livscykeln.

I Bäcklösa har Uppsalahem byggt 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 klimatavtryck jämfört med traditionell betong. Det första resultatet av uppföljningen av klimatavtrycket för de beräknade bygghusen visar på en minskning på 49% jämfört med den nyproduktion som Uppsalahem byggt tidigare.

MÖJLIGGÖRA EN HÅLLBAR LIVSSTIL

Vi på Uppsalahem har goda möjligheter att påverka och underlätta för våra hyresgäster att göra hållbara val. Hyresgästerna gör sina egna val, men vi kan göra det lätt för dem att göra rätt både genom fysisk utformning och information. Våra hyresgästers resor och källsortering är områden där vi som fastighetsägare kan bidra. Därför ingår även hyresgästernas klimatutsläpp i vårt klimatmål. I vår uppdaterade miljöriktlinje anger vi våra ambitioner att tillsammans med våra hyresgäster hushålla med resurser och minska klimatavtrycket.

Skapa fysiska förutsättningar för ett hållbart boende

Våra hyresgästers resande står för stora klimatutsläpp. Vi försöker därför alltid ge dem goda förutsättningar för ett hållbart resande, till exempel genom bra cykelparkeringar. Under 2021 lanserades i Bäcklösa vår första fordonspool med flera typer av klimatsmarta fordon, både elbilar, elcyklar och eldrivna lådcyklar. Fordonspoolen fick en mycket bra start, så bra att den är en av

leverantörens bäst uppstartade fordonspooler. Vi kommer nästa år att utvärdera om vi har förutsättningar att etablera liknande fordonspooler på fler håll i vårt bestånd.

Avfallshantering

Uppsalahem har en avfallsstrategi som beskriver hur vi arbetar för att säkerställa en god avfallshantering och bidra till ökad återanvändning. Strategin är ett stöd vid planering och hantering av avfall från hyresgäster, vid nyproduktion och i befintligt bestånd. Majoriteten av vårt fastighetsbestånd har 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. I vissa områden har vi problem med felsortering av hushållsavfall och ökade kostnader för grovsopor.

Vi har fortsatt vårt samarbete med Uppsala Vatten och Avfall AB kring vår gemensamma handlingsplan för minskade avfallsmängder och förbättrad avfallshantering.

Hållbarhetsenkät

Våra hyresgästers synpunkter och åsikter är av stor vikt för oss och utöver vår vanliga kundundersökning genomförde vi 2021 även två omfattande enkäter om social respektive ekologisk hållbarhet. Undersökningarna hjälper oss att förstå hur våra hyresgäster upplever vårt hållbarhetsarbete men också hur vi ska prioritera rätt för att förbättra den sociala och ekologiska hållbarheten.

VATTENBESPARANDE PROJEKT

Uppsalahem har under 2021 påbörjat ett projekt kring vattenbesparing i tvättstugor. Projektet syftar till att testa om vi kan minska vattenanvändningen med 70 % och samtidigt rena det från mikroplaster i gemensamma tvättstugor. Under nästa år utvärderar vi piloten och fattar beslut om eventuell uppskalning.

BIDRA TILL BETEENDEFÖRÄNDRINGAR FÖR EN HÅLLBAR LIVSSTIL

Uppsala klimatvecka

I mars arrangerades Uppsala klimatvecka 2021 och Uppsalahem medverkade för att öka kunskap om vårt eget klimatarbete och i samverkan med andra aktörer engagera våra hyresgäster och medarbetare i dessa frågor. Vi bjöd in hyresgäster och medarbetare till en cykelfixardag i våra bostadsområden, en föreläsning och ett seminarium med andra aktörer i Uppsala.

Minimeringsmästarna

Under 2021 har Uppsalahem tillsammans med Uppsala Vatten och Avfall organiserat Minimeringsmästarna, som är en tävling där olika hushåll under ett års tid får goda tips och råd för att minska sina avfallsmängder. I Uppsala är det tio hushåll som deltar i tävlingen, där majoriteten av

hushållen är hyresgäster hos Uppsalahem. Projektet ger oss en förståelse för vilka åtgärder Uppsalahem kan genomföra för att underlätta för en hållbar livsstil i våra bostadsområden, samtidigt som vi ökar hyresgästernas medvetenhet kring avfallens roll i klimatfrågan.

Nudgingprojekt för förbättrad avfallssortering

För att förbättra källsorteringen i vårt nyproducerade område Bäcklösa tog vi hjälp av beteendekonsulten Beteendelabbet, som tog fram förslag på beteendeförändrande åtgärder. Underjordsbehållarna för restavfall och matavfall har folierats för att särskilja matavfall från restavfall och skyltning för sorteringen förbättrades.

Under hösten delades sorteringskassar

och en sorteringsguide ut i samband med förvaltningens boskola för att förenkla sorteringen. Som nästa steg i nudgingprojektet tittar vi nu på hur vi kan jobba med återkoppling till de boende för sorteringsgraden samt sätta upp mål och införa belöningar för de boende.

Uppsalahem vill arbeta vidare på fler områden för ökad sortering och beteendeförändring. Som ett led i detta har vi valt att gå med som projektpart i ett beteendeprojekt tillsammans med Sveriges lantbruksuniversitet (SLU), där man vill testa hur specifika beteendepsättningar, så som att använda riktad information och meddelanden, kan förbättra sorteringen av avfall och renheten i avfallsrummen. Projektet har beviljats extern finansiering från FORMAS.



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

ATTRAKTIV & INKLUDERANDE ARBETSPLATS

ARBETA FÖR JÄMSTÄLLDHET OCH INKLUDERING

Likt förra året har 2021 varit ett annorlunda år på Uppsalahem då vi fått omstrukturera arbetet på grund av covid-19 och dess effekter. Det som pausats under 2020 hittade vi nu nya vägar att arbeta med under "det nya normala".

Vår värdegrund "Tillsammans" fungerar som en inre kompass för vilka vi är och hur vi agerar – den ska leda medarbetare och chefer rätt i vardagen och ena oss att arbeta åt samma håll. Varje år jobbar vi med värdegrunden genom gemensamma Tillsammansdagar och workshops, men i år har vi inte kunnat genomföra några av de planerade aktiviteterna, 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. Istället har cheferna haft möjlighet att använda de tidigare verktygen som innehåller övningsuppgifter för inkluderande kommunikation. I den mån det har varit möjligt att samla arbetsgruppen på ett säkert sätt har cheferna tillsammans med sina medarbetare gjort dessa övningar. Övningarna handlar om allt från att lära känna sina kollegor, vilka normer och fördomar som finns i samhället och inom den egna arbetsgruppen, till hur vi agerar i jobbiga arbetssituationer. Det är viktigt att lyfta problem till ytan och skapa tänkvärda diskussioner genom dessa övningar.

För att ändå lyckas kommunicera ut stora företagsövergripande händelser som skett under året och bygga vidare på "vikens känslan" har ett antal digitala sändningar via teams anordnats där deltagarna anslutit via flikarum, sina hemmakontor eller sina mobila enheter.

Likabehandlingsplan

Under 2021 har vi uppdaterat Uppsalahems likabehandlingsplan. Grundsynen för likabehandlingsplanen är att Uppsalahem ska vara en öppen och inkluderande arbetsplats som främjar mångfald och tar tillvara 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.

Visselblåsarfunktion

Uppsalahem har sedan tidigare en visselblåsarfunktion där vi använder oss av kommunens anmälningsrutin om man har misstankar som rör till exempel korrup­tion, missbruk av ställning, ekonomisk brottslighet, allvarligt tjänstefel eller miljöbrott. Under 2021 förstärktes lagen för skydd mot repressalier från arbetsgivarens sida för medarbetare som slår larm om allvarliga missförhållanden. Under hösten har vi på vårt intranät kommunicerat ut var denna anmälningskanal finns samt uppdaterat informationen på Uppsalahems hemsida.

Uppnå en jämställd arbetsplats som speglar Uppsala

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

Uppsalahem jämför sig med andra branscher och fastighetsbolag när det gäller jämställdhet, och vår målsättning är att fortsätta förbättra oss varje år. 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 viktigt för oss på Uppsalahem och för vår fortsatta framgång nu och i framtiden. Vi tror att det är viktigt att påverka barn tidigt att våga göra otraditionella yrkesval, därför är kontakten med skolor och att erbjuda prao och sommarjobb något av det vi arbetar med, säger Carina Elofsson Mumford, HR-chef på Uppsalahem.

Ha en jämställd lönesättning

Att kvinnor och män ska ha samma möjlighet till utveckling och inflytande i sitt yrke är en självklarhet för Uppsalahem. 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 liknande yrkesroller. Genom arbetet med tjänstevärderings- och lönekartlägningsverktyget identifierar och åtgärdar vi de osakliga skillnader som kan tänkas dyka upp. Ledningsgruppen beslutar hur Uppsalahems löneläge ska se ut och en handlingsplan för att justera lönen för de berörda medarbetarna tas fram.

Jämställdhet och mångfald i rekryteringsprocessen

En del av arbetet för jämställdhet och mångfald sker i Uppsalahems

rekryteringsprocess. För att säkerställa att rätt person rekryteras har anpassade urvalsfrågor tagits fram specifikt till varje tjänst där de viktas utifrån kravprofilen. Ibland behöver en tjänst till exempel inte att den sökande har en stor kunskap i det svenska språket och då ligger inte svenska som ett krav i rekryteringen. Detta gör att fler har möjlighet att söka jobbet. På vår karriärsida lägger vi stort fokus på att visa upp att vi är en arbetsgivare med jobb för olika. Att vi har jobb för olika innebär att vi försöker attrahera många olika typer av personer med olika bakgrunder och erfarenheter, men även att vi har ett stort utbud av olika typer av tjänster att välja på.

Utifrån likabehandlingsplanen eftersträvar Uppsalahem en sammansättning av medarbetare som är representativa för de som bor i Uppsala kommun och därmed har en bred förståelse för våra kunders behov. På så sätt skapas förutsättningar att med full kompetens möta dagens och morgondagens kunder på ett inkluderande och professionellt sätt.

- Rekryteringen är ett av våra viktigaste verktyg för att få in en bra variation av erfarenhet, mångfald och rätt kompetens i bolaget. Arbetsplatsen gynnas av att

NOLLTOLERANS MOT DISKRIMINERING

Uppsalahem har nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering samt en särskild handlingsplan med förebyggande insatser enligt kommunens rutiner. Diskriminering och kränkningar följs upp i medarbetarundersökningar och vid hälsokontroller. Under året har vi haft en utredning gällande kränkande särbehandling och en gällande trakasserier. Båda dessa utredningar har hanterats skyndsamt med hjälp av externa utredare.

De sju diskrimineringsgrunderna

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

medarbetarna har olika bakgrund med skilda erfarenheter och synsätt. Vi har en bit kvar till vårt mål om att representera mångfalden hos Uppsalas invånare, säger Carina Elofsson Mumford, HR-chef på Uppsalahem.

ERBJUDA GODA ARBETSVILLKOR

Ha ett gott ledarskap med sunda värderingar

Ett bra ledarskap är en nyckelfaktor för att alla medarbetare ska få rätt förutsättningar att utvecklas och växa i sin roll. Genom närvarande chefer som utmanar och utvecklar sina medarbetare skapar vi en harmonisk verksamhet med hög prestation och stimulans i arbetet. För att 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 fortlopande. 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 därefter jobbat med sitt resultat för att utvecklas som ledare.

Medarbetarundersökning

Tidigare har vi genomfört medarbetarundersökning vartannat år för att se hur nöjda våra medarbetare är med arbetsmiljön, ledarskapet och arbetsuppgifter. Medarbetarnas uppfattning är värdefulla och vi har därför valt att fortsättningsvis genomföra undersökningen årligen. Årets medarbetarundersökning gjorde vi tillsammans med Great Place To Work och den visar att vi placerar oss strax över Sverigesnittet. Som en del av arbetet med att vidareutveckla vår företagskultur har vi även valt att fördjupa oss genom en prestations-/engagemangsenkät som gick ut till medarbetarna under året.

Kompetensutveckling

Inom Uppsalahem är utbildning och utveckling en självklar del i arbetet. Nya medarbetare får en introduktion som består av flera utbildningsdelar. En av de större delarna är en introduktionsdag då våra nya medarbetare får träffa vd, förvaltningschef, samt chefer inom HR, kommunikation och fastighetsutveckling

som berättar om vår affärsplan, och respektive verksamhetsområde. Alla nya medarbetare får delta i en miljöutbildning samt utbildning inom lagen om offentlig upphandling. De medarbetare som arbetar nära våra kunder får även gå en bemötandebildning. Den befattningsspecifika introduktionen till arbetsuppgifterna ansvarar varje chef för.

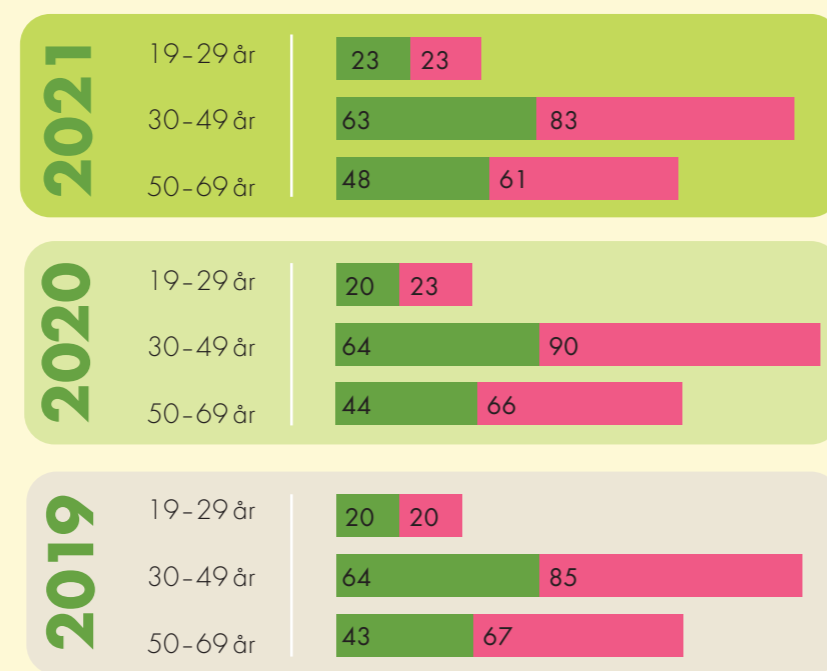
Det är varje chef på Uppsalahem som ansvarar för att genomföra årliga målsamtal med sina medarbetare för att identifiera vilken kompetensutveckling de behöver för att kunna bidra till verksamhetsplanens mål. Vi ser ett behov av en systematik för strategisk kompetensplanering, för att identifiera vilken kompetenshöjning som behövs inom respektive team för att affärs- och verksamhetsplanernas mål ska kunna nås.

Under 2021 har vi arbetat med att införa ett nytt HR-system, "Sympa", där det kommer finnas stöd till chefer och medarbetare i form av bland annat guider och checklistor. Sympas utbildningsmodul ska införas framöver där obligatoriska

UPPSALAHM FEMME

Uppsalahem Femme är en del av vårt arbete med de 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 Uppsalahem.

Deltagarna fick en sex veckor lång utbildning inom lokalvård, källsortering och enklare yttre fastighetsskötsel. Under året arbetade deltagarna halvtid hos oss samtidigt som de studerade det svenska språket (SFI - Svenska för invandrare) på halvtid. Vid projektets avslut anställdes två av dessa kvinnor på visstid för att fortsätta med samma arbetsuppgifter. 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.

ÅLDERSFÖRDELNING MEDARBETARE (totalt antal)

FRISK-NÄRVARO
93,2%

JOBBAR PÅ UPPSALAHM

134
KVINNOR
167
MÄN

301

TOTALT ANTAL MEDARBETARE

TJÄNSTEPERSONER

157 ST

Kvinnor: 63% Män: 37%

FASTIGHETSARBETARE

144 ST

Kvinnor: 24% Män: 76%

STUDENT-MEDARBETARE

På flera håll i verksamheten har vi anställt studentmedarbetare, som arbetar upp till 15 timmar per vecka vid sidan om sina studier. Under 2021 har vi haft 18 sådana studenter hos oss. Detta gynnar både studenterna, som får en relevant praktisk erfarenhet inom sitt utbildningsområde, och Uppsalahem då vi samtidigt får ta del av deras nyfikenhet och det senaste inom akademien.

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 arbetsmarknadsdagar för Uppsala teknolog- och naturvetarkårens arbetsmarknadsdagar och på Sveriges största arbetsmarknadsdag, Kontaktdagarna.

PRAKTIK & EXAMENSARBETE

Som stor aktör på arbetsmarknaden i Uppsala är det viktigt att Uppsalahem tar emot praktikanter och samarbetar med olika lärosäten. Det ger oss viktiga utbyten av idéer och unga får arbetslivserfarenhet samtidigt som de får upp ögonen för fastighetsbranschen. Under året har två personer från yrkeshögskolor och grundskolor gjort sin praktik och fyra har skrivit examensarbete hos oss. På grund av covid-19 och den ökade smittspridningen beslutade vi att begränsa antalet praktikanter jämfört med hur många vi vanligtvis tar emot. Det innebar att vi inte hade möjlighet att uppnå vårt årliga mål att ta emot ett 15-tal praktikanter. Dock ser vi att det är viktigt att fortsätta ta emot praktikanter i den mån det är möjligt på ett säkert sätt.

SOMMARJOBB

Under sommarmånaderna utökas Uppsalahems personalstyrka med ett stort antal sommarjobbare. Sommaren 2021 tog vi emot 130 sommarjobbare varav 14 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 34 extra sommarjobbare gemensamt genom Fastighetsågarföreningen i Gottsunda. Våra sommarjobbare har stöttat upp vår verksamhet och skapat fina utomhusmiljöer för våra hyresgäster. Av de 61 sommarjobbarna var det 38 som tidigare arbetat minst en sommar på Uppsalahem, vilket är ett väldigt roligt och gott betyg för oss som arbetsgivare.

