

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS- REDOVISNING



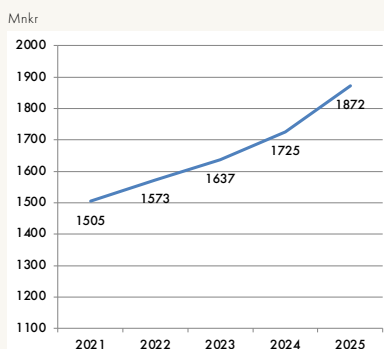
UPPSALAHEM I KORTHET

SNABBAKTA 2025

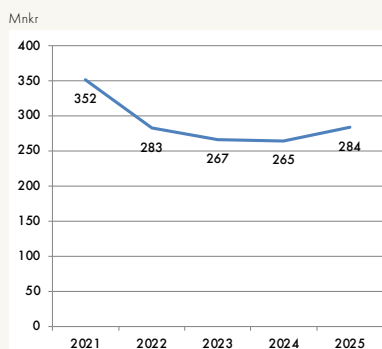
UPPSALAHEMKONCERNEN

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	30,6 (30,0) mdkr
Omsättning	1925 (1772) mnkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	111 (230) mnkr
Investeringar pågående projekt	1 646 (840) mnkr varav bolagsförvärv 835 mnkr, nyproduktion 301 mnkr och renovering och underhåll 452 mnkr, innovation och teknisk utveckling 48 mnkr och maskiner och inventarier 9 mnkr
Underhållskostnader	164 (138) mnkr
Synlig soliditet	39,1 (43,8) %
Justerad soliditet	72,3 (75,8) %
Antal fastigheter	197 (192 st)
Antal bostäder	18 379 (17 712) st varav 12 795 vanliga, 4 387 studentbostäder, 839 ungdomsbostäder, 24 kollektiv, 180 för seniorer, 113 service-/stöd-/vårdbostäder, 31 trygghetsbostäder och 10 kompisbostäder.
Antal lokaler	1 842 (1 758) st, varav verksamhetslokaler 528 och förråd 1 230
Antal p-platser och garage	9 023 ((8 561) st
Uthyrningsbar yta	1 149 832 kvm varav bostäder 1 079 484 kvm och lokaler 70 348 kvm
Antal tecknade kontrakt	4 188 (3 831) st varav 2 317 studentbostäder.
Antal påbörjade nyproducerade bostäder	564 (30) st
Antal medarbetare	349 (333) personer har under 2025 jobbat på Uppsalahem, plus praktikanter och sommarjobbare.
Medelkötiden	Befintligt bestånd 7,3 år (inkluderar ej studentbostäder där kötiden ligger på 3,2 år).

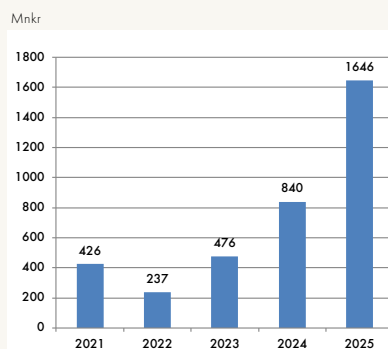
HYRESINTÄKTER



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER exkl försäljningar och andra engångsposter



INVESTERINGAR



HÅLLBARHETSREDOVISNING

Händelser under året	4
VD-ord	6
Om hållbarhetsredovisningen	8
Våra intressenter	9
Väsentlighetsanalys	10
Uppsalahem i korthet	12
Ägardirektiv	13
Uppsalahems värdekedja	14
Organisation och styrning	17
Styrning och kontroll	18
Styrelse	20
Ledningsgrupp	21
Hållbarhet på Uppsalahem	23
Miljömål	25
Riskhantering	26

MILJÖMÄSSIG HÅLLBARHET

● KLIMAT

Begränsning av klimatpåverkan	30
Energianvändning och besparingar	35

● CIRKULARITET OCH AVFALL

I byggprojekt, förvaltning och hos kund	38
---	----

● FARLIGA ÄMNEN

Medvetna produkt- och materialval	42
---	----

● KLIMATANPASSNING OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Klimatanpassning	44
Biologisk mångfald och ekosystemtjänster	45

SOCIAL HÅLLBARHET

● DEN EGNA ARBETSKRAFTEN

Goda arbetsvillkor	48
Likabehandling och inkludering	54

● SAMHÄLLSANSVAR

Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen	58
Bostäder för alla stadier i livet	60

● KUNDANSVAR

Förvalta och underhålla bostäder	64
Trygga och trivsamma bostadsområden	68
Social inkludering och hyresgästinflytande	76

EKONOMISK HÅLLBARHET

● ANSVARSFULLT FÖRETAGANDE

Säkerställa en stabil ekonomi	80
Förbindelser med leverantörer	82
Hållbarhet i värdekedjan	84

UPPSALAHEMS ÅRS- & HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2025

ÅRSREDOVISNING

● FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse	89
Femårsöversikt	92
Uppsalahems fastigheter	93
Finansiering	96

● FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	100
Balansräkning	102
Förändring av eget kapital	104
Kassaflödesanalys	105
Redovisningsprinciper	106
Noter	108
Förslag till resultatdisposition	118

● ÖVRIGT

Definitioner	121
Fastighetsbestånd	122
Karta	126

HÄNDELSE UNDER ÅRET

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

JANUARI

KÖP AV 290 HYRESRÄTTER

Tillträde sker för de tre fastigheterna som Uppsalahem AB förvärvat från Granit Bostad AB. Fastigheterna ligger i Rosendal och Sala backe och består av totalt 290 hyresrätter och stärker vår närvaro i dessa områden.

SPRÄNGLADDNING I MJÖLNAREN

En sprängladdning detoneras på natten i kvarteret Mjölaren på Muningatan. Fastigheten får skador på porten och fönster krossas. Ingen hyresgäst kommer till skada eller behöver evakueras.

SPADTAG FÖR TAKRYTTAREN

Tillsammans med vår entreprenör NCC drar vi igång produktionen av 174 nya hållbara, klimatsmarta och attraktiva hem för olika! Projektet är Uppsalahems första projekt som handlats upp med klimatgränsvärden enligt Uppsala Klimatprotokoll. Beräkningarna inför produktionsstarten visar på närmare 50 % lägre klimatavtryck jämfört med traditionellt byggande.

FEBRUARI

FINALISTER I UPPSALA KOMMUNS JÄMSTÄLLDHETSPRIS

Uppsalahem blir finalist i kommunens jämställdhetspris för vårt arbete för att motverka våld i nära relationer. Arbetet som ledde till nomineringen inkluderade bland annat informationsinsatser, utbildningar för personal, nya rutiner i hur vi arbetar med frågan och bostadslösningar för våldsutsatta. Vi vann inte men är glada för att vårt arbete med frågan uppmärksammas.

MAJ

SPEXAREN SLÅR REKORD I ANTAL SÖKANDE

På Rackarberget byggs 72 moderna lägenheter och en förskola. Bostäderna lockar i snitt 281 intresseanmälningar per lägenhet, vilket gör projektet till det mest eftertraktade nyproduktionsprojekt som förmedlats av Uppsala Bostadsförmedling under åren 2022-2025!

TILLSAMMANSDAG

Vi samlar hela företaget under en heldag för att gå igenom våra mål och värderingar samtidigt som vi får träffa alla kollegor. För andra gången hade vi även Uppsala Awards, där duktiga medarbetare korades i fem kategorier: årets kundhjältar, kollegor, hållbarhetsinsats, förbättring och kvarter.

UTEDAG VÅRSTÄDNING

Alla anställda på Uppsalahem hjälper till på en gemensam utedag med skötsel i våra områden. Det är ett fint tillfälle att göra det extra fint för våra hyresgäster och lära känna varandra lite bättre. Vi har även en utedag för alla anställda under hösten.



JUNI

BJÖRNGÅRDEN FÄRDIGSTÄLLS

Ombyggnationen av det före detta vårdboendet Björngården i Gottsunda till trettio vanliga lägenheter färdigställs. I området saknas större lägenheter och därför tillförs flera bostäder med fyra rum och kök. Intresset blir stort och alla lägenheter hyrs ut.

ÖRONMÄRKTA STUDENTBOSTÄDER

Inför höstterminen 2025 beslutar Uppsalahem att upp till 50 procent av utvalda studentrum i korridor ska gå till nyantagna heltidsstudenter som är folkbokförda utanför Uppsala län. Uthyrningen av de 100 studentrummen blir lyckosam och kommer att fortsättas hyras ut på liknande sätt framöver.

BYGGSTART AV LSS-BOENDEN I GOTTSUNDA OCH BJÖRKLINGE

Vi byggstartar två friliggande LSS-boenden i Gottsunda och Björklinge. Projektet är ett samarbete mellan Uppsala kommun, Uppsalahem och SH Bygg.

INVIGNING MÖTESPLATSERNA

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

ÅTERBRUKSHUBB FÖR CIRKULÄRT ANVÄNDANDE

Uppsalahem tar ett viktigt steg mot ökad hållbarhet genom att etablera en återbrukshubb. Syftet är att ta tillvara på material, möbler och utrustning som annars riskerar att gå till spillo.



AUGUSTI

TESTRESENÄR PÅ FÄTLÄKAREN

Tillsammans med UL (Upplands lokaltrafik) lanserar vi ett testresenärskoncept för våra nyinflyttade hyresgäster i kvarteret Fätläkaren. Testresenärskonceptet går ut på att få fler att välja hållbara resor till och från sin bostad. 40 procent av de tillfrågade hyresgästerna deltar i kampanjen.

HONUNG FÖR BIOLOGISK MÅNGFALD

I vita dräkter skördar vi honung från våra 18 bikupor som vi har runt om i staden. På bara två bisamhällen skördas 120 kg honung! Honungsburkarna delar vi ut till våra hyresgäster som bor i närheten av bina.

SEPTEMBER

PRIS FÖR ARBETET MED BOSTAD FÖRST

På den nationella Bostad Först-konferensen i Göteborg får Uppsala kommun, Uppsala Stadsmission och Uppsalahem utmärkelsen "Mest inspirerande Bostad Först-verksamhet i Sverige". Utmärkelsen är ett bevis på det gemensamma engagemanget för att minska hemlöshet i Uppsala och på viljan att utveckla långsiktiga lösningar tillsammans.

NOMINERING TILL PUBLISHINGPRISET FÖR VÅR ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

Vår års- och hållbarhetsredovisning 2024 nomineras i Publishingpriset – en av Sveriges största tävlingar för design och kommunikation. Att bli nominerad är ett fint kvitto på att vi gör en rapport som är tilltalande att läsa.

GRILLNING PÅ VÅRA INNERGÅRDAR

På flera av våra gårdar har vi träffar med grillning och fika för våra hyresgäster. Representanter från Uppsalahem i form av tekniker, kundtjänstassistenter, förvaltare, vitvarutekniker med flera finns på plats för att snabbt kunna svara på hyresgästernas frågor och lösa felanmälningar på plats.



MEDBORGARBUDGET = SEPTEMBERFEST

Tillsammans med Uppsala kommun genomför vi ett pilotprojekt om medborgarbudget i stadsdelen Sävja. Hyresgästerna får själva önska och rösta på aktiviteter och de vinnande förslagen blir loppmarknad och septemberfest. Många boende uttrycker sin uppskattning över ett lyckat event! Läs mer om medborgarbudget under kapitlet Kundansvar.

OKTOBER

UPPSALAHEM GÅR MED I RÄTTVIST BYGGANDE

Uppsalahem beslutar att ansluta bolaget till Rättvist byggande. Detta är ett viktigt steg i vårt arbete med att säkerställa att våra byggprojekt präglas av transparens, laglydighet och goda arbetsvillkor i hela byggkedjan.

EXTERN MILJÖREVISION – ETT KVITTO PÅ VÅRT GODA HÅLLBARHETSARBETE!

Vi genomför en extern miljörevision för vår ISO 14001 certifiering. Revisionen visar att vårt miljöarbete håller hög kvalitet och gör skillnad – både för oss och för branschen. Revisorn lyfte flera goda exempel som visar att vi är på rätt väg.

MARATON MED HÄLSOINSPIRATÖRERNA

Uppsala Marathon går av stapeln och flera från Uppsalahem deltar genom flera stafettlag. Under året anordnas flera friskvårdsaktiviteter inom företaget av Uppsalahems hälsoinspiratörer – medarbetare med ett frivilligt uppdrag att inspirera kollegor att ta steg mot ett hälsosammare liv.

NOVEMBER

SAMARBETE MED RÖDA KORSET OM BEREDSKAP FÖR ÄLDRE

Uppsalahem och Röda Korset i Uppsala inleder ett nytt samarbete för att stärka den lokala beredskapen och främja gemenskapen i Gottsunda. Under MSB:s nationella beredskapsvecka lanseras träffarna "Matminnen och beredskap", som riktar sig till personer över 60 år boende i området.

VINNARE PÅ BETONGGALAN

Betonggalan är Sveriges största mötesplats för betong- och byggbranschen. Tillsammans med NCC och Thomas Betong kammar vi hem årets miljöpris på Betonggalan för vårt projekt i kvarteret Takryttaren.

DECEMBER

SPEXAREN VINNER KVALITETSPRIS

Vårt nyproduktionsprojekt Spexaren tilldelas PQi:s utmärkelse "Utmärkt projektkvalitet 2025". PQi mäter projektkvalitet för att skapa säkrare och mer hållbara byggprojekt.

VI VÄXLAR UPP – MED HELHETEN I FOKUS



När vi summerar 2025 kan jag konstatera att det varit ännu ett år präglat av både omställning och uthållighet. Uppsala förändras snabbt, och som kommunens största bostadsbolag påverkas vi av allt från ränteläge och kostnadstryck till nya lagkrav och förändrade förväntningar från våra hyresgäster. Samtidigt har vi fortsatt att stå stabilt – med blicken fäst vid vårt långsiktiga uppdrag: att utveckla hållbara bostadsområden och bidra till ett klimatneutralt Uppsala.

Det senaste året har på många sätt varit ett bevis på vad som händer när riktningen blir tydlig, när modet att prioritera ökar – och när tilliten mellan människor fortsätter att vara grunden i hur vi arbetar.

Den gångna perioden har också tydliggjort hur avgörande det är att vi inte bara gör enskilda satsningar, utan arbetar med sammanhållna strategier ur ett helhetsperspektiv för att skapa balans mellan de olika dimensionerna av hållbarhet. För oss innebär det att klimatåtgärder, sociala insatser och ekonomisk styrning inte får

leva sina egna liv, utan måste hänga ihop som delar av samma helhet. När vi lyckas med det blir hållbarhetsarbetet inte en separat fråga, utan själva kärnan i vår affär.

En ny klimatakt som sätter riktningen – på riktigt

2025 blev året då vi tog ett stort kliv framåt i vårt klimatarbete. Vår nya klimatriktlinje och klimatakt, som bygger på gemensamma klimatmål inom kommunen och Sveriges Allmännyttan, är nu beslutade och förankrade i hela orga-

nisationen. För första gången har vi ett heltäckande ramverk som visar hur vi ska minska utsläppen i hela värdekedjan – från energi och drivmedel till byggnation, inköp och hyresgästernas klimatpåverkan.

Och det behövs. Vår sektor står för runt 20 procent av Sveriges utsläpp. Därför är det helt avgörande att vi fortsätter att krävställa låga utsläpp i vår nyproduktion, minska klimatpåverkan i byggskedet och underlätta för våra hyresgäster att leva hållbart i vardagen. Klimatakten kommer att utvecklas i takt med ny

kunskap och nya beräkningsmetoder. Men riktningen är glasklar: vi ska ligga i framkant.

Samtidigt vet vi att vägen mot klimatneutralitet inte är spikrak. Nya krav, metoder och kunskaper förändrar förutsättningarna snabbt. Därför behöver vi vara både lärande och lyhörda och bygga ett arbetssätt, som kombinerar en vetenskaplig grund med vardagsnära erfarenhet.

Ett exempel där vi har tagit ett tydligt steg mot framtidens hållbara bostadsbyggande, är nyproduktionsprojektet Takryttaren. Genom att använda en klimatbudget från projektstart beräknas Takryttaren halvera sina klimatutsläppen jämfört med traditionellt byggande. Vi har arbetat nära våra samarbetspartners med klimatförbättrad betong, effektiv materialanvändning och smarta bygglösningar.

Vårt arbete har uppmärksammats i branschen och belönats med Årets Miljöpris på Betonggalan, samt tidigare med pris för bästa klimatinitiativ inom Allmännyttan. Takryttaren visar hur vi kan kombinera innovation, kvalitet och hållbarhet, och fungerar som en modell för framtidens bostadsbyggande i Uppsala och i hela Sverige.

Social hållbarhet – lika viktigt som klimatet

2025 har visat att trygghet är en lika central del av hållbarhetsarbetet som energieffektivisering eller utsläppsminskning. Därför har vi infört övergripande strategiska principer som nu utgör ryggraden i vårt trygghets- och säkerhetsarbete. Nu arbetar vi inte längre med trygghet genom enskilda insatser, utan som en integrerad del i verksamheten. Det märks också i samarbetet med polis, kommunen, andra fastighetsägare och lokalt föreningsliv. Gemensamma problem kräver gemensamma lösningar.

En annan viktig del av årets arbete handlar om att fördjupa vår lokala förankring. Vi har initierat nya arbetssätt med områdesanalyser – ett skifte som gör att vi

ännu tydligare utgår från hyresgästernas verklighet och de faktiska utmaningar som finns i varje område. Det är ett arbetssätt som ger oss skarpare beslutsunderlag, men också högre träffsäkerhet i våra insatser.

Vi har också identifierat vilket fokus vi vill ha framåt inom social hållbarhet. Riktningen är nu tydlig: trygghet, gemenskap och förebyggande arbete är de bärande delarna.

En särskilt glädjande utveckling är våra nya samverkansinitiativ. Tillsammans med Myndigheten för civilt försvar och Röda Korset har vi inlett ett arbete kring äldres krisberedskap – ett initiativ som både kan stärka både trygghet och social gemenskap. Samarbetet med Ungdomsjouren är ett annat exempel. När fler unga får tillgång till stöd ökar möjligheten att tidigt fånga upp problem innan de växer sig stora.

Som en av Uppsalas största byggherrar har vi både möjligheten och ansvaret att driva utvecklingen mot en sund byggbransch. Kriminalitet, svartarbete eller oklara entreprenörsled riskerar inte bara de enskildas arbetsvillkor utan undergräver också förtroendet och skapar snedvridna konkurrensvillkor. Därför har vi 2025 också valt att bli medlemmar i Rättvist byggande, så att tillsammans med andra aktörer bidrar till att höja standarden i branschen.

Ett fortsatt ansträngt ekonomiskt läge – men stabil efterfrågan

Likt tidigare år har kostnadsläget varit tufft. Driftskostnader fortsatte att stiga och även om räntorna gått ned något kvarstår ett högt ekonomiskt tryck. Hyresförhandlingarna utgår från reella kostnadsökningar, men vi vet samtidigt att inte allt kan tas ut i hyreshöjningar.

Skillnaden mot många andra städer är att efterfrågan hos oss fortfarande är stark. Vi har fortfarande i princip inga vakanser, och hyresförlusterna är låga. Men vi tar inte det för givet – vi följer

utvecklingen noggrant och lägger stor vikt vid att vara kostnadsmedvetna genom hela organisationen.

Trots tuff lågkonjunktur i år har vi fortsatt bygga. Lönsamheten i nyproduktion har varit en ständig utmaning, men också ett område där vi gjort stora framsteg. Genom noggranna analyser, bättre processer och skarpare kravställning har vi undvikit nedskrivningar och fått bättre kontroll på kostnadsutvecklingen.

Framåt – tillsammans

En av våra styrkor är vårt vardagsarbete. De små förbättringarna som tillsammans blir stora. Det kan handla om allt från uppkopplade droppmattor som förhindrar vattenskador till smartare städmetoder och energieffektiva val. Den här kulturen av förbättringar – och viljan att göra det lilla extra – är en av huvudförklaringarna till att vi redan 2024 nådde vårt höga mål för kundnöjdhet.

Uppsalahem är ett bolag i rörelse. Men det är också ett bolag med en stark inre kompass. Vi har tydliga mål – för klimatet, tryggheten, ekonomin och våra kunder – i en organisation som ständigt vill framåt.

Jag har fortsatt att vara ute i verksamheten under året, och det är något jag vill värna och utveckla. Det är när vi möts i vardagen som vi på riktigt förstår våra egna och varandras utmaningar och möjligheter.

Att jobba med allt mer komplexa och sammanlänkade hållbarhetsfrågor kräver både tydliga mål och en förmåga till helhetstänkande. För mig handlar det i grunden om att bygga en organisation som kan förena ansvar med utveckling – där människor vill och vågar bidra. Det är där den verkliga hållbarheten tar form. Tillsammans fortsätter vi ta steg – stora som små – mot ett tryggt, hållbart och inkluderande Uppsala.

*Vänliga hälsningar,
Mattias Tegefford*

OM HÅLLBARHETS- REDOVISNINGEN

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

Uppsalahems hållbarhetsredovisning omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2025. I redovisningen som sker årligen beskrivs Uppsalahems väsentlighetsfrågor som tagits fram inom kommunkoncernen, med Uppsalahems långsiktiga mål och företagets intressenter i beaktande. Under 2024 genomfördes en värdekedje- och väsentlighetsanalys som ligger till grund för 2025 års rapportering. Mer om detta finns på s. 10.