ALLA NYANSTÄLLDA

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

utbildningar kan listas och där det också går att följa upp vilka medarbetare som deltagit i vilka utbildningar. Under året har vi även arbetat med rollbeskrivningar för att tydliggöra vilka kompetenskrav och utbildningskrav som finns för varje roll. Med hjälp av regelbundet återkommande medarbetarundersökningar och prestations-/engagemangsenkät får cheferna indikationer från medarbetarna om kompetensutvecklingsbehov på gruppnivå.

Kompetenssäkring inför framtiden

Uppsalas arbetsmarknad har under flera år varit väldigt god och Uppsala har haft bland den lägsta arbetslösheten i landet. Då det finns många fastighets- och byggbolag i Uppsala har vi haft svårt att rekrytera till vissa tjänster eftersom vi konkurrerar om samma personal. Närheten till Stockholm innebär också att många företag i branschen konkurrerar om kompetensen i arbetsmarknadsregionen.

Liksom förra året har vi haft en del intern rörlighet i bolaget, där medarbetare utvecklats och tagit på sig nya roller och nytt ansvar, vilket vi ser mycket positivt på. Det är bra att det finns ett stort internt engagemang och 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. Personalomsättningen var under 2021 12,6 procent.

Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats

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

Ett initiativ för att främja friskvård är att vi har en grupp med hälsoinspiratörer för att öka fokus på hälsa och en välmående arbetsplats. Våra nio inspiratörer har genomgått tre dagars utbildning i Previas regi. Inspiratörerna har stor frihet att peppa medarbetarna till hälsofrämjande aktiviteter och några exempel på genomförda aktiviteter under 2021 är samordning av anmälan till Blodomloppet, föreläsning om ergonomi samt inspirationsföreläsning om hälsa och välbefinnande.

Vi har under hösten haft ett pilot-

projekt där vi erbjuder medarbetarna att göra en hälso- och arbetsmiljöprofil där hälsoundersökning ingår. Varje avdelning får en rapport med ett övergripande resultat på gruppnivå med förslag på insatser som gynnar hälsan och ökat välbefinnande.

En 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 en fast punkt på agendan. Uppsalahem genomför utbildningar för medarbetare som har arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara, till exempel i hantering av kemikalier, säkert takarbete och heta arbeten. Vi ser också till att följa lagkraven på medicinska kontroller och

hälsoundersökningar för att förebygga skador hos våra medarbetare.

Alla medarbetare som har kontakt med hyresgäster utbildas kontinuerligt i bemötande och hur vi ska agera om det uppstår en hotfull situation. När det kommer till arbetsmiljö har arbetsgivaren ett gott samarbete med skyddsombud och fackliga representanter och tillsammans deltar vi i en skyddskommitté som träffas minst fyra gånger per år. Där följer vi upp statistik för bland annat sjukfrånvaro, tillbud och diskuterar övriga aktuella arbetsmiljöfrågor som dyker upp. Vi använder samma tillbudsrapporteringsystem som kommunen där verktyget gör det enklare för chefer att följa upp, åtgärda och göra riskanalyser på de tillbud som rapporteras in. Verktyget gör det även enkelt för oss att plocka fram statistik. För att undvika och förebygga olyckor på arbetsplatsen är det viktigt att alla tillbud rapporteras in vilket det ofta informeras om av både chefer och skyddsombud.

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.



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

ANSVARSFULLA AFFÄRER

HA EN LÅNGSIKTIGT HÅLLBAR EKONOMI

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

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

Som en av Uppsalas största bostadsaktörer har 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 ca 600 miljoner kronor i investeringar i nya bostäder och underhåll av befintliga fastigheter. Med en ambition att årligen investera cirka en miljard kronor innebär det att vi behöver låna ca 400 miljoner kronor per år. En ökad belåning innebär ökade räntekostnader för bolaget, och dessa kan under de kommande åren komma att stiga ytterligare med anledning av de förväntade 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 renoveringar och underhåll för att inte skjuta ett växande underhållsbehov på framtiden.

Finansiella risker

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sida 79, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

Försäkringsskydd

Materiella skador kan leda till stora ekonomiska kostnader, därför är ett fullgott försäkringsskydd viktigt. Uppsalahems försäkringsskydd omfattar fastighetsförsäkring, försäkring av vindkraftverk, företagsförsäkring, motorförsäkring, saneringsavtal samt VD- och styrelseförsäkring. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och alla medarbetare är försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer. För att ytterligare stärka medarbetarens försäkringsskydd under det ökade distansarbetandet som tillkommit under pandemin har en tilläggsförsäkring tecknats för att tydligare omfatta även arbete på annan plats. Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring (+/- en procentenhet)	Resultateffekt (mnkr)
Hyresnivå bostäder	14
Hyresnivå lokaler	0,9
Vakansgrad	15
Driftkostnader	6,3
Underhållskostnader	1,3
Räntenivå	26,7

UPPHANDLING VIA STÖRRE FORUM

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

Sverres 32 lägenheter blir här till 79 nya moderna lägenheter. Ett komplext projekt som våra leverantörer hjälper oss med.

RESPEKTERA HÅLLBARHETSASPEKTER I LEVERANTÖRSKEDJAN

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.

Hållbarhetskrav i våra upphandlingar

Uppsalahem ställer hållbarhetskrav i alla upphandlingar. Alla som är ansvariga för att upphandla en vara, tjänst eller byggtjänst måste verifiera att alla hållbarhetskrav enligt antagen rutin är uppfyllda. Eftersom inköpsenheten från och med 2021 tagit över ansvaret för samtliga upphandlingar i företaget, ser enheten till att det alltid ställs generella och specifika hållbarhetskrav i respektive upphandling.

För att säkerställa att hållbarhetskraven i våra upphandlingar följs genomför vi årligen fyra leverantörsrevisioner. Två ägnas åt entreprenörer i våra stora investeringsprojekt och två leverantörer väljs ut utifrån inköpsvärde samt bedömd påverkan på hållbarhetsaspekter. Revisionerna genomförs av hållbarhetsavdelningen tillsammans med avtalsägaren och inköpsenheten enligt en antagen rutin. Inom arbetet med hållbarhetsrevisioner av leverantörer inkluderas uppföljning av miljö, anti-korruptionsarbete, goda arbetsvillkor, jämställdhet, mänskliga rättigheter och att motverka barnarbete. Under 2021 genomfördes fyra leverantörsrevisioner enligt plan.

Respekt för miljö

Uppsalahem arbetar systematiskt med miljökravställning på leverantörer och entreprenörer. Kraven utgår från våra betydande miljöaspekter, där till exempel transporter, energi, avfall och farliga ämnen är viktiga områden. Kraven utformas

utifrån relevansen i respektive upphandling. För att ställa och följa upp kraven på farliga ämnen används SundaHus miljödata. I upphandling av entreprenader används Uppsalahems miljöbeskrivningar som projektanpassas. Uppsalahem samverkar med både Sveriges Allmännytta samt Uppsala kommun för att utveckla både kravställning och uppföljning av kraven.

Under 2021 har Uppsalahem deltagit i framtagandet av transportkrav i upphandling tillsammans med Uppsala kommun. Om transporter är ett stort inslag i det som ska köpas in ställs det mer omfattande krav på till exempel fordon och drivmedel än vad som görs i en upphandling där transporterna är väldigt få.

Uppsalahem har även deltagit i ett projekt med Sveriges Allmännytta och Hus och Byggnadsvaror (HBV) för att utveckla en vägledning för hur transportkrav kan ställas och följas upp i upphandlingar. I vägledningen finns information om upphandling av drifttjänster och hur man kan minska klimatpåverkan där det behövs fordon och maskiner för att utföra tjänsterna. Vägledningen lanserades hösten 2021.

Goda arbetsvillkor

Vi ställer särskilda krav på våra leverantörer och entreprenörer i alla upphandlingar, bland annat kring arbetsrättsliga villkor, där vi föreskriver att leverantören ska betala avtalsenliga löner, ha rimliga arbetstider och att arbetarna ska ha rätt till semester. För att alla medarbetare som använder sig av upphandling ska känna till kraven har vi under året haft interna utbildningsinsatser, exempelvis gällande direktupphandlingar.

Vid vissa upphandlingar, som till exempel lokalvård, fastighetsskötsel och avfallshantering, har vi ett krav om att leverantören ska upplåta praktikplatser för

personer som står långt från arbetsmarknaden eller erbjuda sommarjobb. På så sätt skapar vi tillfällen för individer att få erfarenhet och kunskap som underlättar vid framtida jobbsökande. Vi har under 2021 inte gjort någon uppföljning för att se om dessa krav efterlevs av ramavtalade leverantörer.

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 arbetsstället betalar skatt. För att undvika olagliga arbetsformer på våra byggen ställs flera krav i upphandlingarna som sedan följs upp. Kraven omfattar hantering av personalligga som innebär att samtliga som vistas på byggarbetsplatsen ska inneha godkänd ID06, vilket därmed medger tillträde till det inhägnade området på byggarbetsplatsen. För att kontrollera att de arbetsrättsliga avtalen följs låter vi myndigheter göra oanmälda arbetsplatsbesök, och vi har även krav på skriftligt upprättade avtal vid anlitande av underentreprenörer. Huvudentreprenören är sedan skyldig att kontrollera att alla upphandlingskrav uppfylls även av underentreprenörer. I upphandlingarna kommunicerar vi även våra etiska regler som gäller för huvudentreprenören såväl som eventuella underleverantörer.

Under 2021 har Uppsalahem påbörjat en dialog om att gå med i Rättvist Byggnad, vilket är en satsning för att systematiskt motverka ekonomisk brottslighet, svartarbete och oegentligheter på byggarbetsplatser. Allt med syfte att skapa en sund konkurrens på lika villkor.

RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Jämställdhet och mänskliga rättigheter i våra upphandlingar

I alla upphandlingar som Uppsalahem genomför ingår krav om att leverantören ska bedriva ett aktivt jämställdhetsarbete. Vi begär att anbudsgivare med fler än 25 anställda ska ha en upprättad policy eller handlingsplan för jämställdhet, som beskriver vilka aktiva åtgärder leverantören eller entreprenören åtar sig för att motverka diskriminering och öka jämställdheten i organisationen. För anbudsgivare med färre än 25 anställda är kravet att de ska dokumentera hur arbetet med lönekartläggning sker i enighet med lagkraven. Under 2021 har kravställning inom jämställdhet i våra upphandlingar justerats för att bli tydligare och uppnå större effekt på marknaden. 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. Inga fall av kränkningar mot mänskliga rättigheter har kommit till vår kännedom under 2021.

Motverka barnarbete

För Uppsalahem är arbetet med att motverka barnarbete en viktig fråga som framförallt aktualiseras i våra upphandlingar. Att motverka barnarbete finns med som ska-krav från och med våren 2021 i de upphandlingar som Uppsalahem

genomför. Under 2021 har vi även skrivit in mänskliga rättigheter och barnarbete i vårt styrande dokument "Uppförandekod för leverantörer", som sänds med i förfrågningsunderlagen vid varje upphandling. Vi ställer krav på att de som levererar varor, tjänster och entreprenader till oss accepterar uppförandekoden genom att skriva under handlingen och sända med den vid anbuds lämning.

Motverka mutor, korruption och jäv (i leverantörskedjan)

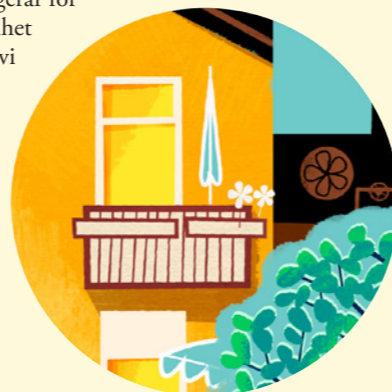
Vid varje upphandling som Uppsalahem genomför ingår uppförandekoden för leverantörer i underlaget. Uppförandekoden fastställer att de företag som ingår avtal med Uppsalahem förbinder sig att sända in sina egna styrdokument gällande mutor och antikorruption vid anbuds lämning samt att de ska följa Uppsalahems 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.

Våra leverantörer

Uppsalahem anlitar många olika leverantörer för anskaffning av varor, tjänster och entreprenader. Under 2021 köpte vi in tjänster, varor och entreprenader från cirka 760 olika inköpsställen för totalt ca 1 miljard kronor. Av dessa leverantörer står tio för cirka 650 miljoner kronor

av det totala inköpsvärdet. Våra största investeringar görs när vi bygger nytt eller renoverar våra befintliga bostäder. Därefter kommer husens förbrukning av energi, el och vatten samt hämtning av avfall. I det stora hela så sköts det dagliga arbetet ute i våra områden med egen personal, men vid större reparations- och underhållsarbeten eller ny- och ombyggnation anlitas externa entreprenörer. Många olika ramavtal finns tecknade för de löpande reparations- och underhållsåtgärder som våra fastigheter behöver. Dessa innefattar bland annat elarbeten, VVS-arbeten, reparation av vitvaror, ventilationsbesiktningar och hisservice.

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



VÅRA STÖRSTA LEVERANTÖRER I INKÖPSVÄRDE MÄTT

Våra största leverantörer under 2021 i inköpsvärdeordning.

NCC Sverige AB

Vattenfall Kundservice AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Byggconstruct AB

Byggpartner i Dalarna AB

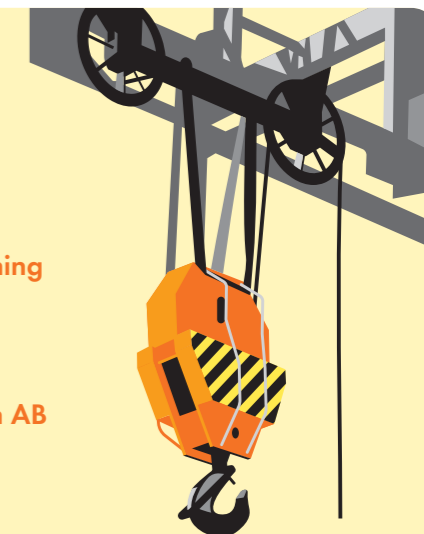
Husbyggnadsvaror HBV Förening

K360 Nordic AB

Lindbäcks Bygg AB

Trädgårdsanläggare Hallblom AB

Upplands Företagsservice AB



BEDRIVA ETT ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Motverka mutor, korruption och jäv (i egen verksamhet)

På alla arbetsplatser finns en risk att jäv, mutor och korruption förekommer. På Uppsalahem är vi medvetna om de risker kopplade till otillbörliga förmåner som kan uppkomma i relationen till våra kunder och leverantörer. Därför har vi tydliga rutiner, policyer och kontrollprogram främst för att förebygga att det inträffar men även för att tydligt hantera en sådan situation om det trots allt inträffar. På Uppsalahems webbplats och i företagets verksamhetsledningssystem finns information om hur medarbetare eller andra ska gå till väga vid misstanke om mutor och korruption. Här finns även en länk till Uppsala kommuns visseblåsarfunktion där det finns möjlighet att anonymt rapportera misstanke om oegentligheter. Under 2021 har det inte inkommit några rapporter om korruptionsincidenter och vi har därför inte behövt vidta några specifika åtgärder. Uppsalahem omfattas av Uppsala kommuns policy mot mutor samt har en egen riktlinje.

Uppsalahem har en uppförandekod gällande mutor och gåvor, som beskriver företagets etiska regler och hur vi agerar gentemot kunder och leverantörer. Utifrån kommunens policy och vår uppförandekod

har vi tagit fram en utbildning i mutor och antikorruption.

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

Transparent upphandling

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

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

Risker, mutor och korruption

Inga fall av mutor eller korruption har upptäckts under 2021.





ORGANISATION OCH STYRNING

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

ÄGAR- OCH KONCERNSTRUKTUR

Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahemkoncernen består av moderbolaget Uppsalahem AB och fyra helägda dotterbolag: Kretia 2 Fastighets AB, Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Uppsalahem Eksstrågargården 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 2021 hade styrelsen sju protokollförda möten.

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 sida 62.

ÅRSSTÄMMA

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

BOLAGETS ORGANISATION OCH LEDNING

Uppsalahem har en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation som i våra affärs- och verksamhetsområden arbetar nära kunden. Vd utses av styrelsen. Vd och koncernchef är sedan augusti 2020 Mattias Tegefeldt. 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 ledningsgruppen som består av cheferna för områdena ekonomi, fastighetsutveckling, förvaltning, HR, hållbarhet, IT & digitalisering och kommunikation.

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på sida 63.

STYRNING OCH KONTROLL

STYRNINGSPROCESS

Uppsalahem följer ägarens direktiv samt de bolagsordningar som styr verksamheten. Varje år fastställer styrelsen koncernens inriktning och mål i en affärsplan med utgångspunkt i ägarens krav och direktiv som de beskrivs i kommunens verksamhetsplan (Mål och budget), samt företagets vision och önskade position. Inriktning och mål bryts ner till konkreta effektmål för organisationen. Utifrån inriktnings- och effektmålen skapar sedan affärsområden och verksamhetsområden egna avdelningsplaner. Utöver interna styrdokument följer Uppsalahem även av Uppsala kommun fastställda policyer och riktlinjer. Under året har ett arbete inletts för att förtydliga den röda tråden från affärsplanen och de övergripande målen ned till de individuella målen och implementera en tydligare målstyrning. Detta kommer att resultera i en delvis förändrad målstruktur i affärsplanen för den kommande perioden.

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 13. 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 central krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp, en loggförare och en ansvarig för lägesbild samt ersättare till alla funktioner. Utöver den centrala krisledningen finns även lokal krisledning på distriktskontoren. Under 2021 har fem krisövningar genomförts inom bolaget, fyra skrivbordsövningar med lokala krisledningar och en simuleringsövning med den centrala krisledningen tillsammans med en av de lokala krisledningarna. 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.

STYRELSE

STYRELSE

- 1 Elnaz Alizadeh (S)**
Ordförande
- 2 Paul Eskilsson (MP)**
1:e vice ordf.
- 3 Cecilia Forss (M)**
2:e vice ordf.
- 4 Per Markus Risman (V)**
3:e vice ordf.
- 5 Cia Gad Bäckman (S)**
Ledamot
- 6 Lars-Göran Ferlin (KD)**
Ledamot t o m 31 maj 2021
- 7 Kenny Jonsson (C)**
Ledamot fr o m 22 mars 2021
- 8 Christer Solander (S)**
Suppleant t o m 1 mars 2021
Ledamot fr o m 1 mars 2021
- 9 Anders Westerlind (L)**
Ledamot
- 10 Victor Zhao Jansson (C)**
Ledamot t o m 1 mars 2021
- 11 Magnus Åhrgren (S)**
Ledamot t o m 1 mars 2021
- 12 Harald Klomp (KD)**
Ledamot fr o m 31 maj 2021
- 13 Karin Bennemo (V)**
Suppleant
- 14 Staffan Linder (M)**
Suppleant
- 15 Maris Rasul (M)**
Suppleant
- 16 Jonas Sjögren (S)**
Suppleant fr o m 22 mars 2021
- 17 Lisette Stenberg (V)**
Suppleant t o m 1 mars 2021
- 18 Christina Jutterström (S)**
Suppleant



ELNAZ ALIZADEH (1)
Ordförande



PAUL ESKILSSON (2)
1:e vice ordf.



CECILIA FORSS (3)
2:e vice ordf.



PER MARKUS RISMAN (4)
3:e vice ordf.



CIA GAD BÄCKMAN (5)
Ledamot



LARS-GÖRAN FERLIN (6)
Ledamot



KENNY JONSSON (7)
Ledamot



CHRISTER SOLANDER (8)
Suppleant/Ledamot



ANDERS WESTERLIND (9)
Ledamot



VICTOR ZHAO JANSSON
Ledamot (10)



MAGNUS ÅHRGREN (11)
Ledamot



KARIN BENNEMO (13)
Suppleant



STAFFAN LINDER (14)
Suppleant



MARIS RASUL (15)
Suppleant



JONAS SJÖGREN (16)
Suppleant



LISETTE STENBERG (17)
Suppleant



CHRISTINA JUTTERSTRÖM (18)
Suppleant

LEDNINGSGRUPP



MATTIAS TEGEFJORD (1)
Vd



BENNY ENHOLM (2)
Förvaltningschef



ANNA FREIHOLTZ (3)
Hållbarhetschef



CARINA ELOFSSON MUMFORD (4)
HR-chef



MARTIN HALLDÉN (5)
Ekonomichef



LINDA RYTTLEFORS (6)
Kommunikationschef



SARA WESTBERG (7)
Fastighetsutvecklingschef



ÅSA ENGSTRÖM (8)
IT och Digitaliseringschef

ARBETSTAGAR- REPRESENTANTER

RIKARD OHLSTRÖM (LEDAMOT)
KIM NILSSON (LEDAMOT)
TORSTEN FALK (SUPPLEANT)

KÖNSFÖRDELNING

LEDNINGSGRUPP

2021: 5 kvinnor, 3 män
2020: 4 kvinnor, 3 män
2019: 4 kvinnor, 3 män

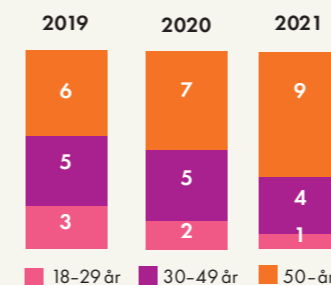
STYRELSE

2021: 6 kvinnor, 8 män
2020: 6 kvinnor, 8 män
2019: 5 kvinnor, 9 män

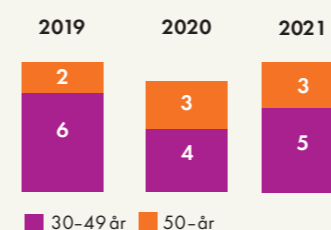
Samtliga siffror för ålders- och könsfördelning avser de förhållanden som rådde vid utgången av året.

ÅLDERSFÖRDELNING

STYRELSE



LEDNINGSGRUPP



LEDNINGSGRUPP

1 Mattias Tegefjord Vd **2 Benny Enholm** Förvaltningschef **3 Anna Freiholtz** Hållbarhetschef
4 Carina Elofsson Mumford HR-chef **5 Martin Halldén** Ekonomichef **6 Linda Ryttefors**
Kommunikationschef **7 Sara Westberg** Fastighetsutvecklingschef **8 Åsa Engström** IT och Digitaliserings-
chef, ny i ledningsgruppen sedan 1 september 2021.

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
GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER			
GRI 102: GENERELLA UPPLYSNINGAR (2016)			
ORGANISATIONSPROFIL, 2016			
102-1	Organisationens namn	s. 64	Uppsalahem AB/Aktiebolag (formaliserat på denna sida)
102-2	Viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	s. 64	Uppsalahems syfte är att äga och förvalta bostäder. Varumärken är Uppsalahem och Studentstaden.
102-3	Lokalisering av huvudkontor	s. 64	Väderkvamsgatan 17, Uppsala
102-4	I vilka länder har organisationen verksamhet	s. 64	All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige.
102-5	Ägarstruktur och bolagsform	s. 64	Uppsalahem ägs av Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB. Uppsalahem är ett aktiebolag.
102-6	Marknader där organisationen är verksam	s. 64	Uppsala
102-7	Den redovisande organisationens storlek	s. 8, 18-19, 50	
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	s. 51-54	Alla anställda arbetar i Uppsala. Uppsalahem upphandlar bygg-entreprenörer och leverantörer. En viss del av fastighetskötseln sköts av externa aktörer.
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	s. 55-58	
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	s. 64	Studentstaden har gått från dotterbolag till att integreras i Uppsalahem AB. Inga väsentliga förändringar har skett i leverantörskedjan.
102-11	Beskrivning av om och hur organisationen följer försiktighetsprincipen	s. 64	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. 64	Uppsalahem deltar i Uppsala klimatprotokoll och Allmännyttans klimatinitiativ.
102-13	Medlemskap i organisationer och lobbyorganisationer	s. 64	Är medlem i Sveriges Allmännytta, Eurhonet och Generation pepp
STRATEGI			
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	s. 4-5	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	s. 9, 12, 60-61	
STYRNING			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	s. 9, 12, 16, 60-61	
INTRESSENTDIALOG			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	s. 14-15	
102-41	Andel av personstyrkan som omfattas av kollektivavtal	s. 64	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	
REDOVISNINGSPRAXIS			
102-45	Organisationsstruktur	s. 60-61	
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. 10-11, 14-15	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod	s. 64	Ny intressentdialog och väsentlighetsanalys sedan föregående redovisningsperiod.
102-50	Redovisningsperiod	s. 64	Räkenskapsåret 2021
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	s. 64	Senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i mars 2021
102-52	Redovisningscykel	s. 64	Följer verksamhetsåret 1 januari - 31 december
102-53	Kontaktperson angående frågor för hållbarhetsredovisningen	s. 64	Anna Freiholtz, Mail: anna.freiholtz@uppsalahem.se Telefon: 018-727 34 89
102-54	Redogörelse för rapportering enligt GRI-standards redovisningsnivåer	s. 64	
102-55	GRI-index	s. 64-65	
102-56	Extern granskning av redovisningen	s. 64	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Den del av hållbarhetsredovisningen som omfattas av lagkrav är bestyrkt av revisor.

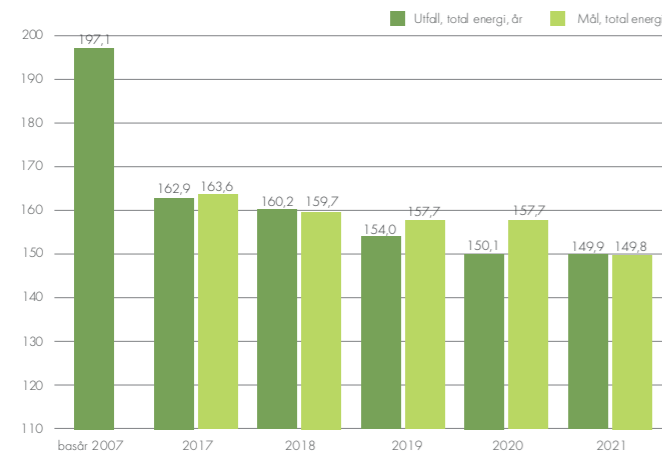
		SIDA	KOMMENTAR
ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR			
GRI 200 EKONOMISK PÅVERKAN			
203 (2016) INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 12, 16, 60-61	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	s. 25, 27, 34-39, 55	Svarar till väsentliga frågor: Tillhandahålla prisrimliga hyror, Erbjud bostäder för alla stadier i livet, Ha en långsiktigt hållbar ekonomi, Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem
205 (2016) ANTIKORRUPTION			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 17, 59-61	
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorrupsionspolicys rutiner	s. 58-59	Svarar till väsentlig fråga: Bedriva ett ansvarfullt företagande
205-3	Korrupsionsincidenter och vidtagna åtgärder	s. 59	Svarar till väsentlig fråga: Bedriva ett ansvarfullt företagande
EGEN UPPLYSNING SÄKERSTÄLLA STABIL EKONOMI FÖR FÖRETAGET			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 12, 17, 60-61	
Egen upplysning	Säkerställa stabil ekonomi för företaget	s. 55	Svarar till väsentlig fråga: Ha en långsiktigt hållbar ekonomi
GRI 300 MILJÖPÅVERKAN			
302 (2016) ENERGI			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 13, 17, 60-61	
302-1	Energianvändning inom organisationen	s. 13, 41-43, 66	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och förvalta hållbara bostäder, Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan
305 (2016) UTSLÄPP			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 13, 17, 60-61	
305-1	Direkt växthusgasutsläpp	s. 13, 42-43, 62-63	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och förvalta hållbara bostäder, Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp	s. 13, 41-43, 66	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och förvalta hållbara bostäder, Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan
305-3	*Övriga indirekta växthusgasutsläpp (Scope 3)*	s. 13, 46-47, 66	Svarar till väsentlig fråga: Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan, Möjliggöra en hållbar livsstil
306 (2020) AVFALL			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 13, 17, 60-61	
306-1	Avfall och signifikant avfallsrelaterad påverkan	s. 13, 42, 46, 47, 66	Avser avfall från våra hyresgäster och byggavfall. Svarar till väsentlig fråga: Bygga och förvalta hållbara bostäder, Begränsa klimatutsläpp i värdekedjan & Möjliggöra en hållbar livsstil
308 (2016) MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 17, 57, 60-61	
308-1	Nya leverantörer som utvärderas utifrån miljökriterier	s. 57	Svarar till väsentlig fråga: Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan
CRE 8 MILJÖMÄRKNINGAR			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 13, 17, 60-61	
CRE 8	Miljömärkning av ny- och ombyggnationer	s. 13, 42	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och förvalta hållbara bostäder
GRI 400 SOCIAL PÅVERKAN			
401 (2016) ANSTÄLLNING			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 60-61	
401-1	Antal nyanställda och personalomsättning	s. 51-52, 67	Svarar till väsentlig fråga: Erbjud goda arbetsvillkor
403 (2018) ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 17, 53, 60-61	
403-2	Typ och antal arbetsplatskador och antal sjukdagar	s. 51, 67	Svarar till väsentlig fråga: Erbjud goda arbetsvillkor
405 (2016) MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 49-50, 60-61	
405-1	Köns- och åldersfördelning i styrelse, ledningsgrupp och bland övriga medarbetarkategorier	s. 50, 62-63, 67	Svarar till väsentlig fråga: Arbeta för jämställdhet och inkludering
414 (2016) SOCIAL BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 17, 60-61	
414-1	Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier	s. 57-59	Svarar till väsentlig fråga: Respektera hållbarhetsaspekter i leverantörskedjan
416 (2016) KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 17, 60-61	
416-1	Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	s. 41-42	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och förvalta hållbara bostäder
EGEN UPPLYSNING TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 12-13, 17, 60-61	
Egen upplysning	Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen	s. 29-32	Svarar till väsentlig fråga: Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen
EGEN UPPLYSNING ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 12, 60-61	
Egen upplysning	Erbjud bostäder för alla stadier i livet	s. 25-27	Svarar till väsentlig fråga: Erbjud bostäder för alla stadier i livet
EGEN UPPLYSNING TA BOSTADSSOCIALT ANSVAR OCH SKAPA TRYGGA HEM			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 12, 17, 60-61	
Egen upplysning	Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem	s. 35-39	Svarar till väsentlig fråga: Ta bostadssocialt ansvar och skapa trygga hem

GRI-APPENDIX 2021

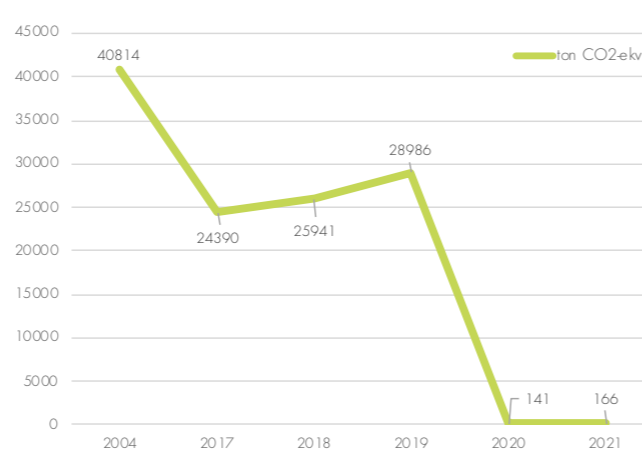
Följande appendix innehåller kompletteringar till Uppsalahems års- och hållbarhetsredovisning.

HÅLLBARA HUS OCH HEM

TOTAL ENERGIANVÄNDNING (GRI 302-1)



TOTALT KOLDIOXIDUTSLÄPP (GRI 305-1, 305-2, 305-3)



KOLDIOXIDUTSLÄPP TON CO₂-EKV (GRI 305-1, 305-2, 305-3)

Basår 2004	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Fossil olja*						
2 088	52	45	45	13	0	0
Biobaserad olja*						
-	-	-	0,01	0,11	0,16	0
Träpellets*						
-	-	-	-	-	5	0
El*						
2 892	2	1	1	1	0,82	1,07
Drivmedel*						
260	157	141	163	164	48	55,6
Fjärrvärme**						
35 574	19 959	24 194	25 723	28 799	86	109
Egen bil i tjänst*						
-	10	8	7	7	1	0
Tjänsteresor flyg*						
-	8	1	2	2	0	0,25

* Leverantören tillhandahåller emissionsfaktor

** Allmännyttans Klimatinitiativ, emissionsfaktorer framtagna av IVL

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA RENOVERADE LÄGENHETER

2019	144 st	2020	9 st	2021	172 st
------	--------	------	------	------	--------

AVFALL FRÅN VÅRA HYRESGÄSTER (GRI 306-2)

37% av hyresgästernas avfall har källsorterats.

TRYGGHETSINDEX NÖJDKUNDUNDERSÖKNING

	2021	2020	FÖRÄNDRING 2020-2021
Belysning på gård och nära huset	86,73%	84,91%	1,82%
Förrådets säkerhet mot inbrott	65,41%	66,02%	-0,62%
Kontakt med grannarna	81,86%	82,09%	-0,24%
Personlig trygghet i källare/motsvarande	75,25%	76,19%	-0,94%
Personlig trygghet i området kvällar/nätter	79,05%	76,64%	2,41%
Säkerhet mot inbrott i lägenheten	77,01%	76,41%	0,60%
Störs inte av grannars sätt att leva	74,46%	73,79%	0,67%
Trygghet i trapphus	87,40%	87,62%	-0,22%
Trygghet	78,44%	77,99%	0,44%

Resultat från kundundersökning för trygghet

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

TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (102-8)

	2019	2020	2021
Kvinnor	127	128	134
Män	172	179	167
Totalt	299	307	301

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

	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Kvinnor	111	116	119	16	12	15
Män	159	166	157	13	13	10
Totalt	270	282	276	29	25	25

TILLSVIDAREANSTÄLLA PER ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN (GRI 405-1)

	Heltid			Varav deltid- eller timanställda		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Kvinnor	107	110	113	4	6	6
Män	158	163	153	1	3	4
Totalt	265	273	266	5	9	10

ARBETSSKADOR, TILLBUD OCH OLYCKOR (GRI 403-9)

	2019	2020	2021
Tillbud	21	27	24
Olyckor*	13	23	-
Arbets skador**	7	4	-
Skada/olycksfall**	-	-	41
Färdolycksfall***	-	4	3
Covid-19-tillbud****	-	-	14

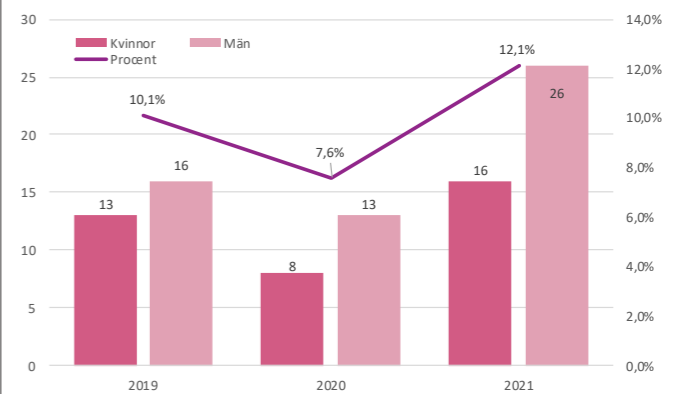
* Arbets skador kan vara orsakade av en olycka och kan därmed stå med både i siffran för arbets skador och olyckor.