Hållbarhetsredovisningen omfattar Uppsalahems koncern, denna finns specificerad i not 16 s. 114 och beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveck-

ling ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Uppsalahem ska enligt lag upprätta en hållbarhetsrapport enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen 6:e kapitlet. Hållbarhetsredovisningen har granskats enligt FAR:s rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att hållbarhetsredovisningen uppfyller lagkravet för hur den ska upprättas, men inte att all information och data i redovisningen har granskats. Den senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i mars 2025. Väsentliga förändringar har skett avseende organisationen i form



av att bolaget har fått dotterbolag och därmed blivit en koncern under 2025. Inga väsentliga förändringar har skett avseende leverantörskedjan. Uppsalahems vd och styrelse granskar och godkänner årligen Uppsalahems hållbarhetsredovisning i samband med signering av denna. Styrelsen är ansvarig för att hållbarhetsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

AGENDA 2030 OCH DE GLOBALA MÅLEN

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

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



Jämställdhet



Hållbar energi för alla



Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt



Hållbara städer och samhällen



Hållbar konsumtion och produktion



Bekämpa klimatförändringarna



Ekosystem och biologisk mångfald



Fredliga och inkluderande samhällen



VÅRA INTRESSENER

På Uppsalahem har vi identifierat våra viktigaste intressenter som vi huvudsakligen påverkar, samverkar med och/eller blir påverkad av.

För att Uppsalahems verksamhet ska motsvara våra intressenter och kunders förväntningar och behov är det viktigt att vi har kanaler och forum för dialog. Vi håller kontinuerlig kontakt med våra olika intres-

sentgrupper för att fånga upp synpunkter. Dessa integreras i allt från individuella projekt till den långsiktiga affärsplanen.

VÅRA INTRESSENER

ÄGARE - Uppsala kommun.

Dialog genom kommungemensamma policies, ägardirektiv och bolagsstämma som ligger till grund för vår bolagsstyrning.

FÖRVALTNING OCH BOLAG INOM KOMMUNKONCERNEN

Gemensamma arbetsgrupper och samarbeten som ligger till grund för strategiskt arbete och samverkan.

BOSTADSSÖKANDE

Dialog via Uppsala Bostadsförmedling.

BOENDE I UPPSALA KOMMUN

Dialog genom samrådsmöten via Uppsala kommun.

BRANSCHORGANISATIONER

Dialog via möten, seminarier och forum.

FACKFÖRBUND

Dialog via regelbundna möten.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Dialog via möten, seminarier och forum.

HYRESGÄSTER

Dialog via årlig kundundersökning, medarbetares dagliga kontakt med hyresgäster och synpunktsformulär på vår webbplats. Kundundersökningen ligger till grund för hur vi utformar våra långsiktiga mål och våra kortsiktiga fokusmål.

POLITIKER

Dialog via styrelsemöten och andra kommunala forum.

ENTREPRENÖRER/LEVERANTÖRER

Dialog vid upphandling av produkter eller tjänster, avtalsförhandling och revisioner.

MEDARBETARE

Dialog genom avdelningsmöten, system för förbättringsförslag, medarbetarundersökning, daglig interaktion genom gemensamt arbete och möten.

FINANSIÄRER

Dialog via regelbundna möten.

VÄSENTLIGHETSANALYS

För att komma fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Uppsalahem genomfördes under 2025 en väsentlighetsanalys tillsammans med andra fastighetsbolag och aktörer inom kommunkoncernen.

Under året har bolaget deltagit i ett gemensamt arbete, med målet att identifiera de mest relevanta hållbarhetsfrågorna inom kommunkoncernen. Processen genomfördes inom en särskild arbetsgrupp med fokus på fastighetsområdet. Resultatet ligger till grund för de väsentlighetsfrågor som finns i Uppsalahems hållbarhetsredovisning.

Arbetsgruppen gällande fastigheter bestod av Uppsalahem, Uppsala Kommun skol- och omsorgsfastigheter AB, Uppsala arenor och fastigheter och Uppsala kommun utvecklingsfastigheter.

Analysen omfattade tre steg:

1. Kartläggning av värdekedjan

Kartläggning av fastighetsbolagens värdekedja för att identifiera väsentliga

beroenden, tjänster och varor, samt exponering mot andra länder, både uppströms och nedströms i verksamheten.

2. Tolkning av hållbarhetsområden utifrån verksamheten

En analys genomfördes för att identifiera viktiga hållbarhetsaspekter för fastighetssektorn, med faktisk eller potentiell påverkan, risker och möjligheter gällande social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet.

3. Bedömning av påverkan, risker och möjligheter

Varje hållbarhetsaspekt bedömdes utifrån sannolikhet, tidsperspektiv och allvarlighetsgrad. Bedömningen har även inkluderat potentiella finansiella konsekvenser. Resultaten sammanställdes i en gemensam analys för fastighetsbolagen

och visar vilka frågor som bedömdes vara väsentliga för sektorn. Dessa har sedan avgränsats och formulerats utifrån Uppsalahems specifika verksamhet.

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor, väsentlighetsfrågorna, har grupperats utifrån ämnen gällande miljö, sociala frågor och ansvarsfullt företagande. Denna gruppering utgör grunden till kapitelindelningen i hållbarhetsredovisningen.

HÅLLBARHETSOMRÅDE	KAPITEL	VÄSENTLIGHETSFRÅGOR
Miljö	Klimat	Begränsning av klimatpåverkan Energianvändning och -besparingar
	Cirkularitet och avfall	Återbruk och avfall i byggprojekt, förvaltning och hos kund
	Farliga ämnen	Medvetna produkt- och materialval
	Klimatanpassning och biologisk mångfald	Klimatanpassning Ekosystemtjänster och biologisk mångfald
Social	Den egna arbetskraften	Goda arbetsvillkor Likabehandling och inkludering
	Samhällsansvar	Ta en aktiv roll i stadsutvecklingen Bostäder för alla stadier i livet
	Kundansvar	Förvalta och underhålla bostäder
		Trygga och trivsamma bostadsområden Social inkludering och hyresgästinflytande
Ekonomi	Ansvarsfullt företagande	Säkerställa en stabil ekonomi Förbindelser med leverantörer Hållbarhet i värdekedjan



GENOM VÅRA
HÅLLBARHETSOMRÅDEN,
ÄGARDIREKTIV OCH
MÅL VET VI VAD VI SKA
FOKUSERA PÅ I VÅRT
DAGLIGA ARBETE.



UPPSALAHEM I KORTHET

Uppsalahem är Uppsalas kommunala bostadsbolag och den största hyresvärdens i länet. Hos oss har hyresgäster hittat hem sedan 1946. Vi vill att våra hyresgäster ska vara bland de nöjdaste i Sverige och erbjuder bostäder för hela livet - från studentbostäder till trygghetsboenden för seniorer.

Uppsalahem verkar i Uppsala kommun och tillhandahåller bostäder till Uppsalas invånare. Över 30 000 Uppsalabor bor hos oss. Bolaget bygger nya bostäder och förvaltar idag över 18 000 hyresrätter.

Uppsalahems affärsplan tar avstamp i vårt bolagsspecifika ägardirektiv och i kommunens mål och budget. Bolagets ambition är att Uppsalahem ska vara Sveriges bästa bostadsbolag. För att nå dit har fyra långsiktiga mål satts upp inom perspektiven kund, ekonomi, medarbetare och klimat. Dessa mål har femårsperspektiv, förutom målet gällande klimat som sträcker sig till 2035.

Uppsalahems fyra långsiktiga mål:

1. Våra hyresgäster ska vara bland de nöjdaste i Sverige 2026-12-31
2. Fastigheternas värde ska öka 10 % till 2026-12-31 genom att vi utvecklar fastigheter, ökar intäkter och minskar kostnader
3. Våra medarbetare ska vara bland de nöjdaste i Sverige 2026-12-31
4. Vi ska vara klimatneutrala 2030-12-31 (juni 2025 ersattes detta mål mot ett nytt klimatmål: Vi minskar klimatutsläppen i hela värdekedjan i linje med Parisavtalet, både idag och i framtiden.)

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

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

ÄGARDIREKTIV

Kommunfullmäktige beslutar årligen om vad bolaget ska uppnå och om det bolagsspecifika ägardirektiv som Uppsalahem ska arbeta utifrån. Utöver det finns ett antal styrande policyer och vägledande riktlinjer fastställda av kommunfullmäktige och bekräftade av Uppsalahems styrelse. Mer om hur Uppsalahem styrs finns på sidorna 16–21.

Kommunfullmäktige beslutar årligen om vad bolaget ska uppnå och om det bolagsspecifika ägardirektiv som Uppsalahem ska arbeta utifrån. Utöver det finns ett antal styrande policyer och vägledande riktlinjer fastställda av kommunfullmäktige och bekräftade av Uppsalahems styrelse. Mer om hur Uppsalahem styrs finns på sidorna 16–27.

Ägardirektiven beskriver ägarens idé med bolaget och synen på bolagets roll i Uppsalas långsiktiga utveckling. Långsiktiga ägardirektiv möjliggör en tillitsbaserad styrning och är en grund för kvalitativa samtal, uppföljning och ägardialog i form av hur bolaget lever idén.



UPPSALAHEMS ÄGARDIREKTIV 2025

- Bolaget ska som allmännyttigt bostadsbolag bidra till att stärka hela Uppsalas utveckling. Detta genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga bostäder, främst hyresfastigheter i Uppsala stad och landsbygd för olika faser i livet inklusive samhällsnyttiga bostäder.
- Bolaget ska vara ett av kommunens verktyg för att förverkliga sin bostadspolitik.
- Bolaget har att värda 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.
- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkturlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik. Bolaget ska långsiktigt växa i takt med Uppsala. Sammantaget över tid ska antalet hyresrätter för bolaget öka. Bolagets 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 och bolaget ska särskilt fokusera på hållbara renoveringsmodeller.
- Bolaget ska årligen erbjuda en andel av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand och till personer som omfattas av bosättningslagen.
- Bolaget ska vara en resurs för hela Uppsala kommun i strategiska frågor om samhällsutveckling, boende, bostadsbyggande och levande stadsmiljöer. Bolaget ska i samverkan med andra bolag och aktörer, inom och utanför kommunkoncernen, utveckla kommunkoncernens kompetens i boendefrågor och verka för minskad boendesegregation.
- I arbetet med hållbar stadsutveckling ska bolaget särskilt fokusera på att stärka sociala värden. Bolaget ska ha en stark närvaro och vara en drivande kraft för samverkan samt fungera som ett nav i kommunens arbete med platsamverkan i syfte att skapa trygga, säkra och levande områden.
- Bolaget ska i kommunkoncernen vara ett föredöme i frågor om att skapa sammanhållning och gemensam riktning i hela kommunen och 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 365 mnkr	Ja	Resultat koncernen före finansnetto blev 286 mnkr. Rensat för jämförelsestörande poster var resultatet 459 mnkr.
Resultat före finansnetto/nettoomsättning ska uppgå till 20 %	Ja	Resultat blev 24,5% exkl jämförelsestörande poster
Investeringsvolymen ska ligga på max 2 004 mnkr	Ja	Investeringsvolymen uppgick till 1646 mnkr

UPPSTRÖMS

Här sker vår påverkan uppströms i vår värdekedja.

Material och råvaror

Transport av varor och material

Inhyrd personal, underentreprenör och konsulter

Fordon och arbetsmaskiner

Energi



DEN EGNA VERKSAMHETEN

NYPRODUKTION OCH RENOVERING

1. IDÉSTADIE

TID: 1,5-10 ÅR

PLANERING

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

PROGRAM OCH DETALJPLAN

Vid ett positivt svar påbörjas arbetet.

ÖVERKLAGAN

Om detaljplanen överklagas kan det leda till att detaljplanen inte vinner laga kraft eller att projektet försenas.

LAGA KRAFT

Dags att göra verklighet av planerna.

2. PROJEKTERINGS- SKEDE

TID: 1-2 ÅR

UPPHANDLING

Entreprenörer handlas upp.

RAMAR OCH BESKRIVNINGAR

Det tas fram ramar och beskrivningar för bygget.

BYGGLOV

Byggherren ansöker om bygglov hos kommunen.

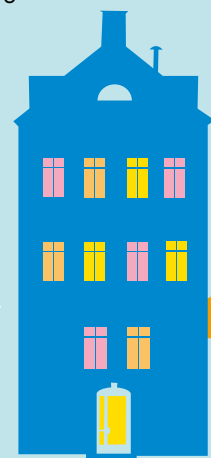
FÖRVALTNING

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.

UNDERHÅLL

Fastigheternas underhåll planeras långsiktigt för att få ut det bästa av hyrespengen och samtidigt få husen att hålla längre.



VÄRDEKEDJA

NEDSTRÖMS

3. BYGGSCHEDE

TID: 1-3 ÅR

SPADTAG

Ett officiellt spadtag indikerar starten för bygget.

HUSET BYGGS

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

SLUTBESIKTNING

Huset slutbesiktas och lämnas över till förvaltningen.



4. RENOVERING

TID: 1-3 ÅR

Efter cirka 50 år behöver husen renoveras. I renoveringsskedet jobbar vi med återbruk och återvinning.

Här sker vår påverkan nedströms i vår värdekedja.

Transport av byggavfall

Hantering av byggavfall

Farliga ämnen

Återvinning



NY HYRESGÄST FLYTTAR IN

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



DRIFT OCH SKÖTSEL

Genom att sköta om fastigheter och gårdar skapar vi ett attraktivt boende.

Hyresgästers avfall

Hyresgästers resande

Hantering av avfall

Transport av avfall

Kontors och förvaltningsavfall

Egenproducerad energi

Farliga ämnen



UPPSALA KOMMUN

Uppsala stadshus AB

BOLAGS- STÄMMA

1 ägare

STYRELSE

Antal: 14 st
(6 kvinnor, 8 män)

VD

Ledning Antal 8,
(5 kvinnor, 3 män)

AFFÄRSSTÖDS- FUNKTIONER

Affärsstöd består av
Ekonomi
HR
Hållbarhet
IT & digitalisering
Kommunikation

FÖRVALTNINGEN

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

FASTIGHETS UTVECKLING

Fastighetsutveckling ansvarar för att initiera, utveckla och genomföra nybyggnadsprojekt samt att genomföra renoverings- och underhållsprojekt i vårt befintliga bostadsbestånd.



ORGANISATION OCH STYRNING

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

SÅ HÄR STYRS UPPSALAHEM

Ägar- och koncernstruktur

Genom bolaget Uppsala Stadshus AB äger Uppsala kommun 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Under året har Uppsalahem förvärvat bolagen Granit Bostad Fyrislundsgatan AB och Granit Bostad Rosendal AB med totalt 290 hyresrätter. I samband med övertagandet namnändrades bolagen och vid årets slut består Uppsalahemkoncernen av moderbolaget Uppsalahem AB och de två helägda dotterbolagen: Uppsalahem Fyrislundsgatan AB och Uppsalahem Rosendal AB.

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

Styrelse

Uppsalahem AB har en politiskt tillsatt styrelse vars sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktiges. Styrelsens nio ledamöter och fem suppleanter är valda av kommunfullmäktige efter de politiska partiernas nomineringsarbete och i förhållande till partiernas representation i kommunfullmäktige. Utöver vad som omfattas av ordförandeposten i en all-

männnytta har ordföranden inte en ledande befattning i den dagliga verksamheten i bolaget.

Styrelsens mandatperiod sträcker sig till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästkommande allmänna val till kommunfullmäktige. Till styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna, men bara ledamöterna har rösträtt vid sammanträdena. Under 2025 hade styrelsen sju protokollförda möten.

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

Styrelsens medlemmar presenteras på s. 20.

Årsstämma

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

Bolagets organisation och ledning

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

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på s. 21.



STYRNING OCH KONTROLL



STYRNINGSPROCESS

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

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

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

UPPFÖLJNINGSPROCESS

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

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

TVÅ ÅRLIGA REVISIONER

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

MILJÖREDOVISNING

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

INTERNKONTROLLPLAN

Varje år upprättar Uppsalahem en internkontrollplan som innehåller identifierade

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

KRISHANTERING

Uppsalahem har en central krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp, en loggförare och en ansvarig för lägesbild, samt ersättare till alla funktioner. Vd leder den centrala krisledningens arbete. Utöver den centrala krisledningen finns även lokal krisledning på distriktskontoren och bostadsservice. I händelse av allvarlig kris finns rutiner och handlingsplan i syfte att stödja ledningsgruppen och den lokala organisationen. Under 2025 har arbete påbörjats med att ta fram en kris- och kontinuitetsplan som ska omfatta även långvarig kris, höjd beredskap och krig. Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

KOMMUNIKATION AV ANGELÄGNA FRÅGOR OCH KRITISKA PROBLEM

Styrelsen hålls informerad om angelägna frågor och kritiska problem genom rapportering vid styrelsemötena. Antingen tas det upp i vds rapport till styrelsen eller om frågan bedöms vara av allvarigare eller av mer omfattande karaktär tas det upp som ett separat ärende. De allra flesta problem hanteras i den ordinarie verksamheten och en bedömning görs från fall till fall om frågan är tillräckligt allvarig för att styrelsen ska involveras. Totalt har två angelägna frågor lyfts i styrelsen under 2025. Frågorna togs upp som separata ärenden på föredragningslistan och rörde bolagets arbete med sociala frågor. Inga kritiska problem har tagits upp under året.

Vid händelser som av krisledningen bedömts som krisartade sker kommunikation till styrelsen genom löpande information till ordförande och presidiet i enlighet med kommunikationsplanen vid kris. Ett (1) ärende har inkommit via visselblåsarfunktionen under 2025. Ärendet kunde avskrivas efter utredning.



STYRELSE

Här presenteras 2025 års styrelse. Styrelsen som skriver under årsredovisningen kan vara av annan konstellation och hittas på sidan 118.

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

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

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

4 Joel Apelthun (KD) f. 1986
Ledamot, fr o m okt 2025

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

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

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

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

Harald Klomp (KD) f. 1976
Ledamot, fr o m maj 2021 t o m april 2025

Magnus Malm (SD) f. 1978
Ledamot, fr o m jan 2023 t o m jan 2025

9 Mike Tutsch (SD) f. 1954
Ledamot fr o m feb 2025

10 Anders Ahlén (S) f. 1957
Suppleant, fr o m okt 2025

11 Kristina Borodina (M) f. 1987
Suppleant fr o m jan 2023 t o m dec 2025

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

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

Rasmus Sörensen (S) f. 1975
Suppleant, fr o m maj 2024 t o m sep 2025

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

Felicia Sundmark (M) f. 1990
Suppleant, fr o m dec 2025

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

ÅLDERSFÖRDELNING STYRELSEN

18-29 år: 0 30-49 år: 7 50-år: 7

KÖNSFÖRDELNING STYRELSEN

2025: 6 kvinnor, 8 män 2024: 6 kvinnor, 8 män 2023 6 kvinnor, 8 män

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



LEDNINGSGRUPP

1 Mattias Tegefjord
Vd, f. 1974

2 Benny Enholm
Förvaltningschef, f. 1965

3 Jenny Ångman
Hållbarhetschef, f. 1973

4 Carina Elofsson Mumford
HR-chef, f. 1969

5 Åsa Engström
It- och digitaliseringschef, f. 1982

6 Martin Haldén
Ekonomichef, f. 1970

7 Linda Ryttelefs
Kommunikationschef, f. 1977

8 Sara Westberg
Fastighetsutvecklingschef, f. 1976

ARBETSTAGAR- REPRESENTANTER

BEATRICE HAGLUND (LEDAMOT)
FR O M MARS 2024

KIM NILSSON (LEDAMOT)
FR O M MARS 2017

HELLIN BRINK (ERSÄTTARE)
FR O M MARS 2024 T O M APRIL 2025

EMELIE KURUM (ERSÄTTARE)
FR O M APRIL 2025

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

ÅLDERSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP

30-49 år: 3 50- år: 5

KÖNSFÖRDELNING LEDNINGSGRUPP

2025: 5 kvinnor, 3 män 2024: 5 kvinnor, 3 män 2023: 5 kvinnor, 3 män

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

HÅLLBARHET PÅ UPPSALAHEM

Uppsalahems vision är att bidra till en levande och hållbar stad där människor trivs och vill bo – idag och i framtiden. Som en av de största aktörerna på Uppsalas bostadsmarknad har vi både ansvar och möjlighet att påverka utvecklingen. Därför är hållbarhet inte ett sidospår, utan en integrerad del av vår strategi och verksamhet. Genom att arbeta systematiskt i hela värdekedjan skapar vi långsiktiga värden, stärker vår konkurrenskraft och driver omställningen mot ett mer hållbart samhälle.

HÅLLBARHETSSTYRNING

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

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

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

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

STYRELSENS OCH LEDNINGENS ARBETE MED HÅLLBARHETSFRÅGOR

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

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

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

EKOLOGISK HÅLLBARHET

Vårt miljöarbete utgår från vår miljöriktlinje där vi sätter ambitioner och ringar in våra viktigaste frågor. Miljöriktlinjen baseras på Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling. Den är vår kompass mot en mer hållbar framtid och tydliggör hur våra miljö- och klimatmål ska kunna uppnås, i egen verksamhet och tillsammans med andra.

Riktlinjen lyfter fram Uppsalahems betydande miljöaspekter – energi, avfall, material, transporter och biologisk mångfald – och visar vägen för hur vi tar ansvar i varje steg. Vi fokuserar på att minska energianvändningen, skapa goda förutsättningar för mobilitet och hantera kemikalier på ett säkert sätt. Vi satsar på förbättrad avfallshantering, ökat återbruk och ökade cirkulära flöden i våra projekt. Vid nyproduktion bygger vi hållbart från grunden, med fokus på minskat klimatavtryck, ekosystemtjänster och klimatanpassning. Tillsammans skapar vi bostäder och stadsdelar som inte bara är bra för människor – utan också för planeten.

Det är alla medarbetares ansvar att miljöriktlinjen efterlevs så att vi ska kunna nå de målsättningar som bolaget har inom miljöområdet.

Miljöcertifieringar

Uppsalahem har ett ISO 14001-certifierat miljöledningssystem där rutiner finns för att säkra en hög nivå på miljöarbetet.

Uppsalahems nyproducerade byggnader projekteras och byggs i enlighet med kraven i miljöcertifieringssystemet Svanen. Miljöcertifiering är en kvalitets-säkring ur miljösynpunkt och innebär att höga krav ställs på energianvändning, inomhusmiljö och att miljö- och hälsofarliga ämnen i byggmaterial undviks. Produktion enligt Svanen version 3 har pågått under 2025 för Uppsalahems nyproduktionsprojekt Fältläkaren och Spexaren. Projektering och produktion för att uppnå Svanen-certifiering enligt version 4 har pågått under året i projekten Takryttaren, Rackarberget Torget och två fristående LSS-boenden.

SOCIAL HÅLLBARHET

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

Ambitionen med Uppsalahems arbete inom social hållbarhet är att:

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

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

Under 2025 har en systematik för målsättning och uppföljning av sociala insatser utvecklats för att få en tydligare styrning inom området social hållbarhet, vilken kommer att implementeras under 2026.

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

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

Genom uppförandekod och kravställning i upphandling arbetar Uppsalahem för att främja jämställdhet och förhindra kränkningar av mänskliga rättigheter i värdekedjan. Bolaget tillåter inte barn- och tvångsarbete varken i den egna verksamheten eller i den verksamhet som leverantörer bedriver på uppdrag av

Uppsalahem. Läs mer om våra krav i upphandlingar på sid 84.

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

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

Under 2025 har det pågått ett utvecklingsarbete för att stärka företagets arbete med frågor som rör barnets rättigheter, i den egna verksamheten.

STYRDOKUMENT FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Regelverk som vägleder Uppsalahems hållbarhetsarbete

Externa lagar och riktlinjer

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

Externa initiativ

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

Medlemskap

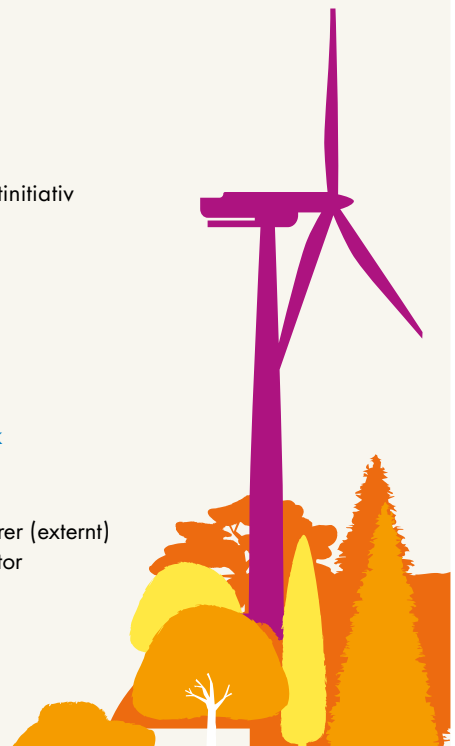
- Sveriges Allmännyttas
- Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ
- Generation Pep
- Eurhonet
- Rättvist byggande

Hållbarhetscertifieringar

- Svanen
- ISO 14001

Viktiga interna regelverk

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



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

MILJÖMÅL

Kommunfullmäktige fastställer de övergripande direktiven, mål och budget samt andra styrande dokument som Uppsalahem ska följa och uppnå. Utöver dessa finns interna riktlinjer som fastställs av Uppsalahems styrelse. Bland bolagets egna riktlinjer ingår bland annat miljöriktlinjen och klimatriktlinjen, genom vilka Uppsalahem aktivt bidrar till kommunens ambition att bli klimatneutralt.

Uppsalahem har under året arbetat fram en klimatriktlinje med vetenskapliga klimatmål, samt tagit fram en klimatfärdplan för att tydliggöra vad som behöver genomföras inom organisationen för att nå målen. Uppsalahems övergripande klimatmål är: "Vi följer Parisavtalet, både idag och i framtiden, genom att minska klimatutsläppen i hela värdekedjan".



MILJÖMÅL	UTFALL
Under 2025 ska vi sänka vår totala energianvändning med 1,5 procent mot föregående år (enligt affärsplan för år 2024-2026).	Uppsalahem minskade sin energianvändning (värme och el) med 5 509 MWh, 4,2 % från föregående år.
Mängden restavfall per hushåll och vecka ska under 2025 ha en snittvolym på mindre än 84 liter i kärilkapacitet.	Uppsalahems hyresgäster har haft en snittvolym på 83,6 liter per lägenhet och vecka.
Klimatpåverkan från våra nyproduktionsprojekt ska under 2025 inte överstiga Uppsala klimatprotokolls gränsvärden:	Slutligt värde erhålls vid byggnationens färdigställande. Preliminära beräkningar som genomförts under projektering/produktion för nyproduktionsprojekten Takryttaren, Rackarberget Torget och LSS i Björklinge samt Gottsunda visar att målet kommer nås.
INDIKATORER	UTFALL
Förnybar energi - el och värme, installerad KW för el	Uppsalahem har installerat 1489 kW i solceller
Sortering byggavfall (%):	80 % av avfallet i stora byggprojekt har sorterats i fraktioner som ej utgörs av brännbart, blandat avfall för eftersortering eller deponi.
Vattenanvändning (l/m ² och år)	2025 minskade vattenanvändningen till 1 454 l/m ² och år från 1749 l/m ² och år vid basår 2007 vilket är en minskning med 16,9 % 2025



VÅRA STÖRSTA
RISKER FÖLJS UPP
I VÅR INTERN-
KONTROLLPLAN

RISKHANTERING

Uppsalahem arbetar systematiskt med riskhantering genom att identifiera, analysera och följa upp risker i verksamheten. Genom att förstå vilka risker som finns och vilka konsekvenser de kan få, kan vi vidta förebyggande åtgärder och säkerställa trygga boenden samt en säker och hållbar arbetsmiljö 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. Även andra väsentliga risker, som har lägre riskklassificering, kan tas med i interkontrollplanen. Denna uppdateras årligen och innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med uppföljning av affärsplanen och det ekonomiska utfallet. För var och en av riskerna i internkontrollplanen finns en framtagen

handlingsplan eller direktiv om att upprätta en handlingsplan för att reducera eller eliminera riskerna samt ansvariga för dessa åtgärder. Uppföljning av riskerna genomförs två gånger per år.

I detta avsnitt berörs Uppsalahems hållbarhetsrelaterade risker. För övriga risker, se förvaltningsberättelsen på sid. 88 och kapitlet finansiering på sid. 96.

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 och producera nya bostäder. På sikt kan detta innebära att det inte finns en konkurrenskraftig allmännyttig bostadsaktör i Uppsala som bidrar till en hållbar samhällsutveckling och balanserar utbudet från den privata bostadsmarknaden.

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

HÅLLBARHETSRISKER: RISK & KONSEKvens

HANTERING

OPERATIVA MILJÖRISKER

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

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

KONSEKvensER AV KLIMATFÖRÄNDRINGARNA

- Ökad förekomst av extremväder med till exempel 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 översvämningrisk.
- Utvärdering av klimatrik vid investeringsanalys.

KORRUPTION OCH BROTT MOT LAGEN OM OFFENTLIG UPPHANDLING ELLER AVTAL

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

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

BRISTFÄLLIG KRAVSTÄLLNING OCH EFTERLEVNA D AV HÅLLBARHETSKRAV I UPPHANDLING

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

- Tydliggörande för alla avtalsägare om hur vi inkluderar hållbarhetskrav i upphandlingar utifrån kartlagd upphandlingsprocess.
- Kravställning i upphandling gällande mänskliga rättigheter, arbetsmiljö och miljö.
- Årliga 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 kommunen.
- Aktivt arbete med att motverka otillåten andrahandsuthyrning och oriktiga hyresförhållanden.

PERSONAL

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

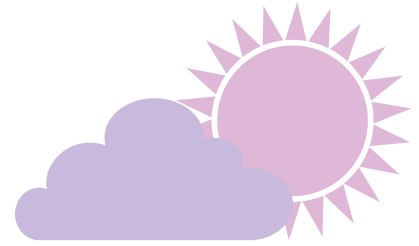
- Utbildningar inom hot och våld genomförs kontinuerligt.
- Arbetsmiljöplan upprättas i alla byggprojekt.
- Kvartalsvisa möten med skyddskommitté gällande internt arbetsmiljöarbete.
- Utbildningar för personal som arbetar med arbetsuppgifter som kan medföra hälsoskador.
- Kompetensförsörjningsplan och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

MILJÖMÄSSIG
HÅLLBARHET

MILJÖ







BEGRÄNSNING AV KLIMATPÅVERKAN

Uppsalahems övergripande klimatmål är att vi ska minska klimatutsläppen i hela värdekedjan i linje med Parisavtalet, både idag och i framtiden. För att nå Uppsala kommuns och Sveriges Allmännyttas högt ställda klimatmål minskar vi både våra egna utsläpp och genomför aktiviteter kopplat till att minska indirekta utsläpp både uppströms och nedströms i vår värdekedja. Det kan till exempel handla om byggmaterialens klimatpåverkan och utsläpp från hyresgästers resande och hushållsavfall.

Vetenskapliga klimatmål, klimatutsläpp och klimatfärdplan

Uppsalahem har deltagit i Sveriges Allmännyttas klimatmålsprojekt som har projektlets av IVL Svenska miljöinstitutet, där nya vetenskapliga klimatmål i linje med Parisavtalet för allmännyttiga bostadsbolag tagits fram. Målen lanserades under våren 2025 i Sveriges Allmännyttas uppdaterade klimatinitiativ och de inkluderar scope 1 (egna utsläpp), scope 2 (inköpt energi) och andras utsläpp som vi kan påverka (scope 3).

Uppsalahem har under 2025 tagit fram en klimatriktlinje och klimatfärdplan. Dessa samlar bolagets klimatmål och nyckelåtgärder för att nå de vetenskapliga målen i Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ, Uppsala kommuns klimatmål och klimatbudget, samt antagna utmaningar i Uppsala Klimatprotokoll. Klimatriktlinjen godkändes av Uppsalahems styrelse i juni. Klimatmålen och aktiviteter inom nyckelåtgärderna har inarbetats i Uppsalahems affärsplan och verksamhetsplaner för 2026.

Uppsalahems nyckelåtgärder är:

Energi och drivmedel:

1. Fossilbränslefri uppvärmning
2. Byggnader med låga effekt- och energibehov

3. Egen elproduktion med hög grad av egenanvändning
4. Fossilbränslefria drivmedel till fordon och maskiner

Byggnation och inköp:

5. Nyproduktion med låg klimatpåverkan
6. Varsam renovering och ombyggnation, med hög grad av bevarande, återbruk och klimatförbättrade material
7. Proaktivt underhåll, återbruk och klimatsmarta inköp i förvaltningen
8. Välsorterat avfall från byggnation, rivning och verksamhet

Boendes klimatpåverkan:

9. Minska mängden restavfall från hushållen
10. Underlätta för de boende att resa hållbart
11. Minska hushållens elanvändning genom energieffektiva vitvaror och undvika framtida ineffektiv kylning

För att ta oss an utmaningarna med klimatutsläpp och klimatpåverkan är vi aktiva i Uppsala Klimatprotokoll och Allmännyttans klimatinitiativ. Där kan vi tillsammans dela erfarenheter och sprida kunskap och goda exempel på det som görs inom området.

Klimatutsläppen för 2025 har beräknats med hjälp av beräkningsverktyg från Sveriges Allmännyttan, i de fall det har funnits tillgängligt. Utsläppen från energianvändningen har beräknats på tre sätt:

- Marknadsbaserad metod: Ursprungsmärkt energi baserat på specifika avtal; Uppsalahem köper ursprungsmärkt el från förnybara källor enligt direktiv 2009/28/EG artikel 2.
- Platsbaserad metod: Baserat på geografiskt område; Uppsalas fjärrvärme och nordisk elmix.
- Platsbaserad metod exklusive avfallsförbränning: Enligt ovan men exklusive avfallsförbränning, utifrån att Uppsalahem inte har rådighet över andra aktörers (utanför den egna värdekedjan) sorterade avfall som går till förbränning. Klimatpåverkan från hushållens restavfall redovisas separat.

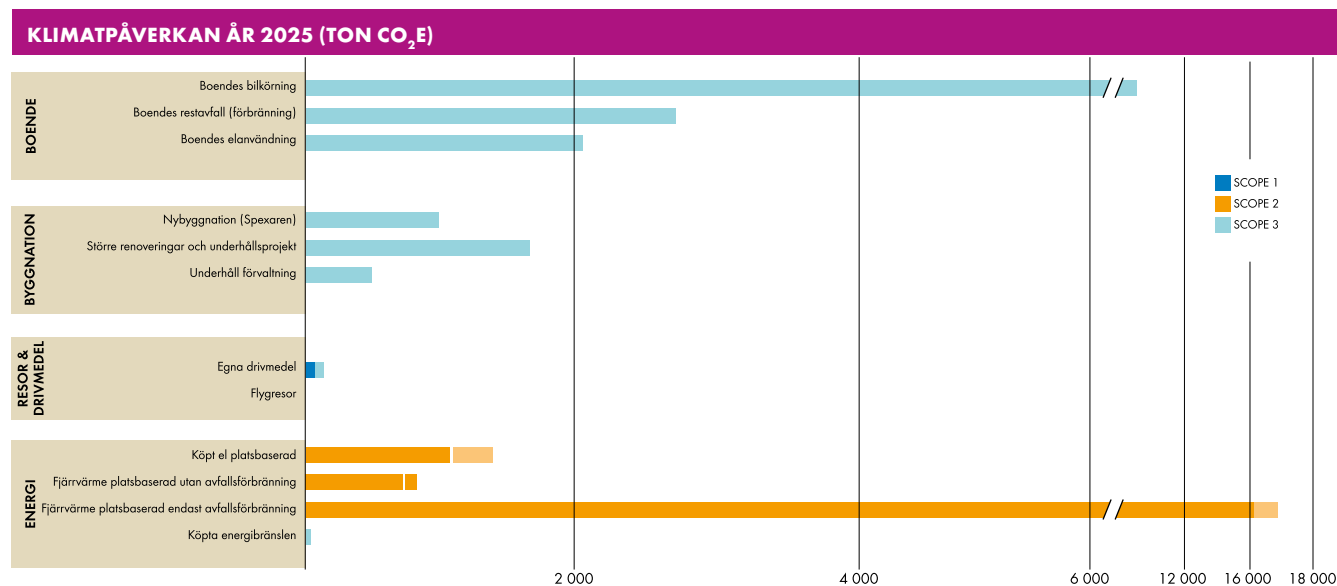
Uppsalahems största utsläppsposter inom scope 3 är våra hyresgästers bilkörning, förbränning av hyresgästernas restavfall, hushållsel samt utsläpp från nybyggnation och ROT/underhåll.

Begränsa klimatpåverkan från entreprenör

Vårt hållbarhetsarbete omfattar även entreprenörer och leverantörer. Relevanta och anpassade miljökrav ställs i samtliga upphandlingar. Uppsalahem samverkar med både Sveriges Allmännyttan, Uppsala kommun och Uppsala klimatprotokoll för att utveckla både kravställning och uppföljning. Krav på fordon och drivmedel ställs utifrån Uppsala kommuns krav. Om transporter är ett stort inslag i det som ska köpas in ställs det mer omfattande krav på fordon och drivmedel än vad som görs i en upphandling där transporterna är väldigt få.

Uppsalahem har antagit Uppsala Klimatprotokolls utmaning för klimatneutral byggnation 2030. Utmaningen anger att nybyggnation ska följa klimatprotokollens klimatgränsvärden i linje med Parisavtalet, vilket innebär att vi ska bygga med 40 procent lägre klimatutsläpp jämfört med traditionellt byggande. Ambitionen är att ha tuffare krav för varje år, för att år 2030 nå drygt 70 procent lägre klimatutsläpp vid byggandet.

Hittills har kraven ställts i tre upphandlingar, med pågående projektering och produktion under 2025, där klimatgränsvärdet utgör en klimatbudget för respektive projekt. I Takryttaren, vårt första projekt med klimatbudget, visar beräkningar att vi överträffar kraven och snarare når en halvering av klimatutsläpp. Genom att klimatfrågan fått högt fokus i hela projektet har både klimat- och



Grafen visar storleksordningar för Uppsalahems klimatpåverkan i scope 1, 2 och 3. Alla poster i scope 3 utom nybyggnation och uppströms utsläpp är grovt beräknade. Stapeln för nyproduktion varierar kraftigt mellan år utifrån hur många projekt som har färdigställt och fått slutbesked. Under 2025 redovisas nyproduktionsprojektet Spexaren. Förbränning av boendes restavfall innebär viss dubbelräkning, då det ingår i fjärrvärmens i scope 2. Posten särredovisas då det är en viktig klimatfråga för oss som bostadsbolag att arbeta med. Fjärrvärmens redovisas uppdelad i två poster; inklusive och exklusive avfallsförbränning för att tydliggöra avfallsledningens påverkan.

kostnadseffektiva lösningar säkerställts. Uppsalahem har fått mycket uppmärksamhet för dessa framgångar, inte minst utifrån Sveriges Allmännyttas utmärkelse Allmännyttans bästa klimatinitiativ 2024. Vi har under året presenterat arbetet och spridit kunskap på webinarier och konferenser för att inspirera fler att arbeta på ett liknande sätt.

Under 2025 färdigställdes Spexaren och två av tre hus i Fältläkaren. Dessa upphandlades innan Uppsala klimatprotokolls utmaning med gränsvärden var klar men i projekten har ändå klimatreducerande åtgärder genomförts för att sänka klimatavtrycket, blanda annat genom att bygga i trä och arbeta med klimatförbättrad betong.

Underhållsprojekt står för betydande klimatutsläpp. Under 2025 har Uppsalahem därför antagit mål för att minska dessa, samt infört klimatkrav i ramavtal-

supphandlingar för underhållsprojekt. Viktiga åtgärder inkluderar att inte renovera mer än vad som är nödvändigt, återbruka och välja klimatförbättrade material. Cirkularitet och återbruk är ett pågående utvecklingsarbete som beskrivs närmare i avsnitt cirkularitet och avfall.

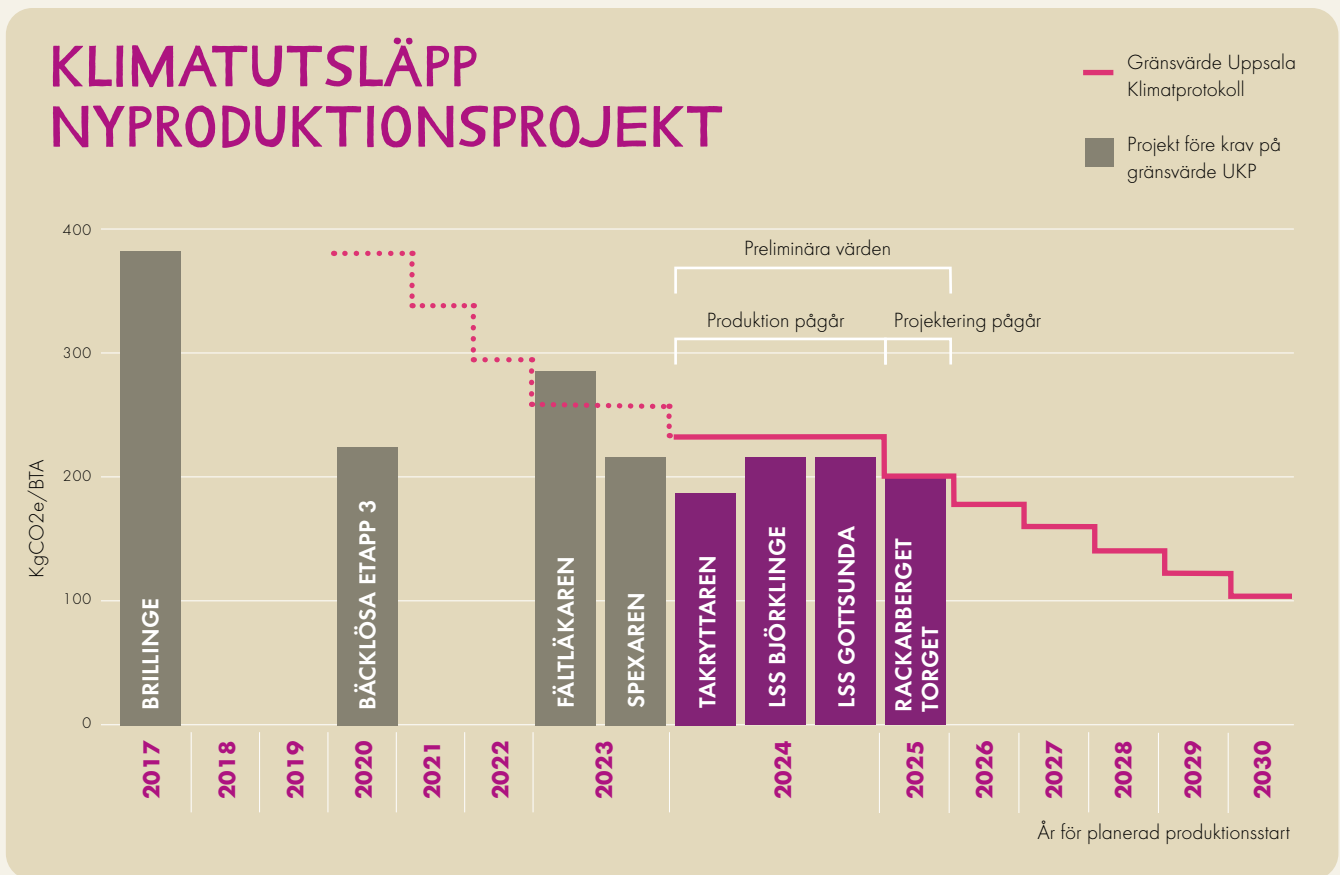
Arbetet med att minska utsläpp i scope 3

En kartläggning av Uppsalahems scope-3-utsläpp visar att våra hyresgästers bilkörning, förbränning av restavfall samt hushållsel är de områden som har störst klimatpåverkan. Hushållselen kan vi bara uppskatta, men vi ser att den har en stor klimatpåverkan. De åtgärder vi kan arbeta med är energieffektiva val för till exempel vitvaror och belysning samt att vi kan bidra med kunskap som påverkar kunders beteende gällande val och användande av hushållsel. Vi kan också arbeta för att

minska kommande behov av kylning i lägenheter, som på sikt riskerar att bli stort i takt med ett varmare klimat. I klimatfärdplanen har en nyckelåtgärd tagits fram kopplat till detta, men inget mål har kunnat sättas eftersom posten inte går att mäta och följa. I Uppsalahems energistrategi är arbete med kunders energianvändning ett av tio fokusområden där aktiviteter kommer identifieras under 2026. För att minska utsläppen från förbränning av hushållens restavfall genomförs en mängd åtgärder som beskrivs under avsnitt Återbruk och avfall sid 38.