** Rapporteras från 2021 ihop på grund av nytt inrapporterings system.

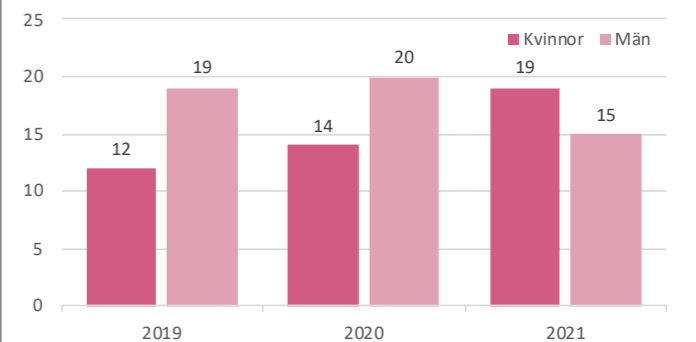
*** Rapporteras från 2020

**** Rapporteras från 2021 för att inte belasta den vanliga tillbudsstatistiken.

PERSONALOMSÄTTNING (GRI 401-1)



NYANSTÄLLDA (GRI 401-1)



ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

ÄGARFÖRHÅLLENDE

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 Eksätträdgården 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 237 000 invånare i slutet av 2021, vilket var en ökning med ca 3 000 personer sedan föregående årsskifte, och enligt kommunens befolkningsprognos förväntas befolkningen fortsätta att öka med knappt 3 000 invånare per år fram till 2050. Med den tillväxttakten beräknas invånarantalet öka till cirka 320 000 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. Under åren fram till 2050 kommer antalet personer i samtliga åldersgrupper att öka, men det är framför allt i åldersgruppen 80 år och äldre som det innebär en tydlig förändring mätt som andel av total befolkning. Denna åldersgrupp väntas öka från knappt 10 000 personer 2020, till över 20 000 personer 2050. Andelen arbetsföra invånare i förhållande till övriga grupper kommer att minska. Uppsalas befolkningstillväxt förväntas vara starkare än riket som helhet under denna period.

Kommunens målsättning är att det ska finnas beredskap för ett bostadsbyggande om 2 000-3 000 nya bostäder per år. Uppsala ska växa på socialt hållbart sätt med blandade upplätselreformer som motverkar bostadssegregation. Minst 30 procent av bostäderna som byggs i Uppsala ska vara hyresrätter. Minst 25 procent av dessa ska i sin tur ha en relativt lägre hyra för att skapa en mer flexibel bostadsmarknad och möjliggöra för fler att skaffa ett eget boende.

FÖR UPPSALAHEM INNEBÄR DETTA:

En utmaning är att nyproducerade bostäder på affärsmässiga grunder då den stora utbyggnaden av bostäder och andra stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt driver konkurrensen och

priserna. Under 2021 har det skett en uppgång med ca 7% avseende byggpriser, och ca 17% avseende priser på byggnadsmaterial. Ett flertal nya byggaktörer med uttalade ambitioner att bygga prisöverkomliga bostäder har etablerat sig i Uppsala, och konkurrensen i segmentet bedöms därmed fortsätta att vara stark. Detta gör det än viktigare att Uppsalahem har en god marknadsuppfattning för att säkerställa att våra lägenheter i utformning, standard, service och prisvärdhet står sig väl mot konkurrenterna och helst överträffar dessa.

- Den genomsnittliga kötiden inom Uppsalahems befintliga bestånd låg under 2021 på 10 år, en nivå som varit stabil sedan 2018. Kötiden för Uppsalahems nyproduktion ökade något från 5,3 år 2020 till 7,2 år 2021. I nyproduktionen är det ofta kortare kötider på grund av ett högre hyresläge. Vi ser emellertid att andra hyresvärdar ofta har kortare kötid än Uppsalahem till sin nyproduktion, vilket kan bero på ett högre inkomstkrav vid uthyrning men också att Uppsalahem har ett konkurrenskraftigt utbud.
- Uppsala är fortsatt en av Sveriges attraktivaste kommuner och det förväntas även fortsättningsvis vara intressant för investerare att förvärva och investera i fastigheter i Uppsala.
- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkturlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik.
- För att Uppsalahem ska fortsätta att vara kundernas förstahandsval utifrån den konkurrenssituation som råder på bostadsmarknaden behöver vi även ta hänsyn till de trender som påverkar samhällets utveckling:
- En fortsatt stark tillväxt av Uppsala kommun. Uppsalas storlek och läget i huvudstadsregionen ger tillgång till en starkt växande och specialiserad arbetsmarknad med ett väl utvecklat och diversifierat näringsliv samt en attraktiv livsmiljö med ett brett utbud av kommersiell service och kulturaktiviteter. Uppsala växer i allt snabbare takt, vilket påverkar bostadsmarknaden. På längre sikt påverkar även större infrastrukturprojekt, såsom t.ex. fyrsårsutbyggnaden, tillväxten i Uppsala. Detta påverkar prisbilder och marknadsutfall av bostadsaffärer i staden likväl som på glesbygden och i stadsnära glesbygd.
- Innovation är ett av bolagets fokusområden för att nå målbilden mot år 2030. Det ställer krav både på bolagets arbetssätt och boendeeerbjudande.
- Uppsalahem har redan gjort betydande investeringar för att möta den tekniska utvecklingen bland annat genom att säkerställa den tekniska digitala fiberinfrastrukturen i bostadsbeståndet. Dessa investeringar kommer få stor betydelse för hur kunderna kan använda olika typer av digitala verktyg när dessa successivt lanseras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året som gått	69
Femårsöversikt	72
Uppsalahems fastigheter	73
Sammanfattande värdeutlåtande	75
Finansiering	76

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	80
Balansräkning koncernen	82
Balansräkning moderbolaget	84

Förändring av eget kapital	86
Kassaflödesanalys	87
Redovisningsprinciper	88
Noter	90
Förslag till resultatdisposition	100
Revisionsberättelse	101

ÖVRIGT

Definitioner	103
Fastighetsbestånd	104
Karta	108

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

Under rapportperioden uppgår investeringarna i våra fastigheter till 426 (744) mnkr inkl 12 mnkr maskiner och inventarier. 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 1,5 mnkr.

FÖRVÄRV

Under året har inga förvärv av fastigheter skett.

FÖRSÄLJNINGAR

Under året har en försäljning skett av en tomt för förskoleändamål i Bäcklösa. Köpeskillingen uppgick till 11 mnkr.

RISKANALYS

Riskerna för respektive hållbarhetsfråga finns med under motsvarande rubrik på sida 16-17. På sida 79 går det att läsa om de finansiella riskerna. Tabellen på sida 71 beskriver våra största risker och respektive handlingsplan enligt riskvärderingen i internkontrollplanen.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget Uppsalahem AB (556137-3589) och samtliga enheter som konsolideras i koncernredovisning för samma period vilka finns specificerade i not 16, sid 96, i koncernredovisningen. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6e och 7e kapitlet.

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

Hållbarhetsredovisningen finns på sida 3-67. Miljö sida 9, 13, 17, 41-47, 57, 66. Sociala förhållanden sida 9, 17, 25-39. Personal sida 17, 49-53, 62-64, 67. Mänskliga rättigheter sida 17, 25, 58. Motverkande av korruption sida 17, 59. Affärsmodell sida 6-7, 9, 12, 60-61.

RESULTATET

Uppsalahem redovisar ett resultat efter finansiella poster på 365 (316) miljoner kronor, vilket är 49 miljoner kronor högre än föregående år. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 364 mnkr. För ytterligare detaljer om årets omsättning och resultat se sida 81.

UTSIKTER INFÖR 2022

Bostadsbyggandet har utvecklats starkt under 2021. Boverket bedömer att byggtakten ökade med ca 15 procent, vilket skulle innebära att 66 000 bostäder påbörjas. Antalet byggda hyresrätter har under 2021 varit det högsta sedan 1990, då antalet påbörjade hyresrätter ökade med 10 procent jämfört med året innan, ca 30 000 hyresrätter påbörjades. Under pandemin har priserna på bostäder ökat, inte minst på småhus där priserna har ökat med ca 30 procent. Från andra halvåret 2021 har prisutvecklingen stannat av. Under 2021 ökade byggpriserna med ca 7%, och byggmaterial med i snitt ca 17%. Det kan innebära svårigheter för bolag på bostadsmarknaden att få lönsamhet i projekt.

Under 2022 förväntas byggandet växa marginellt. Hyresrätter minskar, samtidigt som byggandet av bostadsrätter och småhus ökar.

Det finns fortsatt en stark efterfrågan, men ökade priser gör också att hinder ökar för konsumenter att komma in på bostadsmarknaden. Utbudet av hus kan även påverkas av att det råder viss osäkerhet avseende brister på eller långa leveranstider för vissa byggmaterial. Att investeringsstödet har tagits bort kan även komma att påverka utbudet av nya hyresrätter. Under 2021 beviljades investeringsstöd för ca 13 500 hyresrätter.

Det finns också tecken som tyder på att det finns överskott av hyresrätter på marknaden. Detta skiljer sig åt mellan olika delar av landet. I Skåne och Göteborg kan det finnas ett överskott, medan det synes råda jämvikt i Stockholm.

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

Prognosen för 2022 för den svenska ekonomin är god, men det finns risker på nedåtsidan avseende utvecklingen av pandemin och det geopolitiska säkerhetsläget. Inflationen har ökat under slutet av 2021, främst hänförligt till energipriser. Det finns en förväntan att inflationen minskar något framöver. Det finns också tecken på en viss ränteuppgång, dock menar de flesta bedömare att en lågräntenivå kommer att bestå.

Bedömningar som gjorts under vintern visar att ekonomin sammanfattningsvis utvecklas enligt nedan under 2022.

- BNP-tillväxt på 3-5 %
- Inflationen 2-3 %
- Arbetslösheten minskar till ca 7,5 %
- Riksbankens behåller styrräntan på 0 %.

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer att medföra ett begränsat upplåningsbehov under 2022. Nettoskulden beräknas uppgå till knappt 7 mdkr vid årets slut.

TABELL RISKANALYS

Hör ihop med riskanalys i texten ovan.

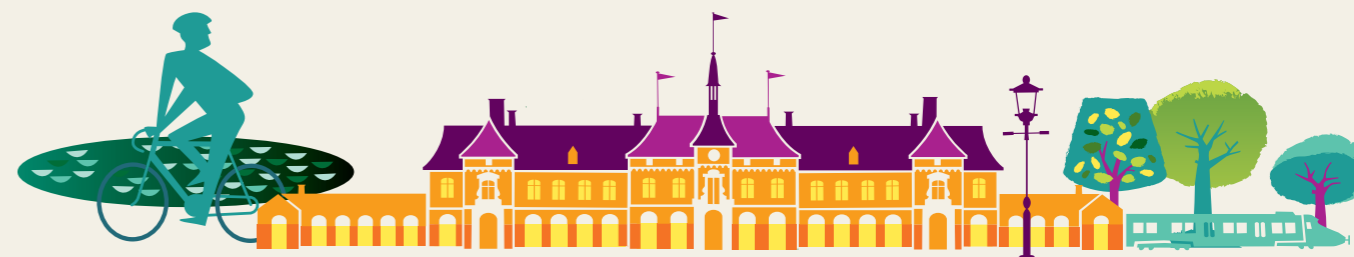
RISK	KONSEKVENSENS	SANNOLIKHET	TOTAL RISKVÄRDERING	HANDLINGSPLAN
Bränder i lägenhet/fastigheter	4	4	16	Systematiskt brandskyddsarbete
Hot och våld eller annan kränkande behandling av personal.	4	4	16	Utbildningar inom hot och våld samt krisplan årligen.
Ökad social oro/otrygghet	3	4	12	Utbildningar inom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

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat	4 413 185 220
Årets resultat	142 637 809
Totalt	4 555 823 029

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 1 160 kr per aktie, totalt	1 934 880
i ny räkning överförs	4 553 888 149
Totalt	4 555 823 029



FEMÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
RESULTATRÄKNING, MNKR					
Nettoomsättning	1 556	1 489	1 450	1 386	1 334
Driftöverskott	872	821	788	763	736
Avskrivningar	357	335	336	303	284
Resultat efter finansiella poster	365	316	289	294	665
Realisationsvinster	8	-	-	23	52
FASTIGHETER, MNKR					
Bokfört värde exkl pågående projekt	11 645	11 332	10 948	10 865	9 391
Bokfört värde pågående projekt	685	937	930	726	1 685
Totalt bokfört värde	12 331	12 269	11 878	11 591	11 076
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt	30 924	26 334	23 962	23 508	20 192
Bedömt verkligt värde pågående projekt	635	527	783	902	2 076
Totalt bedömt verkligt värde	31 560	26 861	24 744	23 407*	22 268
Övervärde	19 230	14 585	12 866	11 816*	11 192
Årets investeringar, pågående projekt	426	757	613	859	1 001
Sålda fastigheter, bokfört värde	5	-	-	44	30
NYCKELTAL					
LÖNSAMHET					
Överskottsgrad	57,9	57,1	55,9	56,5	57,3
Avkastning på eget kapital, %	7,3	6,7	6,4	6,9	17,3
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	3,3	3,2	3,5	7,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,8	3,5	3,3	3,6	7,3
Direktavkastning 1, %	7,5	7,3	7,2	7,0	7,8
Direktavkastning 2, %	2,8	3,1	3,3	3,2	3,6
FINANSIERING					
Soliditet 1, %	41,0	39,2	37,7	36,5	35,3
Soliditet 2, %	76,8	72,1	69,6	69,3	66,9
Belåningsgrad 1, %	55,5	57,5	63,5	63,1	70,0
Belåningsgrad 2, %	21,7	26,2	29,0	29,2	32,6
Snittränta brutto, %	1,30	1,34	1,37	1,78	1,60
Nettoskuld bokförda värden, mnkr	6 842	7 049	6 952	6 855	6 574
FÖRVALTNING					
Vakansgrad antal lägenheter ^{1,2} , %	0,07	0,03	0,01	0,02	0,08
Omflyttningar ¹ , %	13,1	13,43	12,95	13,5	12,2
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 381	1 339	1 307	1 285	1 264
Underhållskostnader, kr/kvm	118	132	143	127	136
Driftkostnader, kr/kvm	473	450	439	424	420
PERSONAL					
Antal anställda	276	279	274	259	256
Personalomsättning, %	12,1	7,6	10,1	10,9	9,3
Sjukfrånvaro, %	6,8	5,8	5,4	4,5	4,5

¹ Avser ej studentbostäder

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

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

UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Varje år värderar Uppsalahem sina fastigheter. Bostadsbolaget har ett ägarkrav att öka värdet på företaget, men ökningen är också en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar. Under 2021 steg marknadsvärdet med ca 17,5 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 189 (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 förvärvat, men en fastighet i Bäcklösa har sålts (Ultuna 17:1).

FASTIGHETSBESTÅND	2021-12-31	2020-12-31
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	1 033 077	1 024 358
Lokaler	76 592	77 027
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	17 440	17 181
Lokaler	1 783	1 725
Garage och p-platser	8 040	8 025

FASTIGHETSFÖRÄRV 2021 (tkr)

Inget förvärv genomfördes

Sammanlagt marknadsvärde: –

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2021 (tkr)

Ultuna 17:1 11 000

Sammanlagt marknadsvärde: 11 000

MARKNADSVÄRDET (mkr)

Värdeutlåtande Newsec 31 543

Vindkraftverk 17

Totalt 31 560

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 31 560 (26 861) mkr inklusive pågående projekt samt vindkraftverk och 30 925 (26 207) mkr exklusive pågående projekt och vindkraftverk. Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion, byggrätter som exploateras och råmark.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med 15,5 procent medan hela portföljen, inklusive projekt och byggrätter, ökade med 16 procent. Värdeförändringen redovisas i en tabell nedan.

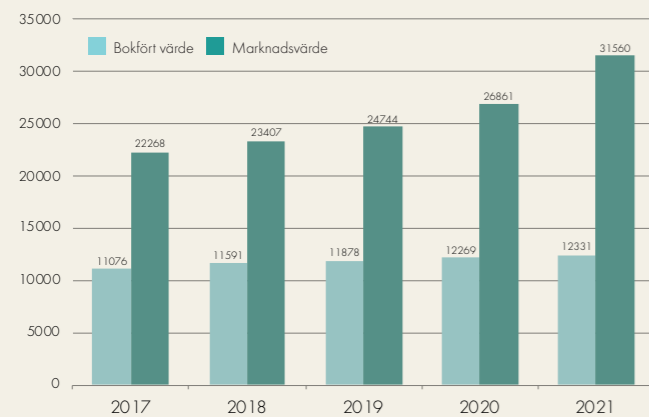
FASTIGHETSVÄRDEN

FASTIGHETSVÄRDEN OCH VÄRDEFÖRÄNDRING	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt (tkr)
Ingående värde 2021-01-01	26 207 288	26 861 523
Försäljningar		11 000
Förvärv		
Investeringar	387 477	413 240
Värdeförändring	4 057 915	1 377 691
Utgående värde 2021-12-31	30 652 680	31 559 850
Värdeförändring	15,5%	16,0%
Utgående värde 2021-12-31, inkl under året färdigställda fastigheter	30 834 680	
Utgående värde 2021-12-31		31 559 850

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inkl pågående projekt uppgick 2021 till 12 331 (12 269) mkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 19 229 (14 592) mnkr.