Mobilitet

Hyresgästers bilkörning står för stora klimatutsläpp. Klimatberäkningar, med statistik från SCB om hyresgästernas bilinnehav, visar att denna post är den största inom bolagets scope-3-utsläpp. Uppsalahem kan underlätta för hyresgästerna



Grafen visar de nyproduktionsprojekt som klimatberäknats på Uppsalahem. Den röda linjen anger Uppsala Klimatprotokolls gränsvärden som började gälla i projekt med planerad produktionsstart år 2024. Grå staplar är projekt som upphandlades innan krav på Uppsala Klimatprotokolls gränsvärden infördes. Senast beräknade värden och status för pågående projektering och produktion gäller för sista december 2025. Produktionen för Spexaren och Fältläkaren avslutades under 2025. Värden för projekt med pågående produktion och projektering är preliminära. I beräkningarna ingår byggskedet (A1-A5) och byggdelar enligt lagkravsumfatting samt installationer och invändiga ytskikt (byggdelar 2-8).

att minska utsläppen från bilkörning genom att minimera behovet av resor. Det kan vi göra med till exempel tjänster för hemleveranser, underlätta för cykling genom säkra och väderskyddade cykel-parkeringar med årliga cykelrensningar, fordonspooler eller laddstolpar för elbilar. Även våra parkeringsplatser har stor potential och vi tittar just nu på hur vi ska utforma framtidens parkeringsplats. Genom ny teknik, nya parkeringsavtal och samnyttjande mellan olika parkerings-behov kan parkeringsplatserna nyttjas effektivare och av fler.

För att tydliggöra inriktningen av bolagets arbete med mobilitetsfrågor har en mobilitetsstrategi arbetats fram och flertalet mobilitetsprojekt har genomförts. Under året har vi bland annat haft ett samarbete med Upplands lokaltrafik för att erbjuda nyinflyttade rabatterad kollektivtrafik under en period. Vi har genomfört ett projekt där vi bytt ut laddboxar och konverterat 38 laddplatser till flexibla laddstationer. Där kan nu kunder och besökare ladda sina el- och hybridbilar genom att betala för den el och tid de nyttjar laddstationen.

Paketboxar i närområdet är en annan åtgärd som kan få hyresgästerna att resa mindre. Hyresgästernas intresse för paketboxar är dessutom stort och i en undersökning kan vi se att 64 procent önskar att det finns paketboxar där de bor. Idag har vi cirka 150 paketboxar utplacerade i våra bostadsområden och flera nya boxar är på gång.

Fordonspooler

2021 infördes vår första fordonspool i området Bäcklösa. Sedan dess har ytterligare fem fordonspooler införts och fler är på gång. För att skapa högre nyttjandegrad av fordonspoolerna har vi arbetat med olika delningsupplägg. På två av våra kontor delar vår personal och våra hyresgäster på bilarna. En av våra bilpooler delar vi dessutom med andra fastighetsägare för att både deras och våra hyresgäster ska få tillgång till bilarna i området.

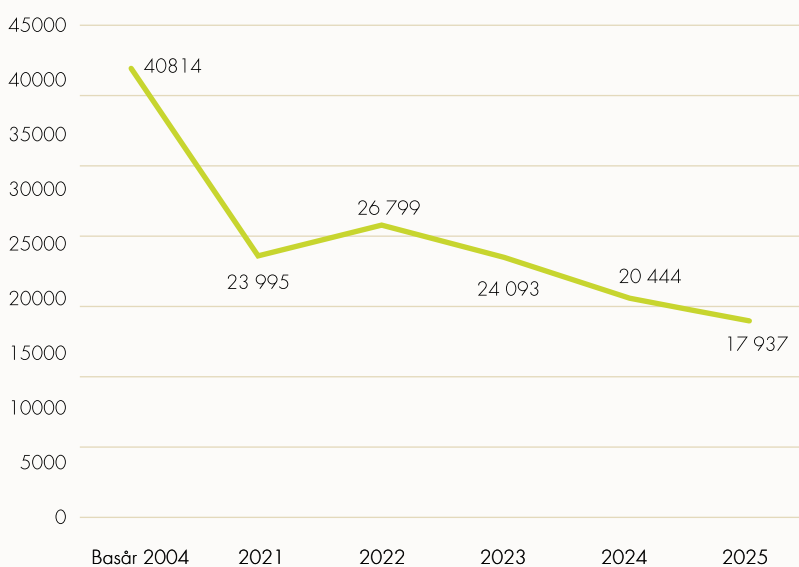
För att fler ska upptäcka fördelen med att hyra bil istället för att äga har vi under året genomfört kampanjer som gett flera nya användare.

SCOPE 3

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



TOTALT KLIMATUTSLÄPP TON CO₂-EKV PLATSBASERAD



KLIMATUTSLÄPP TON CO₂-EKV

	Basår 2004	2021	2022	2023	2024	2025
Uppvärmning egna pannor (bioolja och träpellets)*	2 088	5	5	5	5	4
Drivmedel*	260	56	58	124	89	55
Fjärrvärme marknadsbaserad**	35 574	745	728	8 679	19 072	19 196
Fjärrvärme platsbaserad**	35 574	22 711	25 496	22 698	19 072	16 884
El marknadsbaserad*	2 892	1	1	1	1	1
El platsbaserad*	2 892	1 223	1 237	1 266	1 276	992
Tjänsteresor flyg*	-	0	3	1	2	2
Total ton CO₂e (platsbaserad)	40 814	23 995	26 799	24 093	20 444	17 937

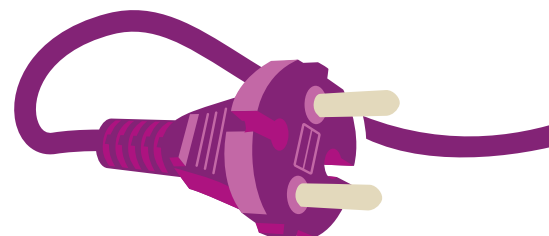
* Allmännyttans Klimatinitiativ, emissionsfaktorer framtagna av IVL

** Leverantören tillhandahåller emissionsfaktor



ENERGIANVÄNDNING OCH BESPARINGAR

Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av samhällets energianvändning och fastighetsägare har därför stor potential att påverka. Förutom miljö- och klimatpåverkan utgör energi- och mediaförsörjning en stor kostnad för ett fastighetsbolags ekonomi. Säker tillgång till energi, till rimliga kostnader, är en förutsättning för vår verksamhet och för att vi ska kunna erbjuda väl fungerande bostäder och lokaler till våra kunder.



I spåren av stora omvälvande händelser i både vår närhet och omvärlden, samt nya regelverk som införs på EU-nivå, sätts frågan om energiförsörjning än mer på sin spets. Uppsalahem arbetar strukturerat med att minska energianvändningen genom energibesparande åtgärder, satsningar på förnybar energi, energioptimering men även genom arbetssätt och utbildning. Minskad energianvändning bidrar till lägre driftkostnader och ett skydd mot stigande energipriser, vilket i sin tur bidrar till en tryggare ekonomi för Uppsalahem och våra kunder.

Uppsalahems energistrategi och dess tillhörande energiplaner ligger till grund för allt vårt arbete med energifrågor. Dessutom arbetar vi utifrån Uppsalahems miljöriktlinje, klimatfärdplan och klimatriktlinje, samt ägardirektiv och fastställda energimål i affärsplanen. Energibesparingsmålet för 2025 var att uppnå minskning av energianvändningen med 1,5 procent jämfört med året innan. Vi överträffade målet och uppnådde en minskning med 4,2%.

Inom Uppsala klimatprotokoll har Uppsalahem antagit målen rörande projektsamarbete över energisystemgränser; att tio procent av elanvändningen ska komma från egen produktion, återanvändning av spillvärme och kyla, elfordonsladdning med smart styrning, samt mindre plast till energiåtervinning. Uppsalahem deltar dessutom i Allmännyttans klimatinitiativ med målet att allmännyttans klimatpåverkan ska halveras de närmaste tio åren och att allmännyttan senast 2030 och ska ha 30 procent lägre energianvändning jämfört

med energianvändningen år 2007.

En stor del av energianvändningens klimatpåverkan härrör till energin vi köper in från våra leverantörer. Tidigare har Uppsalahem köpt klimatneutral fjärrvärme men valde att avbryta på grund av att priset höjdes kraftigt. Vi väljer i stället att lägga dessa pengar på egna projekt som minskar klimatpåverkan från vår verksamhet och våra fastigheter.

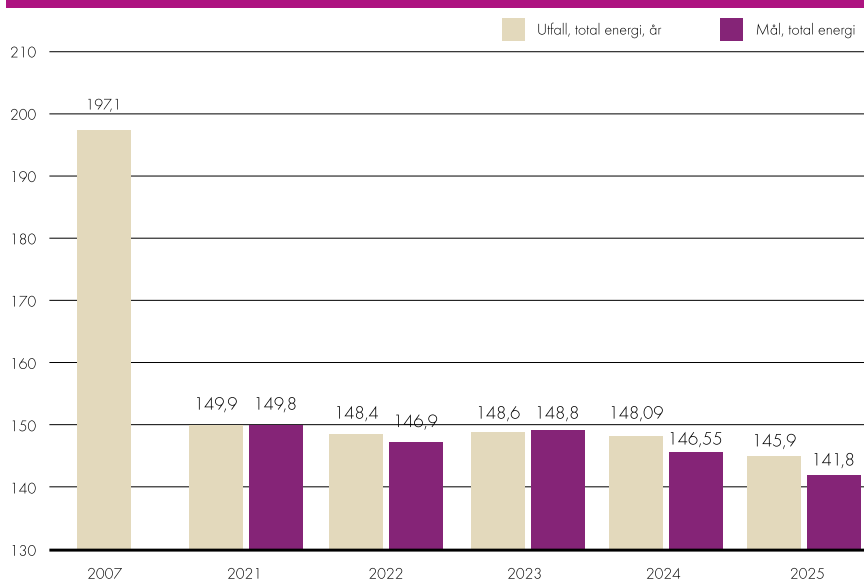
Under 2025 har vi köpt in el från förnyelsebara källor till hela vårt fastighetsbestånd och ett nytt avtal har tecknats till och med 2028. Samarbete om upphandling av förnyelsebar el för åren 2029 och framåt har inletts med kommunen och andra bolag i koncernen.

För att tillföra mer förnyelsebar el- och

värmeproduktion har vi ett eget vindkraftverk vars produktion motsvarar 30 procent av vårt behov av fastighetsel. Vi har även egen biobränslebaserad värmeproduktion, samt solfångare, för att täcka delar av behovet av uppvärmning och varmvattenberedning.

Vi utvärderar möjligheten att optimera energianvändningen i alla större investeringsprojekt. Det inkluderar att se över möjlig tillförsel av lokalt förnybar energiproduktion och energilagring. Vi har även en plan för att installera solceller på alla tak där så är ekonomiskt och tekniskt möjligt. Vi ser att det finns förutsättningar att installera fler solcellsanläggningar i det befintliga beståndet i samband med nyproduktion och renoveringar. Under åren

KLIMATKORRIGERAD ENERGIANVÄNDNING PER KVM/ÅR I KWH



2020–2025 har vi installerat solceller på 48 tak och fasader, vilket gör att vi nu har en total installerad effekt på knappt 1500 kW. Sammanlagt gav de anläggningar som installerats till och med år 2025 en elproduktion under året motsvarande behovet för 185 villor värmda med fjärrvärme. Vi har ytterligare ett 40-tal potentiella anläggningar under utredning i olika faser.

Energibesparingar

Under 2025 har Uppsalahem genomfört ett flertal projekt för att minska energianvändningen, förbättra inomhusklimatet och minska miljöpåverkan. Två större projekt som slutförts under 2025 är Gröna gatan och Studentstaden, där värme numera återvinns både ur ventilation och spillvatten och solceller har installerats för egen elproduktion. Åtgärderna väntas ge totalt 3800 MWh/år i minskade energiinköp.

Ett annat stort projekt som pågått under året i ett 50-tal av våra områden är installation av ny teknik i våra undercentraler och sensorer i lägenheterna. I sensorerna finns temperaturgivare som skickar signaler till värmesystemet om att automatiskt justera bostadens temperatur vilket leder till ett bättre inomhusklimat. Det ger Uppsalahem goda förutsättningar till både bättre optimering och minskning av det manuella arbetet. Uppföljning visar på cirka elva procents energibesparing i de genomförda fastigheterna.

Ett drygt 30-tal potentiella innovationsprojekt inom energi har identifierats där potential finns att reducera behovet av köpt energi med över 80 procent. Av dessa projekt har följande färdigställts eller påbörjats under året:

- Installation av batterier för att lagra sole och jämna ut eluttag.
- Borrhålsförvärmning av ventilation för minskade energi- och effektuttag vintertid.
- Värmeåtervinning i undercentraler.
- Utredningsprojekt med PVT solceller, som kombinerar solceller och solfångare för att producera och lagra energi.

I nyproduktionsprojekten ser vi möjligheter till att samverka om energilösningar med andra verksamheter och fastighetsägare, men även till ytterligare förbättring av egna energilösningar. Genom att koppla ihop system för el- och värmeförsörjning går det att dela energi mellan byggnader och undvika att överskottsenergi går till spillo. På så sätt kan vi, utöver energieffek-

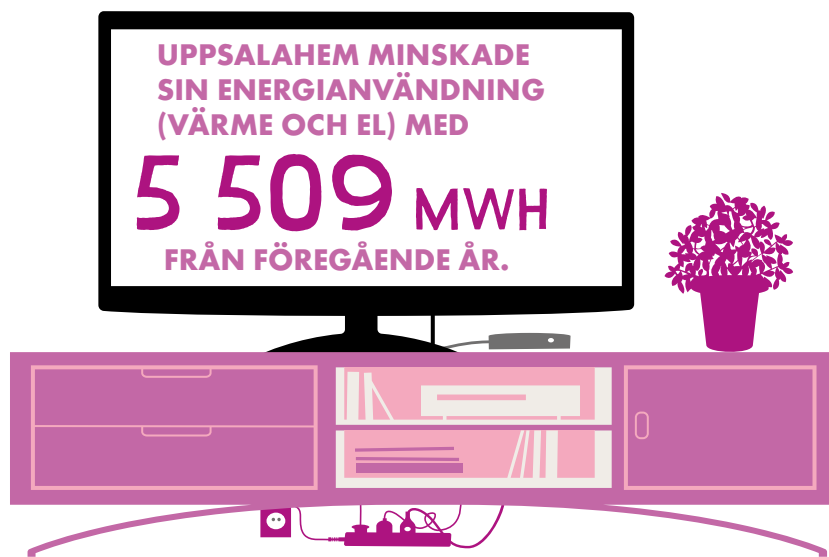
tiva bostäder, även skapa mer effektiva och hållbara energisystem.

Även när vi renoverar försöker vi alltid hitta olika lösningar för att minska energianvändningen och prövar möjligheten att tillföra lokal produktion och lagring av energi.

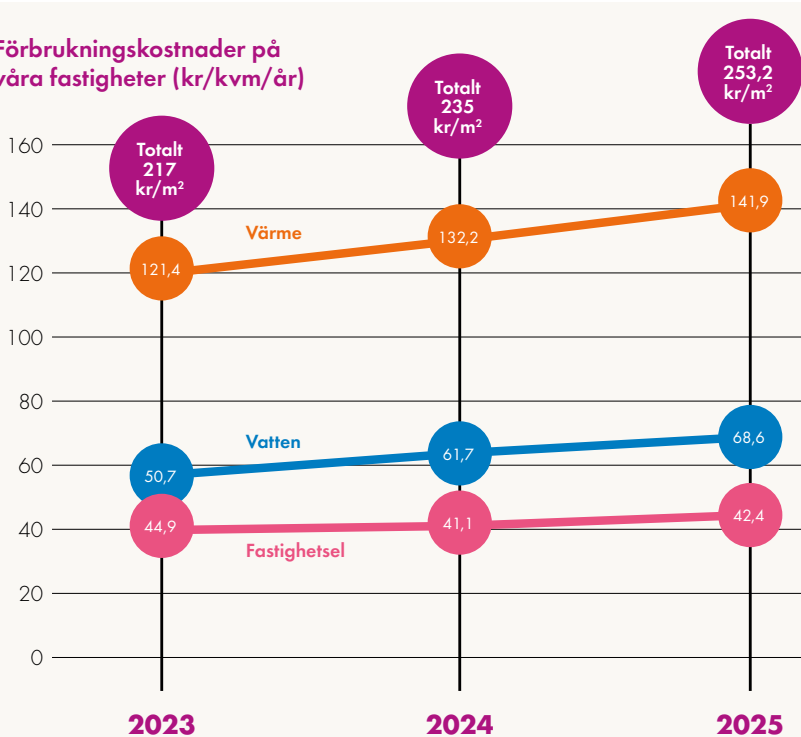
Vattenbesparande projekt

Inom Uppsalahem arbetar vi med vattenbesparing. Detta inkluderar effektiva vattensnåla tvättmaskiner som återanvän-

der vatten och filtrerar ut mikroplaster, installation av munstycke till vattenkran och byte av duschslangar - projekt som sparat kring 20 procent vatten där de genomförts. I många av våra lägenheter använder vi oss av individuell mätning av kall- och varmvattenförbrukning, något vi sett har bidragit till både minskad vattenförbrukning och energianvändning. Vid renovering tittar vi därför på möjligheten att införa det även i de lägenheter som inte har IMD idag.



Förbrukningskostnader på våra fastigheter (kr/kvm/år)



PRODUCERAD
ENERGI FRÅN VINDKRAFT
5 496 MWH

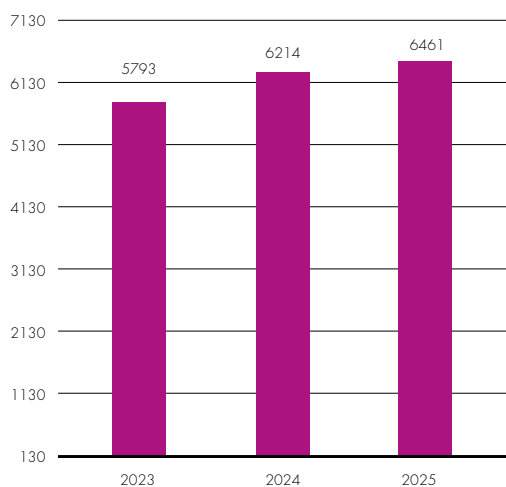
SOLCELLER 33 ST
ANLÄGGNINGAR,
PRODUKTION:

927,3 MWH

SOLVÄRME 5 ST
ANLÄGGNINGAR,
PRODUKTION:

38 MWH

EGENPRODUCERAD EL I MWH



ENERGIFÖRBRUKNING OCH ENERGIKÄLLOR 2025

	Absolut energianvändning (MWh)	Förnybar andel
a. Icke-förnybara bränslen		
Bensin*	43	0%
Diesel*	181	0%
Total icke-förnybara bränslen	224	
b. Förnybara bränslen		
HVO100*	280	100%
Biogas*	560	100%
Pellets**	1 028	100%
bioolja**	193	100%
Total användning av förnybara bränslen	2 061	
c. El, värme och förnybara bränslen		
Värme (fjärrvärme***, närvärme**)	133 787	62%
Kyla	0	
El*	21 561	
Total el-, värme- och kylförbrukning	155 348	100%
d. Söld el		
Total såld el**	5 468	100%
Total såld uppvärmning	0	
Total såld kylning	0	
Total såld energi	5 468	100%
e. Total energiförbrukning (a+b+c)		
	157 633	

*Värmevärden enligt Allmännyttans Klimatinitiativ

** Uppmätt med energi- och flödesmätare för värme, el och vatten

*** Leverantör tillhandahåller energimått

90%
AV VÅRA BRÄNSLEN
ÄR FÖRNYBARA



ÅTERBRUK OCH AVFALL – I BYGGPROJEKT, FÖRVALTNING OCH HOS KUND

Att skapa cirkulära flöden samt att reducera avfall i så stor utsträckning som möjligt är något vi strävar efter. I våra bygg- och renoveringsprojekt har vi tittat på modeller för återbruk och hos våra hyresgäster försöker vi uppmuntra till återanvändning och underlätta för att det ska vara enkelt att sortera sina sopor. Det ska vara lätt att göra rätt!

Återbruk och cirkularitet i nyproduktion och renovering

Under 2025 har vi tagit viktiga steg för att göra hållbarhet till en självklar del i våra bygg- och renoveringsprojekt. Genom ökat återbruk, förbättrad sortering och nya arbetssätt minskar vi både klimatpåverkan och resursanvändning. Våra erfarenheter från pilotprojekt har nu blivit permanenta lösningar – med återbrukscenter, klimatberäkningar och energieffektivisering som centrala delar i vårt långsiktiga hållbarhetsarbete.

Att bygga och renovera har en betydande klimatpåverkan, inte minst genom stora mängder byggavfall och användning av nya material. Vi arbetar därför för att minska avfallsmängderna, öka sorteringsgraden och främja återbruk av material i våra bygg och renoveringsprojekt. Genom att bevara befintliga byggnadsdelar och återanvända material kan vi både minska mängden avfall och reducera behovet av nyttillverkade produkter.

Ett område som numera mäts i klimatfärdplanen är klimatpåverkan från renoveringsprojekt. Det första steget har varit att etablera en baslinje för vårt klimatavtryck inom renovering och underhåll. Med baslinjen som utgångspunkt

kan vi följa vår utveckling över tid – där ökat återbruk är en avgörande faktor för att nå våra klimatmål.

Eftersom varje fastighet är unik varierar möjligheterna till återbruk mellan olika projekt. Inför renoveringar inventerar vi material och komponenter som kan återanvändas, antingen i samma byggnad, i andra delar av vårt bestånd eller hos andra fastighetsägare tack vare samordning via kommunen.

Erfarenheter från projekt Rackarberget

I projekt Rackarberget har vi samlat värdefulla erfarenheter kring hur återbruk kan organiseras och genomföras i praktiken. Under renoveringen skapade vi ett tillfälligt återbrukslager, där material från de delar av området som renoverats samlades in, sorterades och gjordes tillgängligt för vidare användning. På så sätt kunde vi ta vara på material som annars riskerat att bli avfall. Genom att samla materialet lokalt fick vi bättre överblick över resurserna, vilket både underlättade planeringen och inspirerade projektgruppen att tänka mer cirkulärt i det dagliga arbetet. Erfarenheterna från Rackarberget visar tydligt att återbruk kan integreras som en naturlig



del av renoveringsprocessen när logistik, lagring och ansvar tydliggörs från början. Lärdomarna kommer nu att användas för att vidareutveckla Uppsalahems arbetssätt kring återbruk i kommande projekt.

Ta hand om istället för att använda nytt

För att minska klimatpåverkan arbetar vi också med att förlänga livslängden på befintliga byggnadsdelar. I flera av våra fastigheter har vi fortsatt att renovera fönster i stället för att installera nya. Genom att byta skadat virke, slipa och måla om, montera nya tätninglistor samt installera isolerrutor förbättras både energieffektiviteten och inomhusklimatet för våra hyresgäster.

Inför det kommande renoveringsprojektet på Täljstensvägen har vi ställt krav på leverantören att genomföra klimatberäkningar för fönster, balkonger och fasadarbeten. Dessa beräkningar är centrala för att kunna mäta och redovisa byggnaders klimatpåverkan. Genom att använda resultaten som beslutsunderlag kan vi planera och genomföra framtida projekt med minskad klimatpåverkan och stärkt resurseffektivitet.

Först ut i pilot om återbruk inom byggprojekt

Uppsalahem har antagit Uppsala klimatprotokolls utmaning om mer återbrukat bygg- och anläggningsmaterial och har identifierat återbruk som ett viktigt utvecklingsområde i bolagets klimatfärdplan, både för nyproduktion och underhållsprojekt. För att möjliggöra ett

mer storskaligt återbruk i byggprojekt krävs samverkan med andra aktörer. Inom Uppsala kommunkoncern genomförs projektet Uppsidan i samverkan med Uppsala Klimatprotokoll; ett samarbetsprojekt som utforskar nya lösningar för cirkulär stadsutveckling. Projektet finansieras av Europeiska regionala utvecklingsfonden (ERUF) genom det regionala strukturfondsprogrammet för Stockholms län och Uppsala län. Under hösten 2025 invigdes Verket som är Uppsidans testbädd för återbrukat material.

Återbruk och cirkularitet inom förvaltning

Återbruk inom förvaltningen är en viktig del av Uppsalahems arbete för att minska klimatpåverkan och främja cirkulära resursflöden. Med finansiering från EU har vi tidigare testat en återbruks-pop-up i Gottsunda, där lägenhetsutrustning i gott skick togs tillvara i stället för att kasseras. Material från olika renoveringar har rengjorts, lagats och organiserats i ett lager som gör det enkelt och inspirerande för medarbetare att återanvända i stället för att köpa nytt. Erfarenheterna från NetZeroCity-projektet har legat till grund för att i år permanent etablera återbrukshubben, med dedikerad personal och anpassad lokal. Genom att använda material som redan finns i omlopp minskar behovet av nyinköp och koldioxidutsläpp och det förkortar leveranstider vid reparationer. Lärdomar vi dragit är att användningen av återbrukat material behöver öka för att vi ska nå uppsatta effektmål. Vi behöver även ha ökad

Klimatpåverkan

från material följs upp genom klimatberäkningar i nyproduktionsprojekten.

kunskap om vilka produkter som ska lagerhållas för att materialen ska cirkulera och komma till användning. I och med etablerandet av återbrukshubben går vi från projektform till att integrera återbruk i av vår dagliga verksamhet där det blir en naturlig del av förvaltningens arbete. Arbetet fortsätter under 2026 med fokus på att ta tillvara lärdomarna och skala upp återbruket inom förvaltningen.

Materialåtervinning

När återbruk inte är möjligt strävar vi efter att i största möjliga utsträckning materialåtervinna. Sorteringen kontrolleras löpande genom miljömöten och leverantörsrevisioner. Sedan 2020 har vi en indikator i affärsplanen för att följa sorteringsgraden av byggavfallet vid nyproduktion och större renoveringar. Uppföljning sker både vid prognostillfällen och i samband med årsbokslut. För 2025 uppgick sorteringsgraden till 80 procent.

Rivningsavfall ingår inte i uppföljningen av sorteringsgraden, men redovisas i bygg- och renoveringsprojektens totala avfallsmängder vid avslut. Sedan indikatorn infördes har sorteringsgraden ökat markant – ett resultat av såväl målstyrning som ökad intern kontroll och skärpta lagkrav.

Kundens avfall

Avfall som uppstår i hemmet har en stor klimat- och miljöpåverkan. Att sortera avfallet innebär både minskade utsläpp och lägre avfallskostnader. Under 2025 antog Uppsalahem Allmännyttans klimatinitiativets mål för hushållens restavfall. Det nya



I ÅTERBRUKSHUBBEN
KAN VI ÅTERANVÄNDA
MÅNGA DETALJER UR
HYRESGÄSTERNAS
LÄGENHETER



fokusmålet för 2025 blev därför *mängden restavfall per hushåll och vecka ska ha en snittvolym på 84 liter i kärllkapacitet*. Resultatet blev 83,6 liter restavfall per hushåll och vecka.

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

Majoriteten av vårt fastighetsbestånd har en väl utbyggd insamling av källsorterat avfall. Det betyder att de som bor hos oss kan sortera sina hushållsoppor i nära anslutning till sin bostad. Vi erbjuder även insamling av textilier, elavfall och farligt avfall i majoriteten av våra områden. I vissa områden har vi problem med felsorterat hushållsavfall och höga kostnader för grovsopor.

I mars 2025 tog det kommunala bolaget Uppsala vatten och avfall över ansvaret för fastighetsnära insamling (FNI) av förpackningsavfall i Uppsalahems miljörum. Det innebar att en ny entreprenör anlätades för hämtning av hushållsavfallet. I övergångsperioden uppkom omfattande logistiska problem vilket ledde till att väntetiderna för hämtningar blev betydligt längre. Detta bidrog till överfulla kärl och ett stort missnöje bland hyresgästerna. Vi hade en dialog med Uppsala Vatten och Avfall under perioden och efter sommaren var driften normal och kundnöjdheten ökade, även om den inte är tillbaka på de tidigare nivåerna.

Sensorer för förbättrad avfallshantering

Sedan år 2023 har vi utforskat hur sensorer kan förbättra avfallshanteringen. Sensordata visade att många miljörum var överdimensionerade för restavfall, vilket gjorde det möjligt att minska antalet kärl och frigöra plats för andra fraktioner som plast och papper. Detta ledde till kostnadsbesparingar och bättre förutsättningar för hyresgästerna att sortera sina förpackningar och öka sorteringsgraden.

Projektet växte från 100 till nästan 500 sensorer och omfattade omkring 40 miljörum, motsvarande 10 procent av beståndet. Resultaten visade att datadrivna beslut kan ge betydande ekonomiska och

miljömässiga vinster. Vi valde att avsluta arbetet 2025 då resursåtgången till slut översteg nyttan, men erfarenheterna visar att sensortekniken har potential när den kombineras med tydliga processer, rätt organisation och dedikerade resurser.

Ökad återanvändning av grovavfall

Under 2023 fick Uppsalahem tillsammans med Uppsala kommun och andra kommunala bolag och aktörer i Uppsala 16 miljoner av EU:s satsning ”Net Zero Cities”. Projektet ”Ökad bostadsnära återvinning och återbruk genom användar-driven innovation” har genomförts under 2024/2025. Syftet var att öka återbruket och förbättra hanteringen av grovavfall bland boende i Bäcklösa. Inom projektet kartlades boendes behov och beteenden, vilket resulterade i prototypen ”Hämta & Lämna” som bestående av ett återbruksrum och en insamlingsdag för grovavfall. Totalt besökte 77 boende återbruksrummet och sju boende fick hjälp att transportera sitt avfall till återvinningscentralen. Projektet har lett till ökad kunskap om grovavfall, en stärkt delningskultur och visat på vikten av lokalt anpassade lösningar. Utvärderingen visar att insatserna uppskattats av de boende, men det var ett kostsamt projekt både tids- och resursmässigt. Det finns potential att skala upp konceptet, förutsatt att lokalfrågan och boendes delaktighet hanteras tidigt i processen.

Vi testar även olika typer av återvinning i andra områden. Under sommaren invigdes ett nytt återbruksrum som var ett resultat från Hyresgästföreningens önskemål. Här kan boende lämna mindre föremål som grannar kan hämta och återanvända. Ett initiativ som stärker gemenskapen och främjar en mer hållbar livsstil.

Digitalisering av avfallsabonnemang

Under 2025 har vi digitaliserat samtliga avfallsabonnemang för att skapa en mer effektiv och datadriven hantering av avfall. Arbetet inkluderade en omfattande inventering av alla miljörum, där information om fraktioner, kärllvolym, tömningsfrekvenser och antalet hushåll samlas in.

Utifrån insamlad data byggdes en rapport som gör det möjligt att följa avfallshanteringen per område och beräkna

mängden avfall per hushåll och vecka i kärllkapacitet för respektive fraktion i alla miljöutrymmen. Avfallsdata är ett viktigt steg när vi arbetar med vårt långsiktiga mål om mindre än 50 liter restavfall per hushåll och vecka. Det ger oss ett bättre beslutsunderlag för att prioritera våra insatser och för att optimera kärllkapaciteten i våra miljörum. Under år 2026 kommer vi försätta att utveckla Power BI-rapporten med exempelvis kostnadsuppföljning.

Pilotprojekt för förbättrad sortering av hushållsavfall

Sorteringen av avfall börjar i lägenheterna men vi saknar en standard för antalet kärl som ska finnas i våra lägenheter (undantaget nyproduktion). Hyresgäster har uttryckt att det är svårt att få plats med alla kärl som krävs för att kunna sortera avfallet på ett bra sätt i hemmet. Det har saknats kunskap om vilken effekt möjligheten till sortering i lägenheterna faktiskt har på sorteringsgraden i miljöstugorna.

Vi har därför under året genomfört ett pilotprojekt på Dirigentvägen för att undersöka hur sorteringsmöjligheter i lägenheten påverkar sorteringen. Med hjälp av sensorer i miljörummet har vi kunnat följa mängden sorterat avfall före och efter installationen av sorteringslösningen. Som kontrollgrupp för att kvalitetssäkra resultatet använder vi sensorer i ett ytterligare miljörum där ingen installation gjorts. Resultatet visar att restavfallet har minskat med 19 procent. I januari 2026 kommer det beslutas hur resultatet från projektet kan leda till en standard.

Minskning av matsvinn genom beteendeförändring

Under 2025–2026 deltar vi, tillsammans med bland annat Livsmedelsverket, Beteendelabbet och Uppsala vatten och avfall i ett EU-finansierat projekt med syfte att minska matsvinnet i svenska hushåll genom att testa och utvärdera olika beteendeinsatser. Projektet ska bidra med kunskap och lärdomar som kan ligga till grund för framtida nationella satsningar. Matsvinnfrågan är nära kopplad till de större utmaningarna inom avfallshandling och resurseffektivitet, och projektet är därför ett viktigt steg i vårt arbete för att minska vår klimatpåverkan.

MEDVETNA PRODUKT- OCH MATERIALVAL

Att välja bra material och produkter som inte påverkar vår omgivning negativt är viktigt för miljön, hälsan och klimatet. Vi behöver även se till att inga produkter släpper ut ämnen som är farliga för oss människor, växter eller andra levande varelser och som kan rubba viktiga ekosystem.

Att säkerställa att byggmaterial är fria från farliga ämnen är viktigt ur både miljö- och hälsosynpunkt, och finns med som en del av vår miljöriktlinje och som krav i våra upphandlingar.

Vi följer de lagkrav som finns för sanering av vissa farliga material, som till exempel PCB, i befintliga byggnader. I samband med rivnings-, 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. För att identifiera att inga farliga ämnen används tillämpar vi miljödata från databasen SundaHus i våra byggprojekt. Miljödatan används sedan som uppföljning av våra upphandlingar för varje projekt. Med hjälp av databasen kan vi välja bort byggvaror med farliga ämnen och hitta bättre alternativ. Databasen hjälper oss också att dokumentera vad vi bygger in genom att registrera varorna i loggböcker.

Ibland saknas alternativ som klarar bolagets krav på ämnesinnehåll och i dessa fall ska avvikelser godkännas av projektledare eller hållbarhetspecialist på Uppsalahem och dokumenteras i loggböckerna. Loggböckerna följs upp vid miljömöten och miljörevisioner samt löpande i projekten. Det görs även stickprov på miljöronder som utförs regelbundet. 86 procent av de registrerade varorna i produktionskedet i projektens loggböcker 2025 hade de bästa bedömningarna A eller B i SundaHus.

Kemikaliehantering inom Uppsalahems verksamhet

Uppsalahem arbetar för att minimera användningen av kemikalier och säkerställa att alla produkter som används av vår personal är så skonsamma som möjligt för både människa och miljö. Arbetet styrs av en intern kemikaliehanteringsrutin och stöds av verktyget Ichemistry, där produkter klassificeras utifrån miljö- och hälsorisk. Av de produkter som var registrerade i databasen under 2025 hade 97 procent de bästa bedömningarna (klass 1 eller 2). Trots detta kan vissa produkter fortfarande innehålla farliga ämnen eller utfasningsämnen. Därför pågår ett arbete med att riskbedöma samtliga produkter för att säkerställa att säkerhetsrutiner följs och att de bästa alternativen identifieras.



I VÅRA BYGGPROJEKT
VÄLJER VI HÅLLBARA
BYGGMATERIAL OCH
TILLÄMPAR MILJÖDATA
FRÅN DATABASEN
SUNDAHUS



KLIMATANPASSNING

Klimatanpassning handlar om ett förebyggande arbete kopplat till de effekter ett förändrat klimat kan få på verksamheten. För Uppsalahem är arbetet med klimatanpassning starkt knutet till skydd av hyresgäster och byggnader för att kunna säkerställa en god boendemiljö.

Under 2025 antog kommunfullmäktige målet om ett klimatanpassat Uppsala senast år 2040, som även Uppsalahem omfattas av. Ett arbete pågår med att tydliggöra målet och konkretisera vad det innebär för Uppsalahem som kommunalt fastighetsbolag. Klimatanpassning kan omfatta både gröna lösningar, som ökad krontäckning, dagvattenhantering i öppna system och insatser för biologisk mångfald, samt tekniska lösningar, som förstärkta konstruktioner, energieffektiva system och skydd mot extremväder. Genom att kombinera dessa åtgärder kan vi skapa robusta och hållbara bostadsmiljöer som både gynnar naturen och skyddar människor.

En klimatriskanalys är framtagen och den tydliggör vilka fastigheter som har störst risk att översvämmas vid extrema skyfall och vid översvämning av Fyrisån. Analysen visar också vilka byggnader som kan komma att påverkas vid värmeböljor. Under 2025 har analysen uppdaterats enligt EU-taxonomins krav och omfattar nu även risker som förändrade markförhållanden och skogsbrand. Den har fördjupats med fastighetsinformation som påverkar riskbedömningen, såsom känsliga installationer i källare, samhällsviktiga verksamheter och tidigare skadehistorik, i syfte att prioritera framtida klimatanpassningsåtgärder. Resultaten från analysen ska integreras i våra underhålls- och utvecklingsplaner.

Klimatriskanalysen har identifierat ett antal områden med omfattande skyfallsproblematik, där vi som fastighetsägare har begränsad möjlighet att själva genom-

föra åtgärder. Det gäller främst platser där lösningar kräver insatser på allmän plats, dagvattensystem eller annan infrastruktur som ägs av Uppsala kommun eller andra aktörer. För att hantera dessa utmaningar har vi genomfört ett samverkansprojekt med Uppsala kommun, Uppsala vatten och avfall, LF Uppsala och RISE. Syftet är att utveckla en modell för gemensamma klimatanpassningsåtgärder och finansiering, samt att identifiera de mest kostnadseffektiva lösningarna genom samarbete.

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

Utifrån Uppsala kommuns stadsbyggnadsperspektiv ska ny bebyggelse kunna hantera en ökad mängd nederbörd och den belastning som detta innebär på dagvattensystemet. Förtätning i Uppsala har skapat utmaningar för dagvattenhantering eftersom fler hårdgjorda ytor har minskat markens förmåga till vattenupptag. Uppsala kommun ställer därför krav på att utredningar görs i detaljplaneskedet för nyproduktion i riskområden för att hantera skyfall och höga flöden i Fyrisån. I arbetet används en checklista från Uppsala Vatten för att beakta översvämningsrisk vid nya markförvärv och investeringar.

BIOLOGISK MÅNGFALD OCH EKOSYSTEMTJÄNSTER

Biologisk mångfald är avgörande för ett hållbart samhälle och en viktig del av Uppsalahems arbete. Våra byggprojekt påverkar naturen, och därför behöver vi ta hänsyn till ekosystemen genom hela processen från planering till förvaltning. Genom att skydda livsmiljöer, integrera grön infrastruktur och använda hållbara material bidrar vi till att bevara arter och stärka ekosystemens funktion.

Att bygga med hänsyn till naturen

Uppsala kommun ställer krav på att naturhänsyn integreras i detaljplaner och markanvisningar. Ett nytt arbetssätt håller på att tas fram för byggnation på kommunal mark där naturvärden riskerar att påverkas. Principen är att i första hand undvika och begränsa skador, och i sista hand kompensera med åtgärder för att stärka ekosystemtjänster. Vid utformning av bostadsgårdar utgår vi från kommunens planeringsstöd där social och ekologisk hållbarhet är grundläggande. Ekologisk hållbarhet omfattar bland annat grönytefaktor, klimatanpassning och ekosystemtjänster – naturens bidrag till oss människor, som träd som ger skugga, växter som binder koldioxid och inslag som skapar trivsel.

Biologisk mångfald i värdekedjan

Bygghetsverksamheten påverkar biologisk mångfald inte bara lokalt utan genom hela värdekedjan. Den är beroende av material från naturen, exempelvis trä från skogsbruk, sand och grus för betong, och metaller som järn och koppar. Utvinningen av dessa råvaror kan leda till habitatförlust, fragmentering av ekosystem och påverkan på arter – både lokalt och globalt. Kunskapen om hur dessa material påverkar naturvärden är fortfarande begränsad. Därför deltar Uppsalahem i ett projekt tillsammans med IVL Svenska Miljöinstitutet och Sveriges Allmännyttan för att ta fram en vägledning som gör det möjligt att mäta och följa upp påverkan på biologisk mångfald genom hela värdekedjan.

Den goda gröna bostadsgården

När staden växer och andelen grönområden minskar ökar betydelsen av att skapa attraktiva och hållbara bostadsgårdar. Genom våra bostadsgårdar kan vi bidra till ekosystemtjänster och biologisk mång-

fald samtidigt som vi tillför de värden som gårdarna ska ha. För att tydliggöra Uppsalahems ambitioner för gårdsmiljöer finns en riktlinje för bostadsgårdar som ska användas vid planering av nya utemiljöer. Riktlinjen anger hur gårdar ska utformas för att skapa attraktiva, trygga och hållbara miljöer som främjar ekosystemtjänster, biologisk mångfald och social gemenskap.

Krontäckning är ett begrepp som används inom stadsplanering och som talar om hur stor del av en yta som skuggas av trädkronor. Krontäckning är också ett viktigt verktyg för både biologisk mångfald och klimatanpassning. Träd ger livsmiljöer för fåglar, insekter och andra arter, vilket stärker ekosystemtjänster som pollinering och naturlig reglering. Samtidigt bidrar trädkronor till klimatanpassning genom att ge skugga, sänka temperaturer, minska värmeeffekter och hantera dagvatten. Uppsala kommun har som mål att den genomsnittliga krontäckningen i Uppsala stad ska uppgå till 30 % år 2034 med särskilt fokus på områden där barn, äldre och andra sårbara grupper vistas. Under 2025 har krontäckningsgraden i Uppsalahems centrala bestånd kartlagts för att bättre förstå hur vi kan bidra till att öka stadens totala krontäckning. Analysen visar att flera områden har låg krontäckning, och ett arbete pågår för att identifiera hur vi kan bidra till att öka den.

För att stärka biologisk mångfald och skapa liv och trivsel i våra områden pågår redan många initiativ. Utmaningen är att prioritera, mäta och följa upp insatserna för att få en helhetsbild av vad vi gör bra och vad som saknas. Därför tog vi under 2024–2025 fram en inventeringslista tillsammans med Sweco som visar vilka ekosystemtjänster som finns på bostadsgården och vilka som kan utvecklas vidare. Projektet visade också behovet av ökad kunskap och resurser för grönyteskötsel.

I flera av Uppsalahems bostadsområden har vi fokuserat på att öka trivselen och den biologiska mångfalden genom att odla örter och buskar med ätbara bär som hyresgästerna får ta del av i pallkragar och flyttbara farthinder.

I flera av våra områden testar vi även att involvera våra hyresgäster i stadsodling. Ett exempel är i Stenhagen där vi gjort om en grusyta till ett odlingsområde med 10 pallkragar och en bladkompost. Där får våra hyresgäster själva odla sina blommor och grönsaker, något som kan bidra till biologisk mångfald genom att skapa variation i växtlivet, locka pollinatörer som bin och fjärilar och erbjuda livsmiljöer för smådjur och insekter. I detta fall anlade vi även en bladkompost som förbättrar markens mikrobiella liv, bidrar till naturlig pollinering och ger föda åt fåglar och andra organismer. Samtidigt ökar vi kunskapen och engagemanget för naturen hos dessa hyresgäster, vilket i sin tur stärker den biologiska mångfalden i hela bostadsområdet. Odlingslådorna blev så populära att vi får ha ett kösystem för nyttjandet av dem och vi har redan nu planerat för att anlägga ytterligare 19 odlingslådor med tillhörande bladkomposter i flera delar av Stenhagen efter vintern.