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

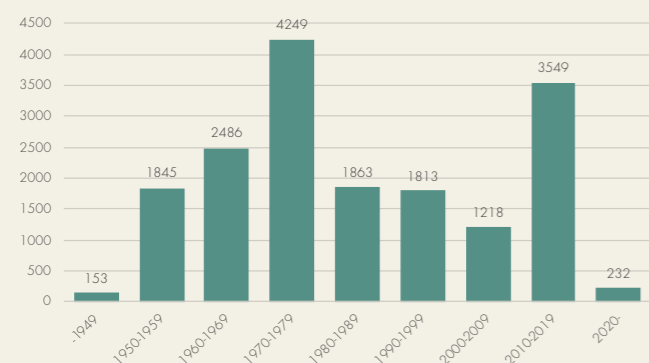


FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

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 31 560 mnkr. Värdet ökade därmed med 17,5 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 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 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 2021. 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 373 (384) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 759 (705) kr/m² och år, med ett viktat snitt på 493 (494) kr/m².
- Kalkylräntan för fastigheter med bostäder varierar mellan 3,0 (3,0) och 6,5 (7,0) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,2 (5,4) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 1,0 (1,0) och 4,5 (4,75) procent för bostäder med ett viktat snitt på 3,0 (3,2) för bostäder.
- För pågående nyproduktion beräknas marknadsvärdet utifrån ett framtida slutvärde med avdrag för återstående kostnader. I det fall projektvärdet är lägre än marknadsvärdet kommer projektet som minst att värderas som markpriset i det fall projektet precis har startat.

SAMMANFATTANDE VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Newsec har erhållit uppdraget från Uppsalahem att bedöma marknadsvärde för 178 förvaltningsenheter med total area om 1 090 290 m² för bokslutsändamål. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt. Samt, 2 Projekt och 13 byggrätter som finns i beståndet. Varav 4 byggrätter är belägna på förvaltningsenheterna och de övriga 9 betecknas som övriga byggrätter belägna på andra fastigheter.

Samtliga fastigheter har värderats genom så kallad "Desktop-värdering" som innebär att Newsec-värderings-modell 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 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 178 förvaltningsfastigheterna om **30 924 680 000 kr (Trettio Miljarder Niohundraotjugofyra Miljoner Kronor)** per värdetidpunkten 2021-12-31. Varav 90 miljoner avser byggrättsvärden på 4 förvaltningsfastigheterna.

Värderingen har resulterat i ett totalt värde för de två Projekten och övriga byggrätter om **617 900 000 kr (Sexhundrasjuttion Miljoner Niohundrausen Kronor)** per värdetidpunkten 2021-12-31.

Motsvarande ett totalt värde om **31 542 580 000 kr (Trettioen Miljarder Femhundrafyrtiotvå Miljoner Kronor)** per värdetidpunkten 2021-12-31.

Stockholm 2022-01-18

Newsec Advice AB

Arvid Arfwidsson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

FINANSIERING

Den globala ekonomin och finansmarknaderna har under 2021 präglats av pandemin. Som en följd av högre vaccinationsgrad så har många samhällen öppnat upp vilket lett till en stark ekonomisk återhämtning för både tjänste- och varuproduktion. I slutet av 2021 och inledningen av 2022 har dock den kraftiga smittspridningen medfört återinförda restriktioner i vissa länder. Indikatorer på ekonomisk tillväxt har varit särskilt starka under det första halvåret och svensk BNP tillväxt för 2021 antas bli 4,7% enligt Riksbankens senaste prognos från december vilket är i linje med tidigare prognoser under hösten. Arbetslösheten sjunker generellt och det är stort behov av arbetskraft inom vissa branscher, ett mönster som syns globalt och i Sverige. Finanspolitiken är fortsatt expansiv för att stötta ekonomin, exempelvis genom statliga stöd till kommuner och regioner.

Som en konsekvens av den snabba globala återhämtningen har flera flaskhalsar i varuproduktion och logistikkedjor uppstått. Priser på insatsvaror, frakter och energipriser har stigit vilket har drivit upp inflationen i många länder, exempelvis hade USA en inflation på 7% i december (högsta nivån på 40 år) och Sverige hade en inflation på 4,1%. Inflationen överstiger därmed med råge många centralbankernas mål om 2% inflation. Under hösten har centralbanken i USA ändrat ståndpunkt kring att inflationen är övergående och nu förväntas flera höjningar av styrräntan under 2022 och 2023. Den svenska styrräntan är sedan 2019 0% och Riksbanken prognostiserar att den fortsatt skall ligga på den nivån till andra halvåret 2024, marknadsaktörerna förväntar sig i dagsläget höjningar tidigare än så. Riksbanken har under 2021

genomfört tillgångsköp, inkluderat kommunobligationer, om 700 mdkr för att säkerställa likviditet i marknaderna samt hålla nere räntorna. Under 2021 kommer tillgångar som förfaller att återinvesteras.

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.

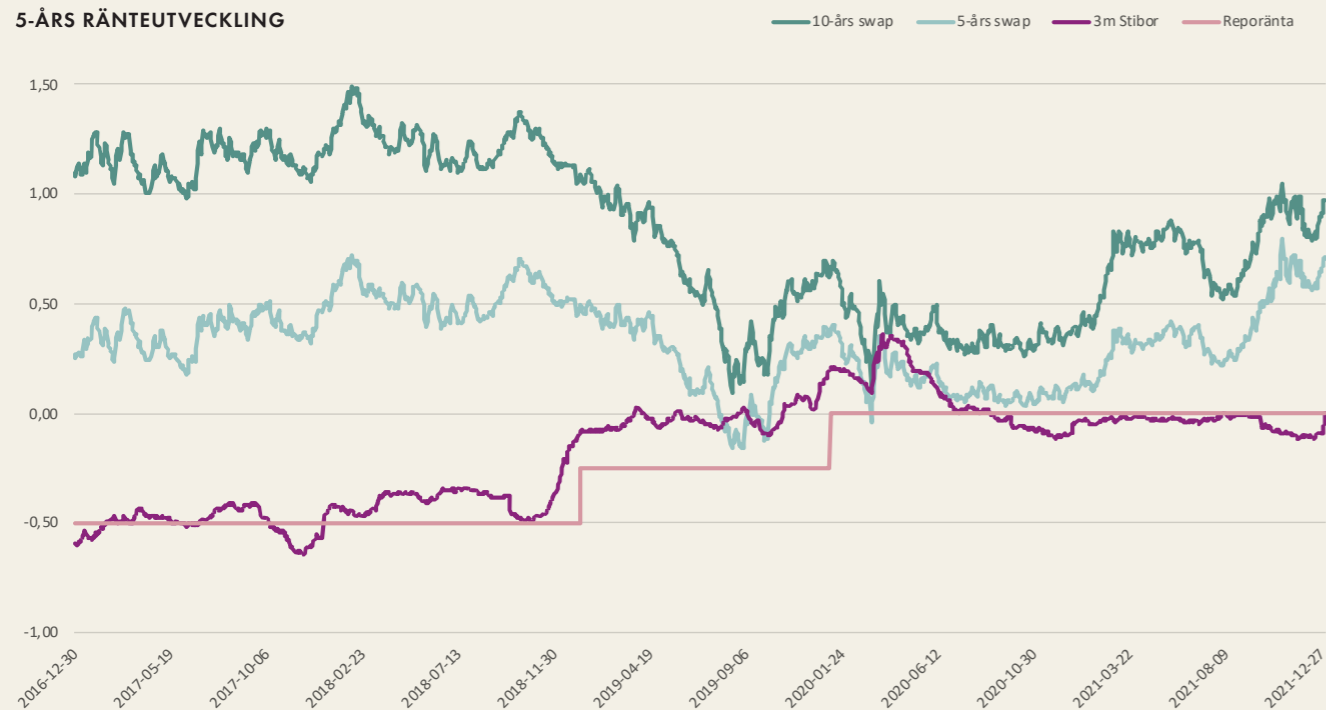
FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

Uppsalahems finansverksamhet regleras sedan sommaren 2018 av Uppsala kommuns finanspolicy. Detta eftersom bolaget nu 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 hantarer även till del räntebindningen i eget namn genom derivat. Rapportering av de finansiella positionerna sker löpande till vd och styrelse.

Uppsalahems finansverksamhets inriktning ska vara att:

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

5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

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

Under 2021 minskade Uppsalahems nettoskuld med -207 (100) mdkr, och uppgår vid årsskiftet till 6 842 mdkr. Orsaken är ett fortsatt starkt eget kassaflöde, samtidigt som flera investeringsprojekt har blivit förskjutna i tid.

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.

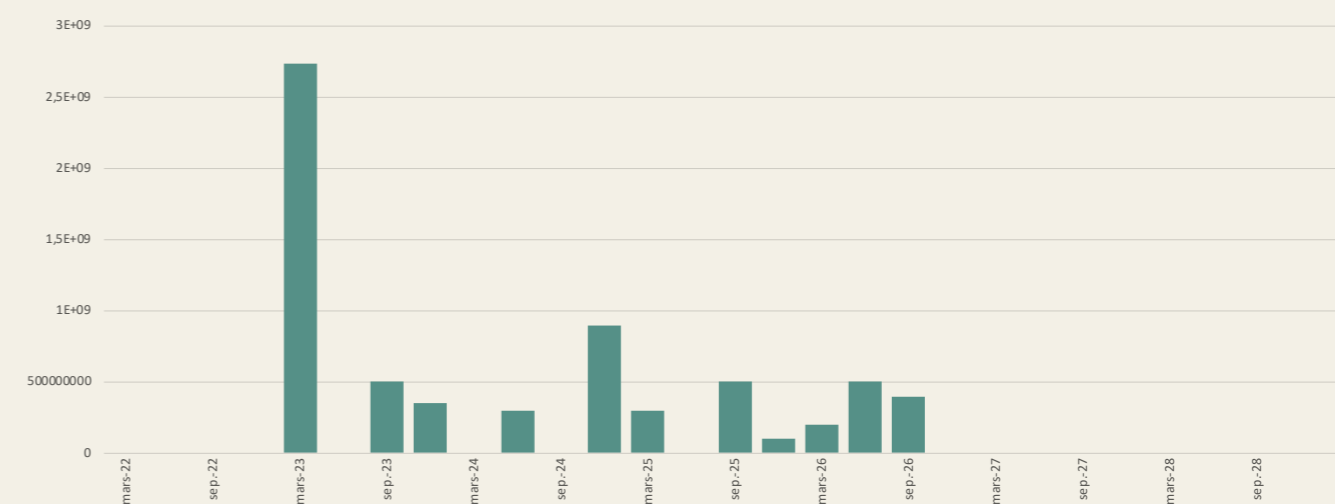
En del av upplåningen sker via företagscertifikat som emitteras av Uppsala kommun. Totalt uppgår volymen av företagscertifikat till 950 (1 350) mdkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 6 850 (7 057) mdkr brutto. Minskningen beror en lägre investeringsnivå.

UPPSALAHEMS GRÖNA OBLIGATION MÖJLIGGÖR FÖR INVESTERARE ATT SATSA HÅLLBART

Uppsalahem gav under 2015, som tredje allmännyttiga bostadsföretag, ut sin första gröna obligation om 500 mdkr med en löptid på fem år. Under 2021 har inga gröna obligationer emitterats. Ett arbete pågår tillsammans med Uppsala kommun med att ta fram en modell för att kunna ta upp gröna lån framöver.

KAPITALBINDNING KVARTALSVIS



LÅNEPORTFÖLJEN (mkr)

	2017	2018	2019	2020	2021
Certifikatprogram	2 003	500	500	0	0
Obligationslån	2 900	2 300	1 600	800	0
Långa lån via Uppsala kommun	1 400	2 700	3 900	4 900	5 900
Korta lån via Uppsala kommun	0	1 250	1 250	1 350	950
Banklån mot pantbrev	600	400	0	0	0
Repolån	211	0	0	0	0
Krediter utan säkerhet	0	23	6	7	0
Total bruttoskuld	7 114	7 173	7 256	7 057	6 850

LÅN FÖR SOCIAL HÅLLBARHET

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

KAPITALBINDNING

För att minska refinansieringsrisken och behålla kapitalbindningen har utnyttjandet på certifikatprogrammet minskat något och de lån som refinansieras har gjorts på längre löptider. Den 31 december 2021 hade 34 (30) procent av nettoskulden, eller 2 287 (2 149) mdkr, 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 2,09 (2,42) år.

GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Uppsalahem använder bindande kreditlöften som fungerar som back-up till certifikatprogrammet. Företagscertifikat är till sin konstruktion ett kortsiktigt låneinstrument och medför därmed också en viss refinansieringsrisk. Per årsskiftet hade Uppsalahem löften om totalt 2 300 (2 300) mnkr. Outnyttjade checkkrediter ingår i likviditetsreserven, liksom kontotillgångar som sammanlagt uppgick till 531 mnkr vid årsskiftet. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 2 831 (2 751) mnkr. I nedanstående tabell visas likviditetsläget på balansdagen.

LIKVIDITETSBEREDSKAP (mnkr)						
	Total ram	2017	2018	2019	2020	2021
Likvida medel		369	321	308	8	8
Checkkrediter, ej utnyttjade	450	450	427	444	443	523
Lånelöften	2 300	1 900	1 900	2 300	2 300	2 300
Totalt	2 719	2 648	3 052	2 751	2 831	

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 även under 2020 och 2021 tagit upp fem fasträntelån. Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 2,35 (2,24) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 46 (51) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning inklusive räntederivat. Räntebindning ska enligt policyn vara mellan 1,5 till 4 år.

RÄNTEBINDNING		
Ändringsår	Belopp mnkr	Andel %
2022	3 182	46 %
2023-2025	1 500	22 %
2026-2028	1 800	27 %
Senare	360	5 %
Total nettoskuld	6 842	

DERIVAT

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen endast ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas, se nedan. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 2 950 (3 450) mnkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -67 (-160) 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)					
	2017	2018	2019	2020	2021
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	600	400	0	0	0
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	200	200
Uttagna pantbrev i eget förvar	2 567	2 776	3 176	3 176	3 176

NYCKELTAL

	2017	2018	2019	2020	2021
Finansnetto (mnkr)	-106,4	-122,5	-103,2	-95,2	-90,5
Snittränta brutto (%)	1,60	1,78	1,37	1,34	1,30
Snittränta netto (%)	1,55	1,73	1,38	1,33	1,19
Nettoskuld (mnkr)	6 536	6 851	6 949	7 049	6 842

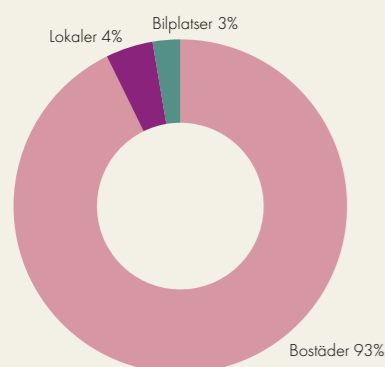
För definitioner se s. 103.

FINANSIELL RISK	DEFINITION	RISKBEGRÄNSNING
Refinansieringsrisk	Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt.	En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid eftersträvas därför. Enligt gällande finanspolicy ska den korta kapitalbindningsandelen uppgå till högst 40 procent. Bolaget är garanterad en likviditetsreserv från Uppsala kommun.
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster.	Ränteförfallen ska spridas över tid. I finanspolicyn fastslås hur stor andel av skulden som får ränteomsättas inom det närmaste året och hur ränteförfallen därefter ska fördelas. Uppsalahems nyupplåning har historiskt haft kort räntebindning. Derivatprodukter, framför allt ränteswappar, har därför använts för att förlänga räntebindningen. Numer används även fasträntelån.
Kredit- och motpartsrisk	Med kreditrisk, här synonymt med motpartsrisk, menas risken att den som lånat pengar av Uppsalahem inte kan betala tillbaka. En sådan risk finns även när pengar sätts in på vanligt bankkonto. Ett derivatkontrakt kan också medföra en motpartsrisk.	I finanspolicyn fastslås vilka motparter som är tillåtna samt hur stor exponeringen får vara på var och en av dessa. Endast motparter med kreditbetyg A eller högre från Standard & Poor's är tillåtna. Finansiella derivatkontrakt får endast ingås med motpart som har tecknat ett internationellt swapavtal (ISDA) med Uppsalahem.
Valutarisk	Med valutarisk menas risken för att skulder i utländsk valuta ökar i värde på grund av en depreciering (försvagning) av den egna valutan i relation till lånevalutan. Vid inköp från utlandet kan en sådan risk uppstå i form av en leverantörsskuld i utländsk valuta.	Uppsalahem har inga skulder eller placeringar i utländsk valuta. Skulle sådana uppstå ska de valutasäkras till 100 procent.

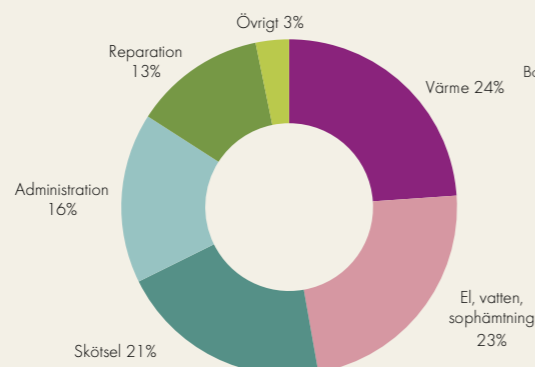
RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter	2, 3, 4	1 505 061	1 438 589	1 505 018	1 438 579
Övriga förvaltningsintäkter	5	50 955	50 859	51 091	50 986
Nettoomsättning		1 556 016	1 489 448	1 556 109	1 489 565
Underhållskostnader		-130 693	-145 915	-130 693	-145 915
Driftkostnader	6, 7	-525 274	-495 115	-525 262	-495 234
Fastighetsskatt		-28 269	-27 084	-28 237	-27 052
Fastighetskostnader		-684 236	-668 114	-684 192	-668 201
DRIFTNETTO		871 780	821 334	871 917	821 364
Avskrivningar	8	-357 104	-335 224	-356 864	-334 981
BRUTTORESULTAT		514 675	486 111	515 053	486 383
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7, 9	-72 592	-73 978	-74 133	-73 978
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	10	13 248	-1 104	13 248	12 387
RÖRELSERESULTAT		455 332	411 028	454 168	424 792
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	216	6 410	483	6 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-90 683	-101 569	-90 673	-101 555
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		364 865	315 869	363 978	330 137
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Erhållna koncernbidrag		-	-	417	-
Lämnade koncernbidrag		-152 471	-171 836	-152 539	-185 556
Skatt på årets resultat	13	-69 362	-42 905	-69 218	-42 955
ÅRETS RESULTAT		143 032	101 129	142 638	101 626
Årets resultat moderföretagets aktieägare		143 032	101 129		

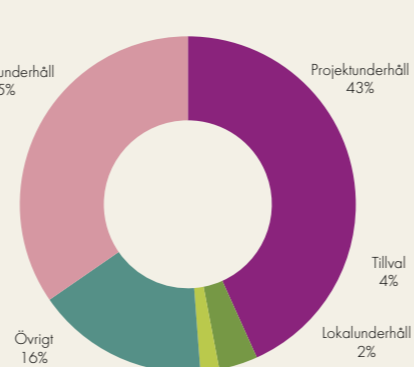
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 556 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 67 mnkr mot föregående år. Under året har inflyttning skett i nyproduktionen på Bäcklösa etapp 3, och i december påbörjades inflyttningen i Sverres nyproduktion. Under året har det dessutom återflyttats i renoveringsprojekten i Rackarberget och Blåklinten. Därutöver beror ökade intäkter bland annat på den årliga hyreshöjningen med ca 14 mnkr.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 364,9 mnkr, vilket är en ökning med 49,0 mnkr i jämförelse med föregående år.

Underhållskostnaderna uppgår till 130,7 mnkr, en minskning med 15,2 mnkr jämfört med föregående år, vilket till stor del kan kopplas till covid-19 pandemin. Om inte pandemin pågått kan man anta att utfallet för underhåll skulle ha varit 10-15 mnkr högre.

Driftkostnaderna ökar under året med 30,2 mnkr till 525,3 mnkr. Ökningen beror dels på helårseffekter för nya fastigheter som tagits i bruk samt på ökade kostnader bland annat för reparationer, värme, vatten, el samt avfallshantering.

Av driftkostnaderna har reparation, skötsel och administration ökat med 6,7 mnkr. Värmekostnaderna har ökat med 15,8 mnkr vilket främst beroende på taxehöjningar samt en kall avslutning på året. Kostnader för el, vatten och sophämtning har ökat med 7,7 mnkr beroende på ökade ytor samt ökade taxekostnader. Inom vattenförbrukningen och avfallshandlingen ökade volymen i början av pandemin och ligger nu kvar på den högre nivån.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 357,1 mnkr. Ökningen kopplas till nyproduktion och större renoveringar.

Räntenettet har i år minskat med 4,7 mnkr, vilket främst förklaras av ett gynnsamt ränteläge under året samt att en lägre låneskuld.

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

RESULTATRÄKNING IDENTISKT FASTIGHETSBESTÅND (tkr)

	2021	2020
Nettoomsättning	1 451 298	1 424 377
Underhållskostnader	-124 334	-142 047
Driftkostnader	-495 334	-472 114
Fastighetsskatt	-26 338	-25 565
Fastighetskostnader	-646 006	-639 726
DRIFTNETTO	805 292	784 651
Av- och nedskrivningar	-323 192	-320 016
BRUTTORESULTAT	482 100	464 635

KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2020 och 2021 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och större renoveringar har eliminerats.

Omsättningen har ökat med 26,9 mnkr (1,8 %) mellan åren. Ökningen är en nettoeffekt av hyreshöjning för bostäder med ca 1,5 % från maj 2021 samt hyreshöjning för lokaler och bilplatser med 2 % för helår 2021.

Underhållskostnaderna har i år minskat med 17,7 mnkr (12,5 %). Minskningen kopplas till ett avstannat underhåll till följd av pandemin.

Driftkostnaderna har ökat med 23,2 mnkr (4,9%), vilket bland annat beror på ökade kostnader för såväl reparationer som skötsel samt ökade taxekostnader för förbrukningar.

Avskrivningarna ökar med 3,2 mnkr (1,0 %).

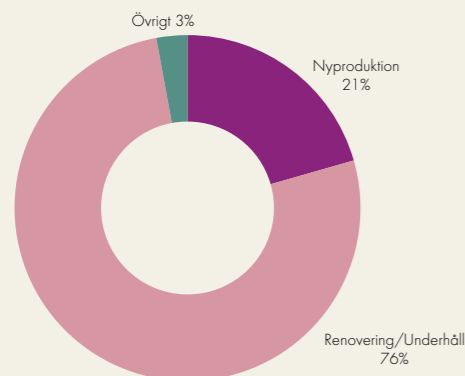
Marknadsvärdet uppgår till 28 944 mnkr och direktavkastningen till 3,20 %.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

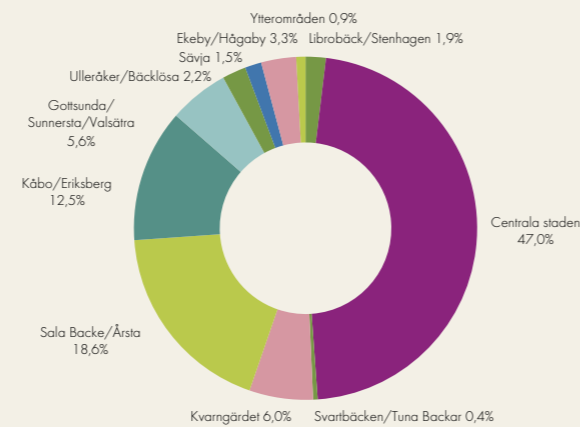
(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			
Immateriella rättigheter		3 976	4 142
		3 976	4 142
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	12 330 721	12 268 586
Maskiner och inventarier	15	39 074	33 596
		12 369 795	12 302 182
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	75	75
		75	75
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 373 845	12 306 398
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	91	58
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		8 162	7 673
Fordringar hos koncernföretag	20	416	863
Koncernkonto Uppsala kommun		73 135	23 142
Fordringar hos Uppsala kommun		-	4 162
Aktuell skattefordran		2 494	11 759
Övriga kortfristiga fordringar		2 475	2 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	7 435	8 472
		94 116	59 022
Kassa och Bank	22	7 794	8 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		102 002	67 820
SUMMA TILLGÅNGAR		12 475 847	12 374 276

INVESTERINGAR PER TYP



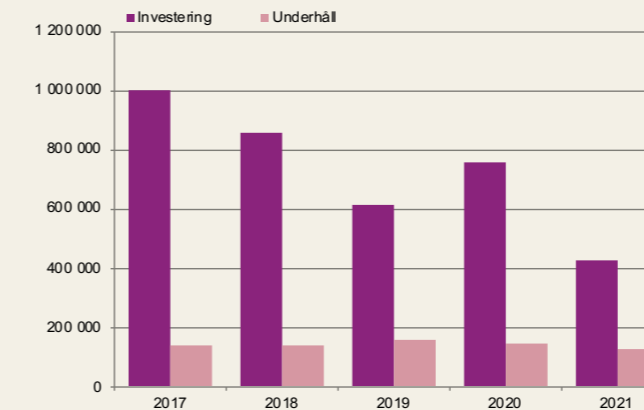
INVESTERINGAR PER STADSDEL



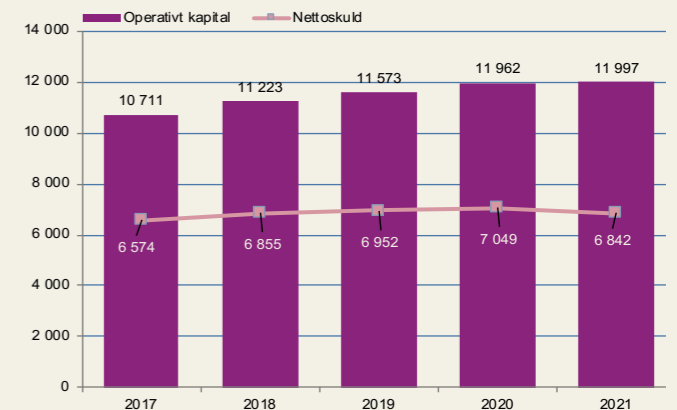
(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	23	166 800	166 800
Övrigt tillskjutet kapital		3 160 514	3 039 452
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 790 558	1 649 078
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 117 872	4 855 330
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	205 098	136 508
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Kommunlån Uppsala kommun	26, 27, 28	4 500 000	4 900 000
		4 500 000	4 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån Uppsala kommun		950 000	1 350 000
Kommunlån Uppsala kommun		1 400 000	800 000
Leverantörsskulder		96 379	135 193
Skulder till koncernföretag	29	34 439	37 465
Skulder till Uppsala kommun		15 365	12 992
Övriga kortfristiga skulder		19 277	19 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	137 418	127 284
		2 652 878	2 482 439
SUMMA SKULDER		7 152 878	7 382 439
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 475 847	12 374 276

INVESTERINGAR PÅGÅENDE PROJEKT/UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR			
Immateriella rättigheter		3 976	4 142
		3 976	4 142
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	14	12 150 022	12 088 210
Maskiner och inventarier	15	39 074	33 596
		12 189 096	12 121 806
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	16	181 384	180 884
Fordringar hos koncernföretag	17	13 734	28 960
Andra långfristiga fordringar	18	75	75
		195 193	209 919
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 388 265	12 335 867
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	91	58
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		8 162	7 673
Fordringar hos koncernföretag	20	6 425	863
Fordringar hos Uppsala kommun		-	4 162
Koncernkonto - Uppsala kommun		73 135	23 142
Aktuell skattefordran		1 948	8 777
Övriga fordringar		2 475	2 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	7 435	8 470
		99 580	56 038
Kassa och Bank	22	7 794	8 798
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		107 465	64 894
SUMMA TILLGÅNGAR		12 495 730	12 400 761

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL	23		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		166 800	166 800
Uppskrivningsfond	24	221 289	233 087
Reservfond		180 511	180 511
		568 600	580 398
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		4 413 185	4 180 250
Årets resultat		142 638	101 626
		4 555 823	4 281 876
SUMMA EGET KAPITAL		5 124 423	4 862 274
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	205 992	137 318
		205 992	137 318
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26, 27, 28		
Kommunlån Uppsala kommun		4 500 000	4 900 000
		4 500 000	4 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån Uppsala kommun		950 000	1 350 000
Kommunlån Uppsala kommun		1 400 000	800 000
Leverantörsskulder		96 277	135 104
Skulder till koncernföretag	29	47 147	56 453
Korta skulder till Uppsala kommun		15 366	12 992
Övriga kortfristiga skulder		19 277	19 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	137 248	127 115
		2 665 315	2 501 169
SUMMA SKULDER		7 165 315	7 401 169
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		12 495 730	12 400 761

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

KONCERNEN

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	1 668	100	166 800	2 904 389	1 549 668	4 620 857
Erhållet villkorat aktieägartillskott	-	-	-	135 063	-	135 063
Utdelning ägare	-	-	-	-	-1 718	-1 718
Årets resultat	-	-	-	-	101 129	101 129
Eget kapital 2020-12-31	1 668	100	166 800	3 039 452	1 649 078	4 855 330
Erhållet villkorat aktieägartillskott	-	-	-	121 062	-	121 062
Utdelning ägare	-	-	-	-	-1 552	-1 552
Årets resultat	-	-	-	-	143 032	143 032
Eget kapital 2021-12-31	1 668	100	166 800	3 160 514	1 790 558	5 117 872

(Belopp i tkr)

MODERBOLAGET

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	1 668	100	166 800	422 938	4 037 565	4 627 303
Förändring uppskrivningsfond	-	-	-	-9 339	9 339	-
Utdelning	-	-	-	-	-1 718	-1 718
Erhållet villkorat aktieägartillskott	-	-	-	-	135 063	135 063
Årets resultat	-	-	-	-	101 627	101 626
Eget kapital 2020-12-31	1 668	100	166 800	413 599	4 281 876	4 862 274
Förändring uppskrivningsfond, se not 24	-	-	-	-11 798	11 798	-
Utdelning	-	-	-	-	-1 551	-1 551
Erhållet villkorat aktieägartillskott	-	-	-	-	121 062	121 062
Årets resultat	-	-	-	-	142 638	142 638
Eget kapital 2021-12-31	1 668	100	166 800	401 801	4 555 823	5 124 423

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat före finansiella poster	455 332	411 028	454 168	424 791
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-	-	-
Avskrivning och nedskrivning	349 853	336 328	349 614	322 235
Realisationvinst/utrangeringar	-5 998	-1 424	-5 998	-1 424
Erhållen ränta	216	610	483	6 901
Erlagd ränta	-82 405	-87 102	-82 395	-87 089
Betalda skatter	-	-372	-	-373
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	716 998	659 068	715 872	665 041
FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av varulager	-33	56	-33	56
Förändring av rörelsefordringar	-37 136	-14 015	-39 377	-13 548
Förändring av leverantörsskulder	-38 814	9 162	-38 827	9 073
Förändring av övriga kortfristiga skulder	7 607	1 777	-4 299	13 927
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	648 622	656 048	633 336	674 549
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-4 156	-	-4 156
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-426 096	-757 230	-425 535	-756 790
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	14 794	13 834	14 794	14 193
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-	-500	-35
Avyttring av finansiella tillgångar	-	334 442	-	328 677
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-411 302	-413 110	-411 241	-418 111
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	5 450 000	6 250 000	5 450 000	6 250 000
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	15 225	220
Amortering av lån	-5 650 000	-6 450 000	-5 650 000	-6 450 000
Erhållna aktieägartillskott	135 063	135 063	135 063	135 063
Lämnade koncernbidrag	-171 836	-171 836	-171 836	-185 556
Erhållna koncernbidrag	-	-	-	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-1 551	-1 718	-1 551	-1 718
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-238 324	-238 491	-223 099	-251 991
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 004	4 447	-1 004	4 447
Likvida medel vid årets början	8 798	4 351	8 798	4 351
Likvida medel vid årets slut	7 794	8 798	7 794	8 798

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 2021 till 31 december 2021, har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

KONCERNREDOVISNING

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

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

INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period utyrningen avser.

LEASINGAVTAL

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

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

INKOMSTSKATTER

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

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

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

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

OFFENTLIGA BIDRAG

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

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 sida 95.

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 avstalede 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 BFNAR 2020:1, Bokföringsnämndens allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

EGET KAPITAL

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

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

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

OBESKATTADE RESERVER

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

FINANSIELLA RAPPORTER

NOTER

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG				
Hysesintäkter bostäder	1 427 922	1 371 603	1 427 922	1 371 603
Avgår: hyresbortfall	-16 428	-16 816	-16 427	-16 816
Nettohyra bostäder	1 411 494	1 354 787	1 411 495	1 354 787
Hysesintäkter lokaler	88 925	84 180	88 925	84 181
Avgår: hyresbortfall	-13 573	-13 190	-13 573	-13 191
Nettohyra lokaler	75 352	70 990	75 352	70 990
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	45 465	44 553	45 423	44 543
Avgår: hyresbortfall	-5 143	-5 911	-5 144	-5 911
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	40 322	38 642	40 279	38 632
Avgår: rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-22 107	-25 830	-22 108	-25 830
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 505 061	1 438 589	1 505 018	1 438 579

MODERBOLAGET

Moderbolagets försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 76,4 (81,1) mnkr.