Vi har även arbetat med att anlägga ängsmarker, sätta upp insekshotell och bikupor, med mera. De traditionella gräsmattorna som ofta klipps korta har ett lågt biologiskt värde och det trängs undan andra växter samtidigt som de inte tillåts att blomma. Ett nytt initiativ som ska prövas på några ytor i vårt södra distrikt är att anlägga en skuggäng för att skapa mer färg och liv även i skuggiga områden. I Bälinge och Björklinge har det även testats att odla solrosor på några ytor, vilket är något som bidrar till både pollinering av andra blommande växter och skydd för insekter.

SAVA



SOCIAL
HÅLLBARHET



GODA ARBETSVILLKOR

Under året har vi fortsatt arbetet med att förbättra de system vi har som ska underlätta vardagen för våra medarbetare. Det ska vara enkelt att hitta information om sin anställning. Samtidigt har vi fortsatt vårt arbete med att utveckla chefer och medarbetare genom kompetensutveckling.

Introduktion och kompetensutveckling

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

Kompetensutveckling måste ske kontinuerligt för att Uppsalahems medarbetare ska ha den kompetens som krävs nu och i framtiden. Under det årliga medarbetarsamtalet går chef och medarbetare tillsammans igenom vilken kompetensutveckling medarbetaren behöver och lägger upp en plan framåt.

Uppsalahems utbildningsplattform GO+ är ett viktigt verktyg vid introduktion och kontinuerlig utbildning gällande våra rutiner, riktlinjer, bolaget, arbetssätt mm. Genom GO+ får alla medarbetare en gemensam grund och bolaget får en dokumenterad uppföljning där vi enkelt kan se vilka som har och inte har genomfört de olika utbildningarna. Vi kan även verifiera kompetensnivån i en utbildning genom kunskapstester. I GO+ kan vi skapa generella utbildningar, men även specifika kurser för enskilda roller och yrkeskategorier.

Som ett kommunalägt bostadsbolag samverkar vi även med andra företag inom Sveriges Allmännyttan för kompetensutveckling genom erfarenhetsutbyte, studiebesök och kunskapspridning. På så sätt kan vi ta lärdom av hur andra har löst liknande problem som vi står inför, eller inspirera andra där vi själva ligger långt fram.

Under 2025 har vi tagit fram en plan och satt tydliga ramar för hur vi ska arbeta med kompetensutveckling på Uppsalahem. Syftet är att skapa en mer strukturerad och långsiktig strategi för hur vi utvecklar våra medarbetare och stärker organisationens samlade kompetens. Arbetet är fortfarande i ett tidigt skede och kommer att fortsätta utvecklas och fördjupas under nästa år.

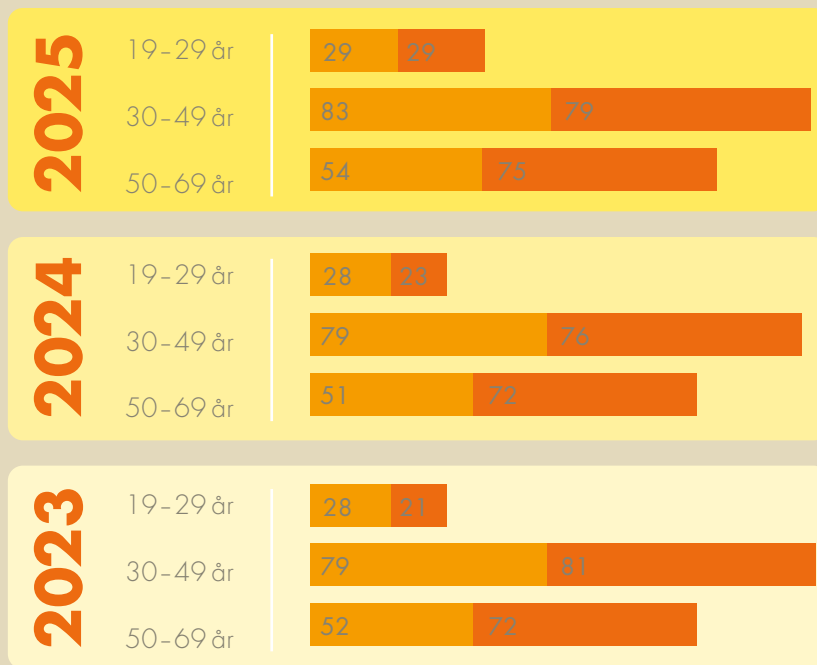
En väl genomförd introduktion är viktig utifrån flera aspekter. Det handlar både om att välkomna nya medarbetare och att introducera dem till företaget och vår företagskultur. Därför har vi utvecklat hela vår on-boarding- och introduktionsprocess så att alla medarbetare ska ges de bästa förutsättningarna när de tillträder sin nya befattning. En del av introduktionen påbörjas redan innan första dagen på arbetsplatsen, genom att man via en preboardingkurs får ta del av flera kortare utbildningar om Uppsalahem och vilka vi är. Vi har även under året sett över vår on-bordning och introduktion för chefer för att säkerställa att nya ledare får en tydlig och strukturerad start i sitt uppdrag.

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

Varje chef ansvarar för den befattningsspecifika introduktionen till arbetsuppgifterna och för att underlätta finns checklistor i HR-systemet. Även utbildningsplattformen är till stor hjälp för att säkerställa en bra introduktion för alla nyanställda och att de får samma

ÅLDERSFÖRDELNING MEDARBETARE (totalt antal)

 Kvinnor
 Män



TJÄNSTEPERSONER

202 ST

Kvinnor: 118 st Män: 84 st

FASTIGHETSARBETARE

147 ST

Kvinnor: 48 st Män: 99 st

grundläggande information oavsett vilken arbetsgrupp eller del av verksamheten de tillhör.

I medarbetarundersökningen svarar 93 procent på Uppsalahem att man blir väl bemött och omhändertagen som ny på jobbet respektive 87 procent när en ny tjänst påbörjas inom bolaget.

Personalhandbok och chefsguide

Under året har vi tagit fram en personalhandbok för våra medarbetare, som enkelt går att hitta på startsidan på vårt intranät. Handboken är en samlad plats för riktlinjer, arbetssätt och förhållningsätt och syftar till att göra det enklare för medarbetare att få svar på frågor som rör anställningen.

Parallellt har vi också skapat en chefsguide för chefer. Den fungerar på samma sätt som personalhandboken och samlar stöd kring personalfrågor, lathundar, arbetsmiljöarbete med mera.

Medarbetarundersökning

Uppsalahem genomför en medarbetarundersökning i samarbete med Great Place

To Work (GPTW) som ger oss en bild av hur samtliga medarbetare ser på sin anställning och på Uppsalahem som arbetsgivare. De 60 frågorna ställs utifrån fem olika dimensioner: trovärdighet, respekt, rättvisa, stolthet och kamratskap. GPTW-undersökningen fokuserar på att ge en bild av förutsättningarna både i det egna teamet och i verksamheten som helhet. Medarbetarna får även besvara 17 frågor kring hur man uppfattar ledarskapet från sin närmaste chef. Medarbetarundersökningen är viktig för att kunna följa upp förändringar över tid och aktivt kunna arbeta med förbättringar. Undersökningen genomförs årligen på ett stort antal företag och ger en bra benchmark för att se hur vi står oss i jämförelse med andra.

Vi är stolta och glada över den höga svarsfrekvensen vi hade i år på 96 procent, vilket innebär att vi kan lita på att resultatet speglar medarbetarnas synpunkter. Att vi dessutom nådde 79 procent i Trust Index gör att Uppsalahem glädjande nog utvecklats rejält även i år och vi fortsätter därför vara certifierad som ett Great Place To Work. Detta ser vi som en stor fram-

gång och ett kvitto på att vi är på rätt väg med vårt interna förbättringsarbete och arbetet med vår kultur.

Medarbetarsamtal

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

Vid samtalet utvärderas bland annat hur väl det föregående årets individuella mål uppnåtts och hur väl medarbetaren lever upp till kraven i sin befattning och förväntningarna gällande beteende och agerande. Ytterligare en viktig del är att prata om medarbetarens arbetssituation och vilka förutsättningar medarbetaren behöver för att må bra och kunna prestera. Vid samtalet diskuteras även hur man uppfattar sin närmaste chefs ledarskap. Medarbetarsamtal ligger



sedan till grund för det lönesamtal som följer. Medarbetarsamtalsmallen är digital och medarbetarsamtalen genomförs årligen vilket gör det enkelt att följa upp. Ambitionen från Uppsalahems sida med medarbetarsamtalsmallen är att det ska bli enklare att följa upp varje enskild medarbetare över tid samtidigt som strukturen i mallen gör det enklare att säkerställa en likabehandling vad gäller medarbetarsamtalen. Under året har vi även sett över frågorna i medarbetarsamtalsmallen och implementerat medarbetarskapskriterierna så att de genomsyrar samtalen.

Arbetsmiljö

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

På Uppsalahem arbetar vi systematiskt med arbetsmiljöfrågor för att säkerställa en trygg och säker arbetsplats. Vi använder oss av ett verktyg som heter IA för rapportering av riskobservationer, tillbud, olyckor och arbetsskador. Varje chef ansvarar för att följa upp, analysera

och planera åtgärder utifrån rapporterade risker, tillbud och olyckor.

Syftet med att rapportera tillbud är att kunna identifiera och åtgärda problem i ett tidigt skede innan en olycka sker. Alla medarbetare har tillgång till att rapportera i IA-systemet via en webbsida och en app.

IA-appen underlättar då alla kan använda sin mobiltelefon för att på ett smidigt sätt anmäla riskobservationer, tillbud eller olyckor, och dessutom kan man fotografera och bifoga bilder direkt i sin anmälan. Förutom detta finns nu även checklistor och skyddsronder i IA och i appen. Centralt följer vi upp alla inkomna ärenden med statistik för att se trender och tendenser både i hela företaget och på enskilda avdelningar. Resultatet presenteras regelbundet för skyddskommittén och vd. Syftet med att få in så många tillbud som möjligt är att kunna identifiera och åtgärda problem i ett tidigt skede innan en eventuell olycka sker.

Under 2025 har vi utvecklat en samlad strategi för arbetsmiljöarbetet för att skapa en trygg och säker arbetsplats. De nya rutinerna och aktiviteterna införs efter årsskiftet. Några av de viktigaste insatserna under 2025 år har varit:

- **Årshjul med aktiviteter**

Vi har infört ett årshjul för cheferna,

som ger överblick över arbetsmiljöaktiviteter under året och som säkerställer att arbetet sker kontinuerligt och systematiskt.

- **Mål och uppföljning**

Arbetsmiljön följs upp regelbundet med hjälp av Stratsys (Uppsalahems verktyg för målstyrning). Vid årets slut ska varje chef göra en uppföljning av arbetsmiljön på sin enhet. Detta innebär att samla information från olika källor, såsom rapporterade händelser i IA, skyddsronder, medarbetarundersökningar och APT, för att identifiera risker och brister. Utifrån denna analys sätts mål för arbetsmiljön inför nästa år och åtgärder planeras.

- **Arbetsmiljö-puls med HR**

Två gånger per år följs arbetsmiljöarbetet upp i pulsmöten med HR, där risker och åtgärder diskuteras.

- **APT-diskussioner**

Arbetsmiljöfrågor diskuteras regelbundet på arbetsplatsräffar för att skapa dialog och förebygga problem.

Genom dessa insatser stärker vi systematiken och engagemanget i arbetsmiljöarbetet, vilket bidrar till en tryggare arbetsplats för alla. Under året har chefer och HR även deltagit i en tvådagars arbetsmiljöutbildning för att öka kunskapen om ämnet.

ARBETSMILJÖ

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

HANTERING AV KLAGOMÅL OCH VISSSELBLÅSARFUNKTION

Det är avgörande för Uppsalahem att erbjuda medarbetarna en trygg och öppen arbetsmiljö. En arbetsmiljö där man ska känna att det är tryggt att ventilera oro och att kunna rapportera problem. Genom att uppmontra till öppenhet och transparens kan bolaget med hjälp av medarbetarna identifiera och åtgärda problem tidigt. Som medarbetare kan man vända sig antingen till sina respektive chefer, HR-avdelningen eller fackliga arbetstagarrepresentanter. Uppsalahem

har en gemensam visselblåsarfunktion med Uppsala kommun. Funktionen gör det möjligt för medarbetarna att tryggt och utan rädsla för repressalier, kunna rapportera missförhållanden, oegentligheter eller misstankar som rör till exempel korruption, missbruk av ställning, ekonomisk brottslighet, allvarligt tjänstefel eller miljöbrott. Det är enkelt att nå visselblåsarfunktionen direkt via Uppsalahems intranät som länkar till Uppsala kommuns webbsida.

349 JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

165 (47%)
KVINNOR

184 (53%)
MÄN

FASTIGHETSARBETARE **TJÄNSTEPERSONER**
33% KVINNOR **58% KVINNOR**
67% MÄN **42% MÄN**

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA

	2022	2024	2025
Kvinnor	159	158	146
Män	173	171	184
Totalt	332	329	349

TILLSVIDAREANSTÄLLA PER ANSTÄLLNINGSVILLKOR OCH KÖN

	Heltid			Varav deltid- eller timanställda			Totalt per år		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Kvinnor	133	138	144	6	4	5	139	142	149
Män	157	157	168	6	4	3	163	161	171
Totalt	290	295	312	12	8	8	302	303	320

ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTAL OCH KÖN

	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda			Totalt per år		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Kvinnor	139	142	146	20	16	19	159	158	165
Män	163	161	174	11	10	10	174	171	184
Totalt	302	303	320	31	26	29	333	329	349

Av våra visstidsanställda var 18 kvinnor och 9 män studentmedarbetare. Tar vi bort dessa var endast 1 man och 1 kvinna visstidsanställda.

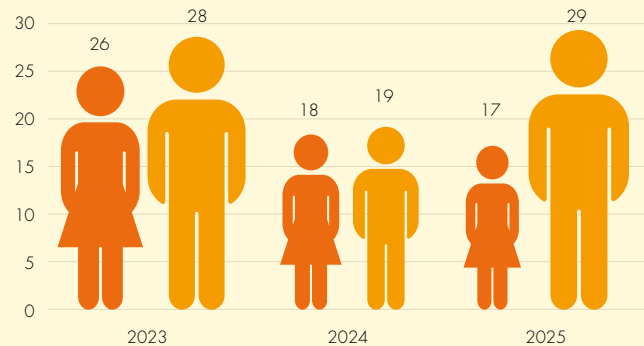
I varje kategori ingår flera olika typer av yrken med olika lönesättning. Ibland är ett yrke överrepresenterat av ett kön vilket gör att statistiken inte är jämförbar mellan män och kvinnor. Att kvinnor på totalen har högre medellön än män beror på att fler kvinnor än män är tjänstepersoner.

LÖN 2024

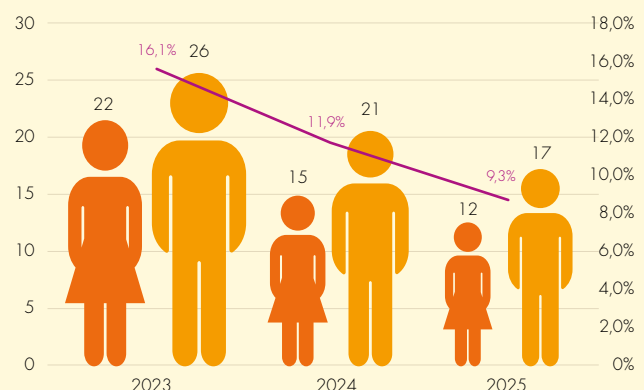
MEDELLÖN

Fastighetsarbetare	Män	32 966
	Kvinnor	30 099
Tjänstepersoner	Män	49 915
	Kvinnor	46 397
SUMMA TOTALT	Män	40 216
	Kvinnor	41 111

NYANSTÄLLDA



PERSONALOMSÄTTNING





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

Främjande av medarbetares hälsa

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

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

peppa medarbetarna till hälsofrämjande aktiviteter. Under 2025 har vi bland annat genomfört Blodomloppet, anordnat prova-på-padel för nybörjare, padelturneringar och fotbollsgolf. I år deltog även Uppsalahem med två lag i Stafettvasan och vi erbjuder medarbetare möjlighet att springa Uppsala Marathon, både individuellt och som lag. En annan uppskattad friskvårdsaktivitet som genomförs vartannat år är Hälsoutmaningen där alla medarbetare får möjlighet att delta. Steg och diverse fysiska aktiviteter omvandlas till poäng och det lag som samlat flest poäng under utmaningen utses till vinnare.

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

Under 2024 införde vi ett proaktivt sätt att arbeta med att minska sjukfrånvaron genom Hälsopulsmöten. Detta har vi fortsatt med under 2025. Hälsopuls går ut på att HR och chefer inom respektive enhet samlas en gång per halvår för att gå igenom kort- och långtidsjukfrånvaro, och vid behov göra en gemensam plan.

Många av våra medarbetare har fysiskt krävande jobb och använder kroppen mycket i arbetet. Som en del av ett pilotprojekt har vi erbjudit några grupper att träffa företagshälsovården, som har tagit fram rörelseövningar anpassade efter varje medarbetares kropp och behov. Varje medarbetare har under ett antal veckor genomfört sitt träningsprogram en stund varje morgon. Vi tror på att små insatser varje dag gör skillnad. Pilotprojektet ska utvärderas, och utifrån resultaten ska vi planera vidare arbete med detta.

Den samlade frisknärvaron för 2025 har i snitt legat på 94,7 procent, 95,4 procent för kvinnor och 94 procent för män.

Ett gott ledarskap med sunda värderingar

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

För att skapa samsyn och bygga tillit träffas alla chefer vid månatliga möten och fyra heldagskonferenser per år. Dessa tillfällen används dels för utbildning, utveckling och reflektion, och för att involvera alla chefer i övergripande frågor genom diskussioner, grupparbeten och prioriteringsövningar. Chefer uppmuntras att omvärldsspana och delta i nätverk för

ARBETSSKADOR, TILLBUD OCH OLYCKOR

	2023	2024	2025
Riskobservation	-	16	35
Tillbud	34	71	65
Olycksfall	20	42	40
Färdolycksfall	3	6	4
Arbetsjukdom	3	1	1

TYP OCH ANTAL ARBETSPLATSSKADOR

På Uppsalahem har vi under 2025 haft sju olyckor, en färdolycksfall och en arbetsjukdom som har lett till arbetsfrånvaro. I övrigt har vi inte haft några arbetsrelaterade allvarliga skador eller olyckor med större konsekvenser under året. Totalt har 40 anmälda olyckor av enklare karaktär och 65 tillbud rapporterats in och registrerats under 2025. Sannolikt finns det ett mörkertal då rapporteringsbenägenheten inte är 100-procentig.

att ta med nya perspektiv in i bolaget.

Under 2025 har Uppsalahem haft fokus på medarbetarskap och ledarskap. 2024 arbetade vi fram fem områden kopplat till vårt medarbetarskap, vilka har implementerats under året genom att alla avdelningar genomfört workshops med fokus på viktiga medarbetarskapsfrågor. Utöver det har medarbetarskapet blivit än mer tydligt i vår mall för medarbetarsamtal och i våra rekryteringsprocesser.

Under året har vi även definierat ledarskap och kommit fram till tre olika ledarskapskriterier som går i linje med vårt medarbetarskap. Under 2026 kommer fokus ligga på att implementera kriterierna och få de att genomsyra och stötta medarbetarskapet. Detta kommer bland annat göras genom ett ledarskapsprogram för alla chefer.

Locka unga till fastighetsbranschen

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

Under 2025 har Uppsalahem startat en ny satsning för ungdomar mellan 13 och 17 år. Som en del av projektet har 15 ungdomar fått möjlighet att arbeta extra varannan lördag i Gottsunda. Målet är att skapa ett renare och trivsammare område, samtidigt som ungdomarna får värdefull arbetslivserfarenhet och möjlighet att tjäna egna pengar. Arbetsuppgifterna omfattar bland annat skräpplockning, städning av miljöstugor, snöskottning samt stöd vid enklare aktiviteter och informationsinsatser i området. Initiativet är ett pilotprojekt som kommer att utvärderas i början av nästa år. Om det visar sig vara framgångsrikt vill vi ge fler ungdomar möjlighet att delta.

TEKNIKSPRÅNGET

Tekniksprånget ger ett antal ungdomar med gymnasieexamen från naturvetenskapligt, tekniskt eller ekonomiskt gymnasieprogram fyra månaders betald praktik där de får möjligheten att testa på ingenjörsyrket. Syftet är att inspirera ungdomar till att läsa vidare till högskoleingenjör eller civilingenjör. Programmet drivs av Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA) på uppdrag av Skolverket. Under 2025 har en sådan ungdom fått genomföra en fyra månaders praktik hos Uppsalahem.

STUDENTMEDARBETARE

På flera håll i verksamheten har vi anställt studentmedarbetare, som arbetar upp till 15 timmar per vecka vid sidan om sina studier. Under 2025 har vi haft 41 studentmedarbetare hos oss varav 14 var män och 27 kvinnor. Arbetet ger studenterna en relevant praktisk erfarenhet samtidigt som Uppsalahem får ta del av deras kunskaper och det senaste inom akademien. Vi strävar efter att låta våra studentmedarbetare driva strategiska projekt och utredningar som ligger i linje med deras studier. Under året har vi till exempel haft studentmedarbetare som har arbetat med bosociala processer, mobilitetsprojekt samt deltagit i arbetet med arbetsgivarvarumärket och framtagandet av en personalhandbok och en chefsguide.