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

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2021	2020
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp, (%)	0,2	0,2
Försäljning (%)	-	-

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2021	2020	2021	2020
INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL				
Årliga minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Inom ett år	59 073	48 557	59 073	48 557
Mellan ett och fem år	41 879	37 763	41 879	37 763
Senare än fem år	10 759	7 741	10 759	7 741
Posten avser samtliga lokalyresgäster i koncernens fastigheter. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare, där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.				
KOSTNADSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING				
Inom ett år	6 963	7 668	6 963	7 668
Mellan ett och fem år	4 400	4 899	4 400	4 899
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	9 928	8 741	11 469	9 499

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER				
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	19 216	17 622	19 216	17 622
Övriga intäkter	31 739	33 237	31 875	33 364
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	50 955	50 859	51 091	50 986
NOT 6 DRIFTKOSTNADER				
Reparationer	66 737	62 408	66 737	62 408
Skötsel	107 547	101 573	107 547	100 950
Värme	125 568	109 782	125 568	109 782
El, vatten och avfall	122 423	114 673	122 421	114 672
Lokal administration	86 144	90 740	86 134	91 484
Övrig drift	16 855	15 939	16 855	15 939
SUMMA DRIFTKOSTNADER	525 274	495 115	525 262	495 234

NOT 7 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

Årsmedeltal, heltid*	276	279	276	279
varav kvinnor	117	116	117	116
varav män	159	163	159	163
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	9	9	9	9
Kvinnor	3	3	3	3
Män	6	6	6	6
ANTAL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE INKL VD	8	7	8	7
Kvinnor	5	4	5	4
Män	3	3	3	3
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
STYRELSE OCH VD				
Löner och ersättningar	2 153	2 168	2 153	2 168
Sociala kostnader	645	656	645	656
Pensionskostnader	740	690	740	690
SUMMA	3 538	3 514	3 538	3 514

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 7 Forts från föregående sida	2021	2020	2021	2020
MODERBOLAGET				
Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2021 uppgick till 1 645 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 12 månader. Bilförmån för vd uppgick till 0 tkr. Pension utgår vid 65 års ålder enligt ITP-planen.				
STYRELSE				
Styrelseersättning har utgått med 508 tkr under året. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Följande ersättning har utgått till styrelseledamöter under året:				
Elnaz Alizadeh			132	128
Paul Eskilsson			90	86
Cecilia Forss			90	87
Lars-Göran Ferlin			-	4
Cia Gad-Böckman			12	9
Per Magnus Risman			90	86
Victor Zhao-Jansson			1	9
Anders Westerlind			14	13
Magnus Åhrgren			1	5
Kenny Jonsson			9	-
Harald Klomp			2	-
Christer Solander			12	11
DOTTERBOLAG				
Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under året.				
ÖVRIGA ANSTÄLLDA				
Löner och ersättningar	120 014	114 847	120 014	114 847
Sociala kostnader	36 990	35 563	36 990	35 563
Pensionskostnader	11 011	10 286	11 011	10 286
SUMMA ÖVRIGA ANSTÄLLDA	168 015	160 696	168 015	160 696
NOT 8 AVSKRIVNINGAR				
Immateriella rättigheter	166	14	166	14
Byggnader	346 490	327 367	346 250	327 124
Maskiner och inventarier	10 448	7 843	10 448	7 843
SUMMA AVSKRIVNINGAR	357 104	335 224	356 864	334 981
NOT 9 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.				
Personalkostnader	58 525	59 588	58 525	59 588
Övriga kostnader	14 067	14 390	15 608	14 390
SUMMA	72 592	73 978	74 133	73 978
PWC				
Revisionsuppdrag	595	478	595	478
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	13	81	13	81
Skatterådgivning	4	-	4	-
Övriga tjänster	37	-	37	-
	649	559	649	559

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 9 Forts från föregående sida	2021	2020	2021	2020
Lekmannarevisorer				
Revisionsuppdrag	20	23	20	23
SUMMA	669	721	669	721
NOT 10 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER				
Reavinst fastigheter och inventarier	7 738	-	7 738	-
Återförd nedskrivning	7 250	12 746	7 250	12 746
Projektkostnader		-13 491	-	-
Ultrangering av komponenter	-1 740	-359	-1 740	-359
SUMMA FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER	13 248	-1 104	13 248	12 387
NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	267	491
Låneräntor certifikat	-	7	-	7
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	216	6 403	216	6 403
SUMMA	216	6 410	483	6 901
NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Låneräntor	29 509	39 307	29 509	39 307
Derivat affärer löpande	53 773	54 515	53 773	54 515
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	500	500	500	500
Räntekostnader checkräkningskredit bank	392	432	392	432
Övriga finansiella kostnader	6 509	6 815	6 499	6 802
SUMMA	90 683	101 569	90 673	101 556
NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt	227	53	-	-
Skatt avseende tidigare år	545	372	545	372
Förändring av uppskjuten skatt	68 590	42 480	68 673	42 583
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	69 362	42 905	69 218	42 955
AVSTÄMNING AV AKTUELL SKATT				
Resultat efter finansiella kostnader	364 865	315 869	363 979	330 136
Lämnade koncernbidrag	-152 956	-185 556	-152 539	-185 556
Erhållna koncernbidrag	485	13 719	417	-
Återläggning av periodiseringsfond	-	-	-	20 180
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6%, fg år 21,4%)	43 753	30 823	43 643	30 940

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 13 Forts från föregående sida	2021	2020	2021	2020
SKATTEEFFEKT AV:				
Utnyttjat underskottsavdrag	-152	-119	-152	-119
Ej avdragsgilla kostnader	494	974	494	973
Ej skattepliktiga intäkter	-13	-95	-13	-95
Årets ej avdragsgilla räntor	30	74	-	-
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar samt aktiveringar på byggnader	-39 433	-26 420	-39 374	-26 359
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 598	-5 340	-4 598	-5 340
Skatt hänförlig till tidigare år	-	-8	-	-
Effekt av periodiseringsfond	144	162	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	2	2	-	-
SUMMA AKTUELL SKATT	227	53	-	-
NOT 14 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK				
Ingående anskaffningsvärde	1 149 816	1 132 312	982 578	965 074
Försäljning och utrangering	-5 062	-200	-5 062	-200
Omklassificering	7 111	17 704	7 111	17 704
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK	1 151 865	1 149 816	984 627	982 578
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				
Ingående upp- och nedskrivning	-7 250	-7 250	-7 250	-7 250
Återföring av nedskrivning	7 250	-	7 250	-
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK	-	-7 250	-	-7 250
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK	1 151 865	1 142 566	984 627	975 328
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING				
Ingående anskaffningsvärde	420 865	359 562	420 865	359 562
Omklassificering	88 431	61 303	88 431	61 303
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING	509 296	420 865	509 296	420 865
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING				
Ingående avskrivning	-63 325	-45 013	-63 325	-45 013
Årets avskrivning	-22 040	-18 312	-22 040	-18 312
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING	-85 365	-63 325	-85 365	-63 325
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING	423 931	357 540	423 931	357 540
ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	13 130 084	12 510 653	13 112 411	12 492 980
Försäljning och utrangering	-6 203	-578	-6 205	-578
Omklassificering	563 877	620 009	563 877	620 009
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER	13 687 758	13 130 084	13 670 083	13 112 411
AVSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående avskrivning	-3 608 892	-3 311 330	-3 597 467	-3 300 148
Försäljning och utrangering	4 623	245	4 623	245
Årets avskrivning	-312 698	-297 807	-312 458	-297 564
Omklassificering	-	-	-	-
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER	-3 916 967	-3 608 892	-3 905 302	-3 597 467

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 14 Forts från föregående sida	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning	310 657	309 159	310 657	309 159
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 559	-12 562	-12 559	-12 562
Årets avskrivning av nedskrivning	807	1 314	807	1 314
Återförd nedskrivning	-	12 746	-	12 746
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD	298 905	310 657	298 905	310 657
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	10 069 696	9 831 849	10 063 686	9 825 601
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärden	936 630	930 108	929 740	910 167
Årets nyanskaffning	413 800	743 752	413 239	743 312
Omklassificering	-665 201	-737 230	-665 201	-723 739
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	685 229	936 630	677 778	929 740
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	12 220 721	12 268 585	12 150 022	12 088 210
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK EXKL. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	11 645 492	11 331 955	11 472 244	11 158 469
Marknadsvärde byggnader och mark	31 559 850	26 861 523	31 337 150	26 660 958
Taxeringsvärde byggnader och mark	17 055 726	17 058 692	17 049 326	17 052 292

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

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	94 334	74 796	94 334	74 796
Årets nyanskaffning	12 297	13 478	12 297	13 478
Försäljning och utrangering	-11 078	-6 452	-11 078	-6 452
Omklassificeringar	3 902	12 512	3 902	12 512
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	99 455	94 334	99 455	94 334
Ingående avskrivning	-60 738	-59 321	-60 738	-59 321
Årets avskrivning	-10 448	-7 843	-10 448	-7 843
Försäljning och utrangering	10 805	6 426	10 805	6 426
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-60 381	-60 738	-60 381	-60 738
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER	39 074	33 596	39 074	33 596

(Belopp i tkr)

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG					MODERBOLAGET	
	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Nominellt värde	Antal aktier	2021-12-31	2020-12-31
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	100	100	100	500		
Förvärvat 2011-05-06 Org.nr. 556831-8348 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					20 663	20 663
Aktieägartillskott					500	
BOKFÖRT VÄRDE					21 163	20 663
Uppsalahem Eksätträgården AB	100	100	10	5 000		
Förvärvat 2011-08-23 Org.nr. 556862-0461 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					50	50
Aktieägartillskott					510	510
BOKFÖRT VÄRDE					560	560
Uppsalahem Elmer AB	75	75	10	3 750		
Förvärvat 2011-08-23 Org.nr. 556862-0453 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					38	38
Aktieägartillskott					2 500	2 500
BOKFÖRT VÄRDE					2 538	2 538
Kretia 2 Fastighets AB	100	100	100	500		
Förvärvat 2017-01-11 Org.nr. 556938-3929 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					152 123	152 123
Aktieägartillskott					5 000	5 000
BOKFÖRT VÄRDE					157 123	157 123
SUMMA					181 384	180 884
NOT 17 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG					2021-12-31	2020-12-31
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB					1 557	15 386
Uppsalahem Elmer AB					6 991	8 376
Kretia 2 Fastighets AB					5 158	5 169
Uppsalahem Eksätträgården AB					28	29
SUMMA					13 734	28 960
NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					2021-12-31	2020-12-31
REVERSFORDRINGAR						
Ingående anskaffningsvärden			75	75	75	75
SUMMA REVERSFORDRINGAR			75	75	75	75
OBLIGATIONER						
Ingående anskaffningsvärden			-	298 677	-	298 677
Minskad räntefordran			-	-	-	-
Försäljning			-	-298 677	-	-298 677
SUMMA OBLIGATIONER			-	-	-	-
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT			75	75	75	75

(Belopp i tkr)

NOT 19 VARULAGER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Oljelager	94	60	94	60
Inkuransavdrag	-3	-2	-3	-2
SUMMA VARULAGER	91	58	91	58

NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

DOTTERFÖRETAG	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kretia i Kvarngärdet AB	-	-	6 009	-
SUMMA KORTSIKTIG FORDRAN DOTTERFÖRETAG	-	-	6 009	-
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG	416	863	416	863

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda kostnader	7 435	7 769	7 435	7 769
Upplupna intäkter		702	-	702
SUMMA	7 435	8 471	7 435	8 471

NOT 22 LIKVIDA MEDEL

Banktillgodohavanden	7 794	8 798	7 794	8 798
SUMMA	7 794	8 798	7 794	8 798

NOT 23 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 152 471 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 121 062 tkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägartillskottet motsvarar 79,4 procent av det erhållna koncernbidraget från Uppsalahem AB. Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott som uppgår till totalt 3 160 514 tkr.

NOT 24 UPPSKRIVNINGSFOND

	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	233 087	242 426	233 087	242 426
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-11 798	-9 339	-11 798	-9 339
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	221 289	233 087	221 289	233 087

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 11 928 733 tkr i moderbolaget samt 12 109 430 tkr i koncernen om uppskrivning inte hade gjorts.

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT				
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	5 263	8 218	3 822	6 718
Avskrivningar	-166	-271	-166	-271
Återförda belopp	-60	-2 684	-	-2 625
Tillkommande skattefordringar	1 364	-	1 364	-
VID ÅRETS UTGÅNG	6 401	5 263	5 020	3 822
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde samt bokslutsdispositioner i koncernen.				
Vid årets ingång	-141 771	-102 246	-141 140	-101 454
Avskrivningar	2 587	2 588	2 587	2 588
Återförda belopp	144	4 929	-	4 768
Tillkommande skatteskulder	-72 459	-47 042	-72 459	-47 042
VID ÅRETS UTGÅNG	-211 499	-141 771	-211 012	-141 140
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-205 098	-136 508	-205 992	-137 318
NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år samt senare än fem år efter balansdagen.				
Ett till fem år	4 500 000	4 700 000	4 500 000	4 700 000
Senare än fem år	-	200 000	-	200 000
SUMMA	4 500 000	4 900 000	4 500 000	4 900 000
NOT 27 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ränteswappar	-66 900	-159 680	-66 900	-159 680
Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.				
NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Beviljad checkräkningskredit bank	200 000	200 000	200 000	200 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	250 000	250 000	250 000	250 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-

NOT 29 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB	-	-	-	7 892
Uppsalahem Eksättagården AB	-	-	575	576
Uppsalahem Elmer AB	-	-	4 142	3 844
Kretia 2 Fastighets AB	-	-	7 991	6 676
Skulder till övriga koncernföretag	34 439	37 465	34 439	37 465
SUMMA	34 439	37 465	47 147	56 453

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna personalkostnader	15 436	15 019	15 107	15 019
Upplupna räntekostnader	8 615	9 620	8 615	9 620
Övriga upplupna kostnader	28 925	19 186	29 085	19 018
Förutbetalda hyresintäkter	84 442	83 459	84 441	83 459
SUMMA	137 418	127 284	137 248	127 115

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	205 030	205 030	205 030	205 030
Garantisumma Fastigo, arbetsgivarorganisation	2 350	2 302	2 350	2 302
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	207 380	207 332	207 380	207 332

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 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST	2021-12-31
Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget (belopp i kr):	
Balanserat resultat	4 413 185 220
Årets resultat	142 637 809
TOTALT	4 555 823 029
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 1 160 kr per aktie, totalt	1 934 880
i ny räkning överförs	4 553 888 149
TOTALT	4 555 823 029

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING I UPPSALAHEM AB

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär ingen märkbar minskning av moderbolagets och koncernens soliditet som uppgår till 41,2 procent respektive 41,0 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande och likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Utbetalning av utdelning sker 2022-04-25.

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Elnaz Alizadeh ordförande	Paul Eskilsson 1:e vice ordförande	Cecilia Forss 2:e vice ordförande
Per Markus Risman 3:e vice ordförande	Cia Gad-Böckman	Kenny Jonsson
Harald Klomp	Christer Solander	Anders Westerlind
	Mattias Tegefjord vd	

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN
OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för år 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 68-100 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 2021 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 revisionsssed 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 1-67 och 103-110.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE
DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR
OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR UTTALANDEN

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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisorssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt Auktoriserad revisor Huvudansvarig revisor	Lina Jernebring Auktoriserad revisor
---	---

REVISORERNAS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till **bolagsstämman i Uppsalahem AB, org.nr 5561376589**

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2021 på sidorna 3–67 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 revisorssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

UTTALANDE

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt Auktoriserad revisor Huvudansvarig revisor	Lina Jernebring Auktoriserad revisor
---	---

DEFINITIONER

DRIFTÖVERSKOTT

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

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

SOLIDITET

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

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskottet i förhållande till antingen fastigheternas bokförda värde exkl. pågående projekt (1) eller försäljningsvärde (2) vid utgången av perioden.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster enligt resultaträkningen i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i förhållande till balansomslutningen exklusive icke räntebärande skulder.

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder minus likvida medel, kortfristiga placeringar samt andra långfristiga värdepappersinnehav enligt balansräkningen i förhållande till antingen fastigheternas bokförda värden (1) eller 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 förhållande till 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	Värdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
CENTRALA STADEN				7 684 000	4 542 832	3 565	168 555		410	21 402		952
Dragarbrunn 33:2	2013	2013	Stationsgatan 42 - 62		187 800	70	4 382	2 240	17	1 520	2 255	28
Dragarbrunn 8:9	1860	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		116 400	10	742	1 360				
Dragarbrunn 8:8	1982	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9B-C			5	408	1 289				
Dragarbrunn 8:6	1911	1959	Linnég. 13		11 040	7	483	1 217	1	98	1 704	
Dragarbrunn 8:7	1982	1983	Kungsgatan 19 - 25			46	3 358	1 264	14	1 602	1 660	
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22/Vaksalag. 34		45 606	21	2 043	1 231	5	478	1 801	16
Fälhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag 29 - 31			26	699	1 682	3	763	1 392	47
Fälhagen 5:4	1970	1970	Väderkvarnsg 22-28, Hj.Brant.g. 2		177 466	146	9 887	1 306	11	915	34	3
Kungsängen 8:12	1986	1986	Kålsängsg 4-6, Kungsängsg 33		267 200	119	9 088	1 254	19	1 680	1 302	14
Kungsängen 8:10	1837	1986	Bäverns gränd 3 A - B			10	471	1 408				2
Kungsängen 8:11	1883	1986	Kungsängsg. 31/Bäverns gränd 5			8	622	1 201	3	333	1 799	
Kungsängen 8:6	1863	1986	Östra Ågatan 69, Kålsängsg 2			8	605	1 144				
Kungsängen 8:2	1863	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 103				3
Kungsängen 8:3	1863	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 132				1
Luthagen 44:2	2005	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24		70 995	45	2 895	1 560				30
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L		275 600	166	9 991	1 632	2	925	1 946	98
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Hugin. 8		268 196	138	9 857	1 691	3	178	1 989	87
Kungsängen 28:8	2018	2018	Vrag 2-6, Kungsängsespl 16-24, Måltarg 12-16, kungsängsg 61A-J-63B		630 592	276	18 657	1 930	11	1 069	2 086	176
Svarbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		169 231	101	6 817	1 604				22
Kvarngärdet 10:2	1968	1999	Storg. 1		43 013	53	1 669	1 490	6	563	1 327	5
Luthagen 3:1	2012	2013	Rösgatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjieg 62-64, Mimmi Ekholms pl 1-17		357 246	203	12 815	1 783	9	986	2 188	77
Luthagen 83:1	2014	2014	Rösgatan 3-5, Mimmi Ekholms pl 2-26, Hällbug 29-35		199 000	113	5 689	1 973	7	2 491	2 098	76
Luthagen 86:1	2018	2018	Pålg 2-8, Pelarg 32-40, Hällbug 45-47		351 100	187	12 208	1 891	29	693	1 970	59
Luthagen 88:1	2012	2015	Pelarg 1-4,20,Pålg 9-13,Formg 5,Lockg 2-4		240 135	139	8 006	2 024				72
Svarbäcken 1:6	2012	2013	Ingvarsngatan 3A-G		40 369	18	946	2 110	7	23	304	14
Svarbäcken 1:6	1932	2009	Ingvarsngatan 1 A-B			8	489	1 575				2
Luthagen 22:8	1923	2008	Jumkilsgatan 7		26 616	18	1 069	1 677	1	4	750	5
Dragarbrunn 4:5	2005	2004	Kungsgatan 13		30 013	17	1 071	1 583	2	103	2 068	
Dragarbrunn 4:9	1931	2005	Kungsgatan 15		12 800	7	566	1 316				
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B		41 768	30	1 638	1 537	5	79	797	12
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1A-E		12 800	9	733	1 218				5
Luthagen 62:5	1951	1999	Studentstaden 1 - 31		272 158	466	10 471	1 918	79	1 851	662	
Luthagen 61:2	1963	1964	Rackarbergsgatan 8 - 28		176 400	344	6 791	2 026	81	2 684	769	
Luthagen 61:1	1960	1960	Rackarbergsgatan 30 - 56		226 976	459	9 627	1 885	31	807	454	
Luthagen 61:3	1965	1964	Rackarbergsgatan 58 - 108		168 312	150	8 561	1 252	64	1 557	644	98
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2007	2008	Rackarbergsgatan 9-11		124 000	136	4 624	1 861				

SVARTBÄCKEN/TUNA BACKAR				1 743 420	1 160 592	976	60 632		160	5 898		468
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungsg. 21-23, Tunab.gård 1-20, Tunag. 2-22, Våpnarg. 2-24		496 882	489	27 251	1 216	88	3 154	558	145
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungsg. 28, 30A - 34C		179 681	86	4 963	1 208	8	320	631	49
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungsg. 28, 30D - 32D			70	4 830	1 277	1	88	807	44
Svarbäcken 36:47	1984	1985	Svarbäcksg. 62 A-C		44 955	36	2 328	1 171	2	97	1 165	
Svarbäcken 36:48	1984	1985	Svarbäcksg. 66 A-B		30 391	24	1 612	1 107	3	101	950	14
Svarbäcken 36:6	1954	1985	Svarbäcksg. 50 A-L		52 176	49	2 808	1 113	23	685	587	11
Svarbäcken 49:19	1982	1983	Timmermansg. 1-7, Repslagareg. 1-13		264 158	182	13 450	1 267	19	815	848	102
Svarbäcken 36:17 - 36:44	1984	1985	Svarbäcksgatan 46 - 48		41 921	10	1 163	922				
Svarbäcken 36:6			Svarbäcksgatan 50 M - N									48
Svarbäcken 36:46	1954		Svarbäcksgatan 50 M - N						2	584	995	
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörnsng. 9-11		50 428	30	2 227	1 559	14	54	593	55

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
KVARNGÄRDET				2 824 670	1 303 243	1 499	97 102		116	3 842		459
Kvarngärdet 38:1	1962	2013	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhästg. 2-8		43 234	40	2 761	1 478	1	38	1 526	3
Kvarngärdet 39:1	1962	2013	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnskog. 6-8		52 803	38	2 771	1 446	6	106	1 311	11
Kvarngärdet 48:1	1962	2013	Kvarnängsg. 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog. 2-4, Gärdets bilg. 4-6		44 375	44	2 764	1 502	3	57	1 491	103
Kvarngärdet 40:1	1962	2013	Liggarg. 7 - 33		37 149	15	1 363	1 355				
Kvarngärdet 41:1	1962	1962	Liggarg. 2-12, Kvarnskog. 7-9, Kvarnängsg. 14-18		48 323	45	3 116	1 468	1	28	1 607	5
Kvarngärdet 49:1	1963	2013	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gärdets bilg. 8-10		48 870	44	3 060	1 471	5	82	915	6
Kvarngärdet 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24		43 268	51	3 671	1 452	3	45	1 378	20
Kvarngärdet 50:1	1962	2012	Kvarnängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skrvug. 2-4, Gärdets bilg. 12-14		47 049	44	2 997	1 474	4	54	1 333	5
Kvarngärdet 51:1	1962	2012	Kvarnängsg. 29-33, Skrvug 1-9, Lurg. 4, Gärdets bilg. 16 - 22		50 335	46	2 890	1 494	3	48	1 458	5
Kvarngärdet 43:1	1963	1963	Löparg. 6 - 10		16 024	12	1 063	1 406				15
Kvarngärdet 44:1	1963	2012	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34		37 147	42	2 267	1 561	2	7	714	23
Kvarngärdet 51:2			P-plats & Garage									70
Kvarngärdet 70:1	2018	2018	Råbyvägen 50-64		11 920	64	3 343	2 139	7	154	2 045	17
Kvarngärdet 56:8	2013	2013	Portalgatan 81 - 89		161 280	96	5 699	1 901				52
Kvarngärdet 9:1	1966	1974	Djåknegatan 1 - 15		214 499	192	12 912	1 169	24	478	824	
Kvarngärdet 9:2	1966	1974	Djåknegatan 17 - 23			96	6 456	1 168	22	286	678	
Kvarngärdet 9:6	1966	1974	Djåknegatan 1 - 15						1	24	375	29
Kvarngärdet 8:1	1967	1965	Våktargatan 2 - 36		150 132	210	13 524	1 199	6	255	86	20
Kvarngärdet 6:1	1967	1965	Våktargatan 40 - 74		150 000	210	13 524	1 203	5	200	60	47
Kvarngärdet 5:1	1968	1967	Djåknegatan 31 - 99		146 835	210	12 921	1 221	20	534	736	28
Kvarngärdet 7:3	1968	1967	Djåknegatan 29						3	1 446	1 440	

SALA BACKE/ÅRSTA				4 515 800	2 074 113	2 593	153 758		258	7 515		1 272
Sala Backe 6:5	2012	2013	Kastanjegatan 2		158 019	118	8 511	1 728	1	86	2 593	65
Sala Backe 10:1	1951	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		404 200	463	25 720	1 225	58	2 640	1 234	200
Sala Backe 9:1	1952	1953	Skomakarg. 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23			186	8 691	1 282	13	229	812	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	1 227	2	159	755	65
Sala Backe 20:1	1956	1995	Apelg. 15 - 21, Verkmästarg. 4-6		229 065	321	18 320	1 294	6	203	778	139
Sala Backe 17:1 (0330)	1953	1976	Brantingsstorg 13-22, Gröna gatan 2,4,6,8,10, 14A		650 400	232	13 156	1 428	35	1 332	1 101	100
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingsstorg 7 - 9		31 792	28	1 776	1 254	4	1 169	675	31
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1976	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesb.g. 48-54		320	17 046	1 460	74	532	688	139	
Sala Backe 17:1 (0332)	1955	1976	Johannesbäcksg. 56-78		350	19 197	1 217	33	396	616	81	
Sala Backe 28:1	1957	1957	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27, Jämeqsg 1		77 177	68	4 711	1 520	2	26	654	50
S												

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads-värde	Taxerings-värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
ERIKSBERG				4 615 400	2 945 239	2 648	139 540		127	9 231		888
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljtensvägen 1A		53 200	33	2 341	1 599				39
Käbo 53:1	2016	2017	Döbelsgatan 2C		503 156	132	8 388	1 874				122
Käbo 53:1, hus A	1963		Döbelnsg. 2A						2	2 742	1 706	
Käbo 53:1, hus B	1963	2013	Döbelnsg. 2B			62	2 408	2 106	1	344	2 122	
Käbo 53:1	1958	2011	Döbelnsg. 4 - 20		201 179	126	8 082	1 488	30	650	1 098	90
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljtensv. 1 - 5		91 730	84	5 277	1 107	6	295	1 064	32
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljtensv. 2 - 6		90 449	90	5 236	1 119	2	47	426	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljtensv. 8 - 10		53 218	45	3 127	1 076	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljtensv. 14 - 16		58 818	54	3 542	1 087	1	19	316	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljtensv. 7 - 11		146 492	138	8 584	1 101	5	82	415	66
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granitvägen 4 - 8		173 285	189	10 206	1 119	5	246	874	64
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granitvägen 10 - 12		115 465	126	6 818	1 241	1	9	778	57
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7 - 11		238 273	242	13 591	1 206	20	569	982	88
Eriksberg 33:2	1961	1961	Marmorvägen 1 - 5		194 865	140	9 730	1 054	7	97	649	
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6 - 16		159 313	156	9 390	1 077	18	452	367	133
Käbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelnsg. 20D		24 000	17	1 159	1 396				
Käbo 59:1	2015	2015	T Segerstedt Alle, Rosendalsv		149 397	121	4 060	2 389	2	342	1 906	
Käbo 59:2	2014	2014	Rosendalsv 23A-Q - 27A-S		152 000	143	4 664	2 408	1	4	1 000	14
Eriksberg 38:1	1965	1964	Blodstensvägen 2 - 42		288 399	126	8 213	1 183	4	362	1 743	41
Eriksberg 39:1	1965	1964	Blodstensvägen 1 - 41			126	7 929	1 196	18	589	387	19
Käbo 53:1	2015	2017	Dag Hammarsköldsv 29A-B			90	3 744	2 231	1	12	250	
Käbo 5:10	2015	2015	Von Kraemer allé 25 - 37		252 000	243	8 183	2 004	1	126	1 778	20
Käbo 68:1	2020	2020	Soldathemsvägen 8			133	3 756	1 994	1	2 214	2 055	
Bodar/paviljonger			Marmorv 1CK, 3C-T, 5C-K			32	1 112	1 362				

EKEBY/HÅGABY				2 452 610	1 400 591	1 539	94 564		241	10 621		742
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkag. 8-24, Karlsrog.76		139 350	132	7 718	1 231	29	852	773	68
Flogsta 33:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 40 - 196		108 566	78	6 048	1 175	1	147	1 401	
Flogsta 12:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 38									77
Flogsta 40:1	1982	1983	Köpenhamngatan 8 - 44		57 879	41	3 003	1 209	3	535	1 325	36
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1 - 103		189 817	142	10 436	1 216	9	570	867	100
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		96 034	108	3 938	1 584	4	274	1 766	32
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		18 017	14	977	1 270	5	96	646	11
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2 - 10		29 030	20	1 526	1 224				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1 - 27		71 630	48	3 814	1 217	2	97	1 216	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2 - 18		54 169	37	2 845	1 232	1	50	840	20
Håga 10:42	1960	1970	Hågavägen 188-194		7 396				88	2 557	917	
Håga 10:9	1996	1997	Hågav. 114 - 278		40 474	74	6 267	1 205				7
Håga 10:40	1955	1970	Hågav. 87		2 671	1	63	1 159				
Flogsta 23:5	1974	1972	Flogstavägen 25 - 95		524 358	750	45 579	1 209	99	5 443	1 073	302
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		61 200	94	2 350	1 951				24

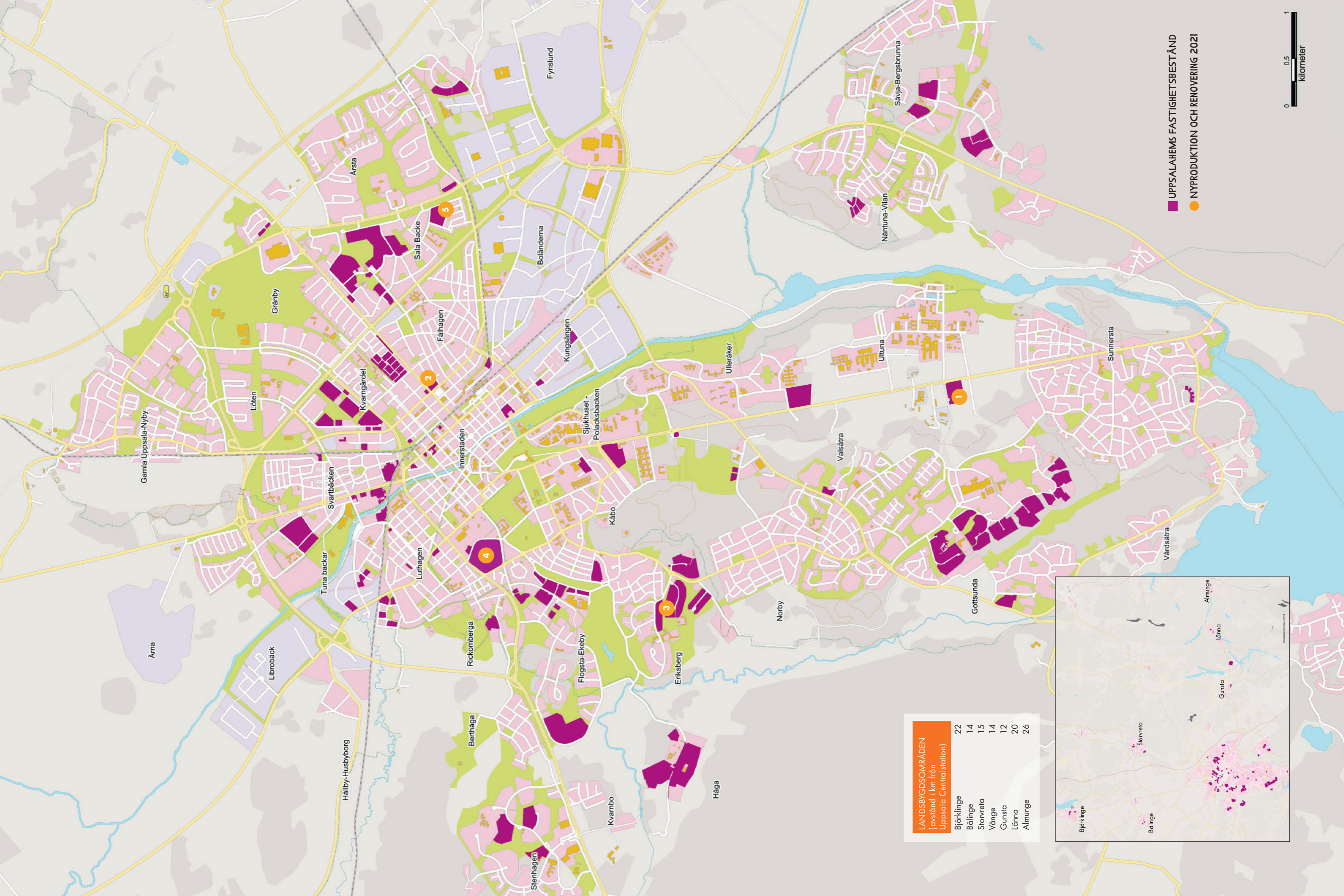
GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA				2 692 200	1 272 016	2 322	161 208		331	11 933		1 697
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		22 070	30	1 890	1 501				30
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8		149 199	333	20 631	993	25	2 541	321	216
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämma, 10-122		89 259	186	13 029	923	19	545	237	179
Gottsunda 26:1	1972	1973	Aug.Söderman Udda, 3-129		101 798	194	14 536	943	7	391	343	125
Gottsunda 30:1	1972	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		146 441	329	20 316	973	25	2 156	608	209
Gottsunda 29:1	1972	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		129 441	272	18 472	995	12	987	200	186
Gottsunda 28:1	1972	1973	Pet. Berger Jämma, 4-98		69 266	132	9 985	999	3	79	1 025	85
Gottsunda 39:1	1977	1978	Jenny Linds väg 1-86		143 829	258	18 623	1 091	19	834	983	192
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arps väg 1-66		107 219	190	13 901	1 084	37	370	881	153
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solstavägen 1-110		150 969	111	8 954	1 106	82	403	851	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9 764	1 110	48	742	907	111
Gottsunda 44:3	1982	1982	Flåjivägen 7-66		41 445	68	5 313	1 059	51	214	977	72
Sunnersta 51:104	2011	2012	Trashagsv 16 - 22A-E, 24		104 000	69	4 550	1 746				48

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads-värde	Taxerings-värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug.Söderman 72 - 122		17 080	26	1 244	1 527				
Gottsunda 47:2	1946		Vårdsättravägen 74						1	1 145	989	
Gottsunda 47:2	1998		Vårdsättravägen 76						2	1 526	1 111	

ULLERÅKER/BÄCKLÖSA				1 246 160	604 011	493	28 482		50	528		155
Ulluna 2:27	2018	2018	Gottsunda allé 2-12, Vivekv 12-20		596 046	322	19 004	2 021				110
Ulluna 2:27	2018	2018	Dykarvägen 2-4, Gottsunda allé 16			64	4 287	1 991	50	528	1 367	18
Ulluna 2:27			Vivekvägen 4, Vivekvägen 22			99	4 540	1 746				27
Kronåsen 4:1	1929	1929	Ulleråkersvägen 48 - 50		7 965	8	651	743				

SÄVJA				952 900	525 599	581	43 009		22	1 793		465
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46-54		14 285	5	363	1 782				
Sävja 65:1	2011	2011	Linv. 41-49, Kamgarnsv. 21-41		37 260	15	1 620	1 583				21
Sävja 66:1	2011	2011	Linv. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarnsv. 26-34		33 312	14	1 406	1 614				
Sävja 67:1	2011	2011	Linv. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarnsv. 18-24		38 666	16	1 515	1 642				23
Sävja 1:85	1990	1990	Gottlandsresan 2 - 114		190 588	165	13 091	1 157	9	802	877	140
Sävja 1:80	1990	1990	Gottlandsresan 1 - 43			58	4 896	1 141	2	292	692	54
Sävja 1:77	1984	1985	Lapplandsresan 1 - 99		95 778	147	9 084	1 236	3	95	400	104
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		115 710	161	11 034	1 176	8	604	1 008	123

YTTEROMRÅDEN				692 790	332 982	511	36 275		32	1 498		397
Bälinge 1:51		1965	Klockarbolsv. 2 - 8		2 112							
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långsvägen 19 A-G		15 478	35	2 376	1 371	3	143	783	46
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		43 248	88	5 880	1 090	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	1 182	3	358	645	97
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A - 55		40 800	59	4 470	1 183	1	48	0	59
Storvreta 47:78	1965	1966	Ärentunavägen 5T - 5V		17 100	21	1 270	1 467	5	35	657	6
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A - 7D		17 715	29	1 475	1 170	1	419	1 501	14
Storvreta 3:77	1959	1961	Kilgårdsv. 3 A-B		9 558	14	685	1 549	7	129	705	8
Storvreta 39:1			Fulleröv. 3C		1 320							
Bälinge 4:1	1990	1989	Allmänningensvägen 21 - 29		8 155	16	1 062	1 122				17
Vangsbys 1:33		1992	Vangsbysv. 31 - 81		28 100	48	3 552	1 150	3	108	704	52
Gunsta 1:75	1966	2012	Ekervägen 1 - 29		11 658	15	1 061	1 384				
Ålmunge-Lövata 3:13	1989	1989	Taborn. 10 - 32		9 828							



■ UPPSALAHEMS FASTIGHETSBESTÄND
■ NYPRODUKTION OCH RENOVERING 2021



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