SOMMARJOBB

Under sommarmånaderna utökas Uppsalahems personalstyrka med ett stort antal sommarjobbare. Sommaren 2025 tog vi emot 131 sommarjobbare, varav 68 män och 63 kvinnor. En del av sommarjobbarna har arbetat på Mötesplats Gottsunda och Mötesplats Bäcklösa där Uppsalahem genomför aktiviteter för barn och unga. De flesta har hjälpt till med fastighetsskötseln i bostadsområdena. Av de sommarjobbare som rekryterades var det 47 som arbetat hos Uppsalahem tidigare. Att man vill komma tillbaka till oss som arbetsgivare ser vi som ett gott betyg. Flera av våra studentmedarbetare återfinns även som sommarjobbare.

Utöver de reguljära sommarjobben, rekryterade och anställde Uppsalahem 19 niondeklassare för arbete under sommaren.

PRAKTIK OCH EXAMENSARBETE

Som stor aktör på arbetsmarknaden i Uppsala är det viktigt att Uppsalahem tar emot praktikanter och samarbetar med olika lärosäten. Det ger oss viktiga utbyten av idéer och unga får arbetslivserfarenhet samtidigt som de får upp ögonen för fastighetsbranschen. Vi erbjuder såväl elever från grundskolor som studenter från yrkeshögskolor möjligheten att praktisera hos oss, samt möjlighet att skriva examensarbete. Under 2025 tog Uppsalahem emot ca 20 praktikanter. Uppsalahem har under året, i samarbete med IKEA i Uppsala, Arbetsförmedlingen och kommunen arbetat med ett jobbspår. Jobbspåret innebär att tio personer som står långt från arbetsmarknaden har fått göra praktik under våren 2025. Därefter fick de möjlighet till sommarjobb hos antingen Uppsalahem eller IKEA.

Under 2026 kommer Uppsalahem att erbjuda tre skolelever SAO plats i verksamheten. SAO står för Studiemotiverande Arbetslivsorientering och är en ny anställningsmodell som ger högstadiel elever möjlighet till ett jobb inom ramen för skolundervisningen. Det är en ny form av prao, där eleven arbetar två timmar per vecka under ett år. Eleverna erhåller lön som utbetalas av arbetsgivaren för den arbetade tiden. Det ställs även krav som eleverna måste uppfylla om hög skolnärvaro under hela anställningen, annars pausas eleven från att jobba tills dess att skolnärvaron förbättras.

LIKABEHANDLING OCH INKLUDERING



Värdegrunden "Tillsammans" utgör grunden för bolagets kultur, hur vi är med varandra och i förhållande till våra kunder. Att vara en jämställd och inkluderande arbetsplats skapar förutsättningar för och bidrar till att Uppsalahem är ett av Sveriges bästa bostadsbolag där medarbetare trivs när de kommer till jobbet.

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

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

utifrån prioriteringslistan.

Sex gånger per år har vi digitala företagssändningar där vi berättar för våra anställda om vad som sker i organisationen samtidigt som vi ger våra medarbetare en möjlighet att själva komma till tals. Ett återkommande inslag är att vi producerar film där vi kan ta del av hur vardagen ser ut för olika yrkesgrupper eller där vi berättar om något särskilt som händer i verksamheten. Syftet är att skapa en bättre gemensam överblick och en djupare förståelse för våra mål, projekt och andra avdelningars arbete. Det bygger även stolthet över allt bra vi gör, stärker gemenskapen och ökar förståelsen vårt gemensamma uppdrag.

Varje fredag publiceras en intervju

med en medarbetare på vårt intranät Kvarteret. Där får en medarbetare ge en liten mer personlig bild av både sig själv och sitt arbete i en bildsatt artikel. På så sätt lär medarbetarna känna varandra och får en förståelse för andras roller.

Gemensamma utomhusdagar på Uppsalahem

För att stärka tillsammanskänslan i bolaget har två gemensamma utedagar anordnats, en på våren och en på hösten. Dessa dagar planeras och hanteras av Uppsalahems skötselorganisation, och alla anställda arbetar gemensamt i skötseln den dagen. Syftet är att stärka gemenskapen, öka den interna förståelsen för andras yrkesroller, samt att göra ett gemensamt krafttag för att göra det extra fint för hyresgästerna. Det ger samtidigt medarbetarna i yttre och inre skötsel en chans att agera arbetsledare under dessa dagar och utvecklas i sina arbetsroller. Arbetsuppgifterna under de gemensamma utedagarna inkluderar allt från att rensa ogräs, beskära buskar och kratta löv, till att putsa fönster, storstäda tvättstugor och mycket annat. Dessa två dagar är väldigt uppskattade både bland medarbetarna och av hyresgästerna.

I tillägg till detta har vi Häng med-dagar där varje medarbetare en gång om året kontaktar en kollega på en annan avdelning för att under en halvdag eller heldag följa med och praktisera. Syftet är både att lära känna en ny kollega och få en bättre förståelse för arbetet i hans arbetsroll. Mattias Tegefjord, vd på Uppsalahem, har ett eget upplägg där han utöver de gemensamma utedagarna regelbundet praktiserar en heldag runt om i företaget för att bygga relationer och öka förståelsen för hur saker och ting upplevs och fungerar. Under 2025 har han hunnit med sex sådana praktikdagar.

NOLLTOLERANS MOT DISKRIMINERING

Uppsalahem har nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering samt en särskild handlingsplan med förebyggande insatser enligt kommunens rutiner. Diskriminering och kränkningar följs upp i medarbetarundersökningar och vid medarbetarsamtal. Utöver det har vi en obligatorisk utbildning som alla medarbetare går i vår digitala utbildningsplattform som förklarar diskriminering, kränkande särbehandling samt likabehandling. Utbildningen går även igenom Uppsalahems rutin för anmälan och hantering. I år har vi inte haft någon utredning eller anmälan gällande diskriminering, trakasserier, kränkande särbehandling eller mobbing.

De sju diskrimineringsgrunderna

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

Likabehandlingsplan

Under 2025 reviderades likabehandlingsplanen och planen för kränkande särbehandling. Utöver det har vi en utbildning på vår digitala utbildningsplattform kopplat till ämnet som är obligatorisk för alla medarbetare. Grundsynen för likabehandlingsplanen är att Uppsalahem ska vara en öppen och inkluderande arbetsplats som främjar mångfald och tar tillvara på olikheter. På Uppsalahem ska alla medarbetare behandlas likvärdigt och jämlikt i enlighet med artikel 23 i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna.



**VI HAR GEMENSAMMA
UTOMHUSDAGAR FÖR ATT
LÄRA KÄNNA VÅRA KOL-
LEGOR OCH VARANDRAS
ARBETSUPPGIFTER BÄTTRE**

ALLA NYANSTÄLLDA

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



Likabehandlingsarbetet ska syfta till att främja såväl kvinnors som mäns utveckling, med rätt till lika lön för likvärdigt arbete. Uppsalahem följer Uppsala kommuns rutin mot kränkande särbehandling så att samma rutin gäller i hela koncernen.

Uppnå en jämställd arbetsplats

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

Det är viktigt för oss som arbetsgivare att aktivt ta ställning mot våld i nära relationer och 2024 skapades det rutiner för hur man som medarbetare ska agera i sin yrkesroll om man är orolig för att någon är utsatt för våld, samt en rutin för hur man agerar som kollega och chef. Sedan tidigare har vi en fråga om ämnet i medarbetarsamtalet, för att minska tröskeln och våga be om hjälp. Under 2025 har hållbarhetsavdelningen anordnat en fysisk

utbildning om våld och utsatthet för att vidareutveckla kunskaperna hos medarbetarna.

Vi har sedan tre år tillbaka genomfört en omfattande årlig medarbetarundersökning tillsammans med Great Place To Work (GPTW). Undersökningen omfattar bland annat frågor om jämställdhet, likabehandling, kränkningar och arbetsmiljö. I den senaste undersökningen tyckte 95 procent av våra medarbetare att följande påstående stämde: ”medarbetarna behandlas likvärdigt oavsett etiskt ursprung”. På påståendet ”medarbetarna behandlas likvärdigt oavsett sexuell läggning”, tyckte 93 procent att det stämde.

Könsfördelning

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

Vi tror att det är viktigt att påver-

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

Ha en jämställd lönesättning

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

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



analysen av löneläget för att säkerställa att det inte finns osakliga skillnader mellan mäns och kvinnors lön i liknande yrkesroller. Genom arbetet med tjänstvärderings- och lönekartlägningsverktyget identifierar och åtgärdar vi de osakliga skillnader som kan tänkas dyka upp. Vd beslutar i samråd med ledningsgruppen om Uppsalahems löneläge samt går igenom och godkänner uppdaterade löneintervall som tas fram utifrån den marknadslönedata som inhämtas.

Jämställdhet och lika förutsättningar i rekryteringsprocessen

En del av arbetet för jämställdhet och jämlikhet sker i Uppsalahems rekryteringsprocess. Vi utvecklar kontinuerligt vår rekryteringsprocess för att säkerställa att den blir så fördomsfri och objektiv som möjligt. Vi har valt att ta bort det personliga brevet då vi anser att brevet inte går att bedöma objektivt. Alla kandidater får i stället motivera varför de söker ett visst jobb. Att bedöma en persons motivation är svårt, men avgörande för att det ska bli en bra matchning. Detta ger alla kandidater samma förutsättningar. Vidare

använder vi oss av arbetspsykologiska tester tidigt i urvalsprocessen innan vi läser CV – allt för att våra subjektiva åsikter ska komma in senare i urvalet.

Under flera år har Uppsalahem använt sig av digitala referenser via plattformen Refensa. Där sammanställs alla referenser vilket höjer kvalitén på rekryteringen och gör det mer rättvist för kandidaterna. Förutom en säkrare och mer jämlik rekrytering får vi ett bättre beslutsunderlag med mer strukturerade data.

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

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



för att bygga relationer som är viktiga för vårt arbete med att skapa trygga och attraktiva bostadsområden för alla.

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

TA EN AKTIV ROLL I STADSUTVECKLINGEN

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

Uppsala är en attraktiv kommun och många människor flyttar hit från övriga Sverige och världen. Fram till 2050 beräknas Uppsala kommuns befolkning öka med närmare 90 000 innevånare, något som skapar stora utmaningar när det gäller att växa hållbart och geografiskt smart.

Uppsala präglas av en stark tradition inom forskning och utbildning med två universitet, tillväxtbolag inom läkemedel, IT och livsmedel samt specialistsjukvård för människor och djur. Förbättrade pendlingsmöjligheter och ett kommande fjärde tågspår i tillväxtkorridoren mellan Uppsala och Stockholm ökar rörligheten i regionen och möjliggör en fortsatt stark tillväxt de kommande åren.

Som en del av huvudstadsregionen har Uppsala under många år haft ett underskott på bostäder och i synnerhet hyresrätter. Uppsala kommun har drivit ett framgångsrikt arbete för att öka antalet byggaktörer, bostadsbyggare och fastighetsägare i kommunen, vilket har lett till ett välkommet tillskott av fler hyresrätter och en större valfrihet för invånarna. Kommunen har som ambition att det ska byggas 2 000–3 000 nya bostäder årligen.

Uppsala kommun har ett stort behov av LSS-bostäder och vi har tecknat ett ramavtal där vi åtar oss att bygga ett

visst antal sådana bostäder per år. För att möta kommunens långsiktiga behov av LSS-bostäder har Uppsalahem tillskapat en ny tjänst med fokus på samhällsfastigheter och verksamhetslokaler.

Vi utvecklar Uppsala

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

Bidra till blandning av upplåtelseformer

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

Under 2025 bodde nästan 250 000 innevånare i Uppsala. Det finns 125 483 bostäder i Uppsala och 48 721 av dem är hyresrätter.



Uppsalahem äger
38%
av Uppsalas hyresrätter

Antalet bostäder hos
Uppsalahem
18 379
varav studentbostäder 4 387

Antal verksamhets-
lokaler
1 842
stycken

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 ge förutsättning för nya bostäder på mindre orter runt Uppsala. Att bygga hyresrätter i kransorterna som ofta domineras av äganderätter i form av radhus och villor gynnar människor med olika bakgrund, ålder och behov. När vi planerar nya bostäder prioriterar vi områden med väl utvecklad kollektivtrafik, samt möjligheten att bostäderna ska ingå i vår befintliga förvaltning.

I nuläget har vår planerade nyproduktion av hyresrätter i kransorter runt Uppsala, till exempel i Bälinge och Björklinge, pausats på grund av en snabb kostnadsutveckling i kombination med avskaffandet av det statliga investeringsstödet. Vi får i dagsläget precis ihop tillräcklig lönsamhet i de mer attraktiva lägena inne i Uppsala. I andra geografier, exempelvis mindre orter på landsbygden, så är det idag olönsamt att bygga varför inga nya sådana projekt kan startas i dagsläget. Trots detta fortsätter vi arbetet med detaljplaneprocesser i kransorter och i Länna och Storråta pågår detaljplaner för tillskapande av nya byggrätter för bostäder och ett vårdboende. Avseende LSS bostäder pågår nyproduktion i Björklinge och det planeras för fler i Bälinge och Vänge.

Möjliggöra etablering av verksamheter i bostadsområden

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

Inkomstkrav för nyproduktion och utvalda utvecklingskvarter

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

INOM UPPSALAHEMS BESTÅND AV LOKALER INRYMS EN STOR VARIATION AV VERKSAMHETER

Lokaltyp	Antal	KVM
Utbildningsverksamheter	25	12 656 kvm
Butiker inkl. frisör	64	10 842 kvm
Hälsa/Vårdlokaler	17	3 240 kvm
Gruppboenden	15	5 403 kvm
Hyresgästföreningslokaler	94	6 252 kvm
Kontor	76	4 722 kvm
Kultur, fritids- och hobbylokaler	117	5 871 kvm
Restauranger	28	4 747 kvm
Lager och förrådslokaler	1 312	10 867 kvm
Verkstad	3	202 kvm
Övriga lokaler	91	6 124 kvm
Totalt	1 842	70 926

nens kostnader för försörjningsstöd nere. Det har resulterat i att flera som sökt bostad i dessa områden har fått avslag. En utvärdering av hur utvecklingsområdena har påverkats av det införda inkomstkravet genomförs årligen inför styrelsebeslut gällande revidering av inkomstkrav och de områden som de gäller för.

Uppsala kommuns inriktning för bostäder i Gottsunda och Valsätra

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

I Gottsunda äger och förvaltar Uppsalahem drygt 2 500 hyresrätter vilket är över hälften av hyresrätterna i området. Därför har Uppsalahem en viktig roll i att uppfylla inriktningen för stadsutvecklingen i området. För att kunna bredda vårt erbjudande i Gottsunda håller en ny detaljplan på att tas fram tillsammans med flera andra aktörer. Den planeras att antas under 2026 och skulle kunna möjliggöra en komplettering av bostäder i anslutning till våra befintliga hus på Blomdahls väg. Syftet är också att med genomtänkta bottenvåningar och gårdsmiljöer skapa liv och rörelse mellan husen i ett område som idag domineras

av parkeringsdäck och förrådsbyggnader, vilka kan upplevas som otrygga.

Platssamverkan

Uppsalahem är en aktiv medlem i två olika platssamverkansföreningar; platssamverkansföreningen för Gottsunda/Valsätra samt platssamverkansföreningen för Gränby/Kvarngärdet. Syftet är att verka för en positiv samhällsutveckling och därmed bidra till ökade fastighetsvärden i området.

Föreningarna arbetar med att stärka, utveckla och förbättra respektive område. Vi vill att dessa områden ska bli än mer trygga, trivsamma och attraktiva att bo, besöka och verka i. Under året har medlemmarna i platssamverkan Gottsunda/Valsätra bland annat erbjudit drygt 60 ungdomar feriearbete i Gottsunda, genomfört ett antal hundsök för att motverka och förebygga narkotika i området, samt ansökt och beviljats pengar för att upprätta en "Gottsunda-slinga" som under 2026 ska belysas och aktiveras. "Gottsunda-slingan" är ett promenadstråk som stäcker sig mellan de olika fastighetsägarnas bostadsområden. I Gränby och Kvarngärdet har det bland annat arrangerats familjegymnastik, midsommarfirande, fotbollsturnering, idrottsdagar, trygghetsvandring, arbetsmarknadsaktiviteter, motionslopp för barn och ungdomar. Under året har Platssamverkan Gränby Kvarngärdet även arrangerat öppen ateljé och loppmarknad i anslutning till Uppsalahems lokal på Kvarngärdet.

ERBJUDA BOSTÄDER FÖR ALLA STADIER I LIVET

Vi finns för alla uppsalabor. Genom att erbjuda olika typer av bostäder i olika storlekar och prisklasser välkomnar vi olikheter. Därför är det även viktigt att bygga prisrimligt så vi kan hålla hyrorna nere och skapa hem för olika.

Rätten till en bostad – en mänsklig rättighet

Var åttonde uppsalabor bor hos Uppsalahem och många fler söker sig till oss för att få en bostad. Med en bred kundgrupp har vi ett stort ansvar att behandla alla hyresgäster lika och erbjuda samma villkor och rättigheter. Enligt FN:s konventioner om mänskliga rättigheter har varje individ rätt till en bostad och som allmännyttigt bostadsbolag har Uppsalahem en viktig roll i att möjliggöra detta för Uppsalas invånare.

Varje år erbjuder Uppsalahem en andel av nyuthyrningen till Uppsala kommun som i sin tur ser till att personer som, av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand, samt till personer som omfattas av bostättningslagen. Om hyresgästerna trivs i bostaden och har fullföljt sina skyldigheter som hyresgäst klanderfritt under tolv månader i följd, har den som bor med bostadssocialt kontrakt möjlighet att teckna ett eget hyresavtal med Uppsalahem. För att motverka segregation sprids dessa kontrakt ut i alla våra bostadsområden samtidigt som hänsyn tas till den rådande situationen i varje område. Uppsalahems erfarenhet är att bostadssociala hyreskontrakt har lika stor andel skötsamma hyresgäster som i övriga beståndet.

Det har nu gått två år sedan Uppsala kommun införde modellen Bostad först, som är ett samarbete mellan Uppsala kommun, Uppsalahem och Uppsala Stadsmission. Syftet är att minska hemlöshet genom att erbjuda ett tryggt och långsiktigt boende till hemlösa. Uppsalahem erbjuder upp till tio bostäder per år till Bostad först och Uppsalamodellen har

nu börjat inspirera även andra kommuner att arbeta på liknande sätt.

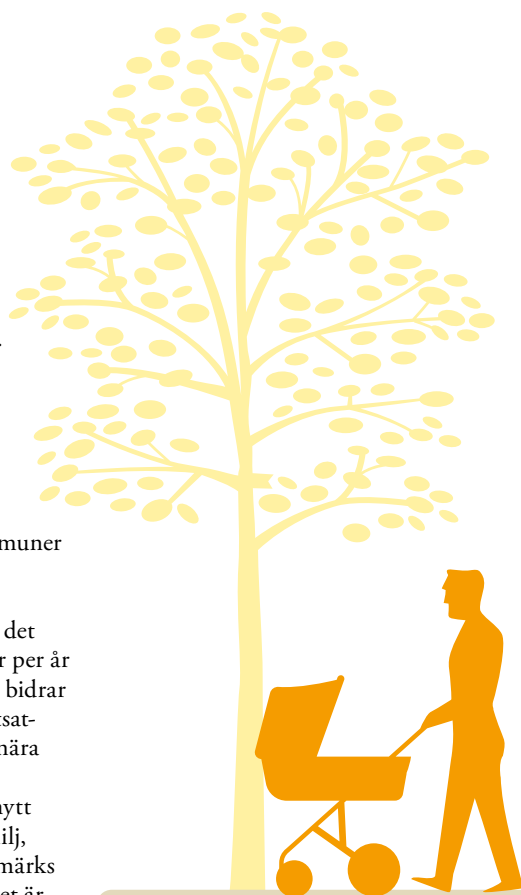
Under 2025 har samarbetet med Uppsala kvinnojour blivit en del av det ordinarie arbetet, där två lägenheter per år erbjuds till kvinnojouren. På så sätt bidrar vi med bostadslösningar till våldsutsatta som en del av arbetet mot våld i nära relationer.

Under året har vi tagit fram ett nytt uthyrningskoncept – BoFokus Familj, där ett antal större lägenheter öronmärks för uthyrning till barnfamiljer. Syftet är att motverka ofrivillig trångboddhet och underlätta för barnfamiljer att få tillgång till bostäder som passar livssituationen. BoFokus Familj konceptet kommer introduceras som en pilot under 2026.

Tillgängliga bostäder

Sedan år 2009 är FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning införlivad i svensk lagstiftning. När vi bygger nytt följer vi alltid gällande lagkrav för tillgänglighetsanpassning, vars syfte är att det ska vara enkelt för personer med funktionsnedsättning att bo i våra lägenheter. Syftet med reglerna om tillgänglighet är att så många som möjligt ska kunna delta i samhället på lika villkor och att den bebyggda miljön ska kunna användas av alla.

Om hyresgästen eller någon i hushållet, som redan bor hos oss, drabbas av en funktionsnedsättning finns i många fall möjlighet till bostadsanpassning efter kontakt med arbetsterapeut, sjukgymnast eller läkare. Om bostadsanpassning inte är möjlig kan byte av bostad bli aktuellt, antingen via Uppsala bostadsförmedling



BOSTÄDER TILL UPPSALA KOMMUN

ANTAL LÄGENHETER LÄMNAD TILL UPPSALA KOMMUN FÖR BOSTADSSOCIALA ÄNDAMÅL

77 (76 st 2024).

Uppsalahem har erbjudit 120 lägenheter och 76 kontrakt har skrivits med kommunen. Av de 76 kontrakten gick 58 procent till män och 42 procent kvinnor.

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

336 (345 st 2024).

VÅRA BOSTÄDER FÖRDELAT PÅ ANTAL RUM OCH KÖK

1 rok	4 098 st
2 rok	6 511 st
3 rok	5 387 st
4 rok	1 949 st
5-8 rok	434 st

ANTAL LOKALER, FÖRRÅD OCH P-PLATSER

Antal verksamhetslokaler	530
Antal förråd	1 312
Antal p-platser och garage	9 023

YTA FÖR BOSTÄDER (BOA) OCH LOKALER (LOA)

BOA+LOA	1 149 832 kvm
BOA	1 079 484 kvm
LOA	70 348 kvm

VÅRA TYPER AV BOSTÄDER

Kollektiv	24
Vanliga	12 795
Senior	180
Stödbostäder	113
Studentbostäder	4 387
Trygghetsbostäder	31
Ungdomsbostäder	839
Kompis	10
Totalt antal bostäder	18 379

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

Antal bostäder
hos Uppsalahem

18 379

OMFLYTTNING

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

11,26%

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

0,89%



eller genom att byta bostad med annan hyresgäst. I båda fallen kan den andra bostaden vara antingen hos Uppsalahem eller hos någon annan hyresvärd. Genom vår riktlinje för uthyrning har Uppsalahem avseende kundvärd även möjlighet att i vissa fall, erbjuda en alternativ lägenhet som möter hyresgästens behov med hänsyn till funktionsnedsättning.

Erbjuda attraktiva hem för olika typer av hushåll

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

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

Utöver traditionella lägenheter finns i beståndet radhus, studentbostäder, ungdomsbostäder, kompisbostäder, seniorbostäder, trygghetsbostäder och LSS-bostäder. Bostäder för olika typer av hushåll och olika faser i livet. I Svartbäckens har vi även ett kollektivboende med 24 lägenheter och gemensamma utrymmen.

Under 2025 påbörjades Takryttaren, ett klimatsmart nyproduktionsprojekt med 174 bostäder fördelat på delningsbostäder, vanliga bostäder samt LSS- bostäder. Genom att testa nya boendekoncept i form av delningsboende breddar vi vårt erbjudande och möter en diversifierad efterfrågan i en snabbt föränderlig omvärld.

Vi bygger för uppsalaborna

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. Det är viktigt för att kunna säkerställa att de bostäder som byggs verkligen är efterfrågade på marknaden. Med en samhällsutveckling där de individuella önskemålen ökar, är ett varierat utbud en förutsättning för att vara attraktiva på bo-

stadsmarknaden och vi erbjuder bostäder som är anpassade för olika målgrupper.

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

Vi har sett att det finns ett behov av större lägenheter för småbarnsfamiljer som idag bor trångt. Men att bygga stort i nyproduktion leder till högre hyror och lägenheterna blir därför inte ett alternativ för betalningssvaga grupper. Uppsalahem har under året färdigställt ombyggnationen av det före detta vårdboendet Björngården i Gottsunda, som blev

tre-tio vanliga lägenheter. I området saknas större lägenheter och därför tillfördes flera bostäder med fyra rum och kök. Studier visar att tillskott av större lägenheter i socioekonomiskt utsatta områden bidrar till att mer kapitalstarka hushåll flyttar in.

Under året har 288 bostäder färdigställt för inflyttning. 168 bostäder samt 18 LSS-bostäder har produktionsstartats. Flera byggrätter i färdiga detaljplaner finns och flera projekt planeras att starta under kommande år. För att möjliggöra fortsatt nyproduktion i takt med ett växande Uppsala arbetar vi med att ta fram fler detaljplaner i strategiska lägen.

Nyproduktion av studentbostäder

Under 2025 har nyproduktionsprojektet Spexaren i Rackarberget färdigställt. Projektet består av 72 nya studentbostäder och en kommunal förskola på bottenplanet. Samtliga lägenheter är inflyttade och den kommunala förskolan har startat sin verksamhet.

I linje med Uppsalahems klimatmål avseende klimatavtryck är huset byggt med trästomme samt med klimatförbättrad betong. Två parametrar som varit starkt bidragande till det låga klimatavtrycket som projektet lyckats uppnå. Huset har också certifierats enligt miljömärkningen Svanen.

Under 2025 har nyproduktionsprojektet Fältläkaren i Käbo också till stor del färdigställt. Projektet omfattar totalt 276 nya studentbostäder fördelade på tre huskroppar. Den sista huskroppen beräknas stå färdig i början av 2026.

I linje med Uppsalahems klimatmål har projektet haft ett fokus på hållbarhet och minskad klimatpåverkan. En central åtgärd har varit användningen av klimatförbättrad betong, vilket har haft en positiv inverkan på det reducerade klimatavtryck som projektet har uppnått. Fältläkaren kommer även att certifieras enligt Svanen, vilket ytterligare säkerställer att höga miljökrav efterlevs.

Som en del av projektet uppförs även ett miljöhus med ambitionen att byggas av 100 % återbrukat material, ett pilotinitiativ som går i linje med Uppsalahems

arbete för cirkulärt byggande och resurseffektivitet.

Studenter ska kunna flytta in till Uppsala

Vi vill att Uppsala ska vara en attraktiv studentstad för alla och att man ska kunna plugga här oavsett var man bott innan eller om man tidigare stått länge i bostadskön. För att underlätta för nyantagna heltidsstudenter att flytta in till Uppsala har bolaget justerat riktlinjen för uthyrning. Riktlinjen tillåter nu 50 procent av utvalda studentrum i korridor, i ett specifikt område, att gå till studenter som är folkbokförda utanför Uppsala län.

Upplevd prisvärdhet

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. 2025 visade vår kundundersökning att 73 procent av våra hyresgäster tycker att de får valuta för hyrespengarna. Det finns en korrelation mellan läge, hyra och prisvärdhet där attraktiva lägen anses mer prisvärda.

En marknad i förändring

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

Ökade byggnadskostnader

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

Efter flera års kraftiga prisökningar inom byggproduktion befinner vi oss i ett kostnadsläge som inte mötts av motsvarande hyreshöjningar. Detta gör att utgångsläget för att byggstarta nya projekt är mycket tufft. Vi behöver arbeta brett i såväl tidiga skeden som i genomförande med att minska projektkostnaderna samtidigt som vi bibehåller en god kvalitet i våra hus och uppnår rimliga hyror.

Överklagandeprocesser leder till högre kostnader

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

Upphandlingsmodell för nyproduktionsprojekt

För det pågående nyproduktionsprojektet Takryttaren utarbetade Uppsalahem en ny upphandlingsmodell för att möta osäkerheter avseende materialpriser och materialtillgångar. Upphandlingsmodellen innebär att stort fokus läggs på samarbete med den upphandlade entreprenören, framför allt gällande kostnader där det råder delat risktagande under hela projektet. Till skillnad från tidigare projektupplägg

samarbetar vi här med ett fast kostnadstak för att säkerställa projektekonomi och därmed också hyresnivåerna i projektet. Tydliga ekonomiska incitament ska också bidra till entreprenörens ansträngningar för att klara av eller till och med understiga det avtalade takpriset.

Inför nästa nyproduktionsprojekt planeras för en ytterligare variant på upphandlingsmodell där projektets lönsamhet blir styrande snarare än ett kostnadstak. På så sätt förväntas projektets fokus att ligga på optimering av investerings- respektive driftskostnader. Även i denna upphandling kommer ett stort fokus dessutom att vara hur vi tillsammans med entreprenören ska kunna minska klimatpåverkan i enlighet med Uppsala klimatprotokolls årliga gränsvärden. Detta nästkommande projekt väntas kunna byggstarta under 2027.

Nya boendekoncept för att hålla nere hyran

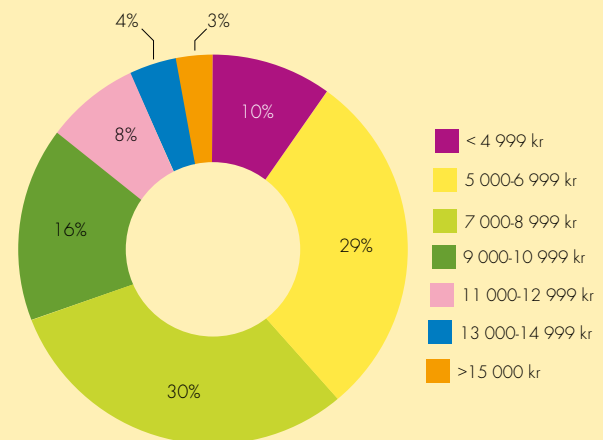
Det är högt prioriterat att jobba med prisrimliga bostäder. Förutom att försöka hålla nere kostnader i samtliga skeden av byggprocessen arbetar vi även med att hitta nya boendekoncept som kan ge lägre kostnader för hyresgästen.

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



FÖRDELNING AV MÅNADSHYROR

i vårt bostadsbestånd i procent (inklusive Studentbostäder)



PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT

Kartnummer	Projekt	Antal bostäder	Bostadstyp
1	Fällläkaren - pågående	276	Studentbostäder
2	Spexaren - färdigställt	72	Studentbostäder
3	Valthornsvägen - färdigställt	30	Vanliga bostäder
4	Takryttaren - pågående	174	Vanliga bostäder, delningsbostäder samt LSS-boende
5	LSS Gottsunda - pågående	6	LSS-boende
6	LSS Björklinge - pågående	6	LSS-boende
Totalt		564	

FÖRVALTA OCH UNDERHÅLLA BOSTÄDER

På Uppsalahem tar vi hand om våra fastigheter och våra kunders hem varje dag, året om. Trappor städas, gårdar sköts om och fastighetstekniker rycker ut för att fixa läckande kranar och byta trasiga kylskåp, men ibland behövs större åtgärder för att hålla husen i gott skick.

För att få en samlad och övergripande bild av kommande underhållsbehov har vi tagit fram underhållsplaner för våra områden. Dessa hjälper oss att hålla koll på våra fastigheters status och är ett stöd när vi planerar underhåll. Varje hus är unikt och när vi i underhållsplanen ser att det kan vara dags att utföra åtgärder gör vi en besiktning av husen. Vi får då en bild av i vilket skick huset är och vad som behöver göras och vad som kan vänta.

I vår kundundersökning kan vi se hur nöjda våra kunder är med det underhåll vi utför och med standarden i våra bostäder. 2025 års genomsnittliga resultat för serviceindex, som mäter hur kunderna uppfattar vår service, blev 83,5 (83,2 procent 2024) vilket är bland de 25 procent bästa hyresvärdarna i Sverige. För vårt produktindex, som mäter hur attraktiv vår produkt upplevs, blev det genomsnittliga årsresultatet 79,7 (79,8 procent 2024), vilket är bland de 25 procent bästa i jämförelse med andra bostadsbolag som har 11 000 lägenheter eller fler i sitt bostadsbestånd. Genom att analysera de månatliga kundmätningarna ser vi vad vi behöver arbeta mer med i varje område och våra förvaltningsteam jobbar kontinuerligt med resultatet.

Skapa en god inomhusmiljö

Uppsalahem har ett systematiskt arbete för att förbättra inomhusmiljön i bostäderna. Varje år genomförs flera olika mätningar för att bland annat kontrollera

luftkvaliteten i husen, såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätningar.

Uppsalahem följer och arbetar aktivt med egenkontroll för att försäkra oss om hälsosamma inomhusmiljöer. Arbetet registreras i ett IT-system, vilket skapar goda förutsättningar för att ha god kontroll och uppföljning på att olika myndighetskrav följs. Vid 2025 års externrevision inom ISO14001 fick vi mycket goda betyg av den externa revisionen kopplat till denna uppföljning av myndighetskrav.

När vi renoverar ser vi alltid över möjligheten att förbättra husens inomhusmiljö. Vi gör detta genom att till exempel införa bättre ventilation med värmeåtervinning och renovera fönster vilket sparar energi, minskar energianvändningen och ger ett bättre inomhusklimat: det vill säga dubbel nytta för våra kunder och miljön.

Smarta fastigheter

Smarta fastigheter innebär att man arbetar med olika tekniklösningar för att hantera och förvalta fastigheter digitalt. En smart fastighet styr sig själv och använder resurser effektivt. Den talar om hur huset mår samtidigt som den erbjuder våra hyresgäster livskvalitet genom smarta tjänster. Den smarta fastigheten är även ett nav för innovation och utvecklande samarbeten. Inom ramen för smarta fastigheter pågår ett arbete med flera olika initiativ. Bland annat uppraderar vi just nu hela bostadsbeståndet

det till en modernare styrning av värmen i fastigheterna. Lägenheter utrustas med sensorer som mäter inomhustemperaturen och baserat på dessa kommer värmen automatiskt att kunna styras med större precision i hela beståndet.

I arbetet med smarta fastigheter finns även projekt som handlar om automatiserad mätning av såväl el- som vattenförbrukning. Under 2025 har vi påbörjat flera projekt kopplat till våra tvättstugor, målsättningen är att minska energianvändningen samtidigt som vi förbättrar våra hyresgästers upplevelse.

Skötsel av utemiljö

En välkomnande och trevlig utemiljö och bostadsgård är mycket viktigt för oss och för våra hyresgäster. Uppsalahems medarbetare inom yttre skötsel jobbar året runt med att klippa gräs, beskära buskar och skotta snö runtomkring våra hus – allt för att öka trivseln och tryggheten i områdena. Som stöd i arbetet har Uppsalahem en skötselplan och den kompletteras nu med en trädvårdsplan som beskriver hur områdenas gemensamma utemiljöer och träd ska tas om hand.

INOMHUSMILJÖ

Resultat inomhusmiljö enligt kundundersökningen

OMRÅDE	NÖJDA KUNDER I %	
	2024	2025
Lufthälsa/ventilation	73,0	72,9
Temperatur/värmekomfort sommartid	71,2	70,1
Temperatur/värmekomfort vintertid	56,8	55,0

Ett viktigt fokusområde för oss är trivsel i bostaden och därför ställer vi frågor i kundundersökningen om hur man upplever våra inomhusmiljöer. Det blir en tydlig indikator på hur bra och trivsamma våra bostäder är. Här kan vi se att kunderna är minst nöjda gällande temperatur/värmekomfort vintertid.



UTOMHUSMILJÖ

Resultat gällande utomhusmiljö i kundundersökningen

OMRÅDE	NÖJDA KUNDER I %	
	2024	2025
Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor	82,1	84,1
Snöröjning och sandning vintertid	75,9	78,6
Tillsyn/städning av källare/motsvarande	73,1	74,5
Belysning på gård och nära huset	85,9	86,2
Tillgång på bänkar och bord	78,0	79,2
Trafikmiljö i närområdet	81,1	81,1
Utformning av gård och närmiljö	85,3	86,5
Val av blommor, buskar och träd	79,0	80,4
Städning av gård och närmiljö	84,7	85,8

Uppsalahems kunder är överlag nöjda med utemiljön. Ett systematiskt arbete med kontinuerlig uppföljning hjälper oss att hålla hög skötselkvalitet. Under året ser vi en positiv ökning av hur våra hyresgäster upplever utomhusmiljön.



STÖRRE UNDERHÅLLSPROJEKT

Projekt	Antal bostäder
Gröna gatan 3	350
Lasseby	132
Blodstenen	252
Renblomman	147
Jenny Lind	257
Totalt	1 138

PÅGÅENDE RENOVERING

Projekt	Antal bostäder/rum
Rackarbergsg. 10, 12-14	124 studentrum
Totalt	124 studentrum



Renovering med hyresgästen i fokus

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 med hus från olika år finns det många byggnader från 1950- och 1960-talet i Uppsalahems bostadsbestånd, som står inför behov av större renoveringsåtgärder. Totalt beräknas fastigheter med runt 6 000 lägenheter vara i behov av renovering de kommande 15 åren.

För Uppsalahem är huvudfokus att renoveringarna ska genomföras på ett sätt som är hållbart för våra hyresgäster, miljön och företaget. Varje hus är unikt och det görs alltid en förstudie med besiktning av de hus som är i behov av renovering. Utifrån hyresgästernas synpunkter och de behov som finns planeras vilka åtgärder som krävs vid renoveringen. När vi planerar för en renovering strävar vi efter att bara göra de av alla nödvändigaste åtgärderna för att få huset att leva längre. När planen är färdig, finns ett färdigt åtgärds paket med vad som behöver göras, som granskas och beslutas av Uppsalahems styrelse. Efter beslut presenteras åtgärderna för de boende i huset. När åtgärds paketet är bestämt är det dags för hyresförhandling med Hyresgästföreningen. I renoveringen kan flera av åtgärderna vara standardhöjande vilket i så fall påverkar hyran. Vi vill att alla våra hyresgäster som vill ska känna att de kan bo kvar efter en renovering. Därför fasar vi in den nya hyran stegvis under flera år för att underlätta övergången till en ny hyra.

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

trygghet och rätt förväntningar inför renoveringen.

Hyresgästerna har även ett val att påverka sin hyra genom HLU (hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll) där de själva väljer när de vill få ytskikt och kök utbytta. Väljer de att till exempel inte byta ut en tapet eller golv som har nått sin tekniska livslängd får de varje månad en hyresrabatt för detta. Hyresrabatten försvinner när hyresgästen senare väljer att förnya ytskiktet.

Att kunna bo kvar under en renovering är en trygghet för våra hyresgäster. Även om renoveringen kan upplevas som stökig visar våra undersökningar att man uppskattar att slippa evakuering. Under året har vi fortsatt att utveckla vårt arbets sätt för att göra kvarboendet så bra som möjligt. Efter varje större renoveringsprojekt genomförs en kundundersökning för att ta reda på hur hyresgästerna upplevt renoveringen. Resultaten hjälper oss att hela tiden bli bättre på att renovera med kvarboende.

Renoveringsdialog i Gottsunda

Inför det kommande renoverings- och stadsutvecklingsarbetet i Gottsunda har vi haft en dialog med boende i området. Syftet var att stärka relationen med våra hyresgäster och andra Gottsundabor, och att få veta vad de tycker om sitt boende och vilka förändringar de skulle vilja se i framtiden. Renoveringen kommer att pågå under en längre tid framöver och omfatta stora delar av Uppsalahems bestånd i norra Gottsunda. Löpande parallellt med renoveringen kommer vi fortsätta att ha en dialog med våra hyresgäster. På så sätt får vi kontinuerligt med deras perspektiv i arbetet framåt.



TRYGGA OCH TRIVSAMMA BOSTADSOMRÅDEN

Som hyresvärd tar Uppsalahem ett stort ansvar för att säkerställa att våra bostäder och bostadsområden är trygga och trivsamma. Detta inkluderar ett brett arbete med allt från skalskydd och otillåten andrahandsuthyrning, till livet mellan husen och stärkt gemenskap mellan grannar.

Ta aktivt ansvar för bostadssociala frågor

Uppsalahem arbetar aktivt med bostadssociala frågor som en central del av vårt arbete inom social hållbarhet. Genom samverkan med andra samhällsaktörer bidrar vi till trygga och välfungerande bostadsområden. De tre huvudprocesserna som vi arbetar efter inom det bostadssociala området är oriktiga hyresförhållanden, störningar och vanvårdsärenden.

Respektive förvaltningsteam ansvarar i första hand för att hantera störningar och vanvårdade lägenheter inom sina fastigheter. Om problemet är orsakat av hyresgästen och är av sådan karaktär att det kan tänkas leda till uppsägning av hyreskontraktet övergår ärendet i stället till våra boendekonsulenter. Även utredning av oriktiga hyresförhållanden utreds direkt av boendekonsulenterna, hyresjurister och handläggare i ett bostadssocialt team. Här handlar det främst om otillåtna andrahandsuthyrningar, men också övergivna bostäder, kriminell användning av lägenheten, hotellverksamhet, svarthandel av hyreskontrakt, överhyror, trångboddhet och felaktiga folkbokföringar.

Erfarenhetsutbyte inom det här området är viktigt och vi söker kontinuerligt samverkan och utvecklar våra befintliga processer inom det bostadssociala området. Vi har under 2025 utbildat personal

internt gällande oriktiga hyresförhållanden, vanvård och störningsarbete och förtydligat rutinerna kring denna hantering hos Uppsalahem.

Oriktiga hyresförhållanden och välfärdsbrott

För Uppsalahem är det viktigt att vi har trygga bostadsområden och en fungerande förmedling av lägenheter. Uppsalahems bostäder förmedlas via Uppsala bostadsförmedling, en trygg plattform där Uppsalaborna vet att de kan hitta bostäder med rättvisa villkor. Då det varit bostadsbrist i Uppsala kommun under många år är olovlig andrahandsuthyrning och andra felaktiga hyresförhållanden vanligt förekommande. För att förhindra och minska oriktiga hyresförhållanden följer Uppsalahem kontinuerligt och systematiskt upp att rätt person bor i respektive lägenhet via interna tips eller via tips från hyresgäster. Under slutet på 2025 har Uppsalahem även öppnat upp en extern tipsfunktion via länk på Uppsalahems hemsida där allmänheten kan tipsa om fusk och oegentligheter. När det kommer till våra studentbostäder finns rutiner och digitala system som tillåter oss att kontrollera om de studerande tagit de poäng de behöver för att ha rätt till en studentbostad.

För att bevilja andrahandsuthyrning kräver Uppsalahem att förstahandshy-

resgästen tar ut en rimlig hyra. På vår webbsida finns Uppsalahems Hyreskoll. Genom Hyreskollen kan vem som helst söka och se grundhyran för alla våra lägenheter, på så sätt minskar vi risken för oskäliga andrahandshyror.

Arbetet mot oriktiga hyresförhållanden är nära kopplat till vårt ansvar att motverka välfärdsbrott, som ofta sker i samma kontext. Sedan 2023 har kommuner fått större ansvar för det brottsförebyggande arbetet. Uppsala kommun och de bolag som ingår i kommunkoncernen har därför tagit fram en handlingsplan för välfärdsbrott. Välfärdsbrott kostar samhället

HYRA UT I ANDRA HAND, ÖVERLÅTELSE OCH BYTE AV BOSTAD

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

ANTAL ÅTERTAGNA
LÄGENHETER KOPPLADE TILL
ORIKTIGA HYRESFÖRHÅLLANDEN:

95

(78 st, 2024)

mycket pengar och där är Uppsalahem en viktig pusselbit i samverkan med andra aktörer. Vi samarbetar med Skatteverket och andra myndigheter, samt andra fastighetsägare och hyresvärdar i både Uppsala och i andra delar av landet, för att motverka felaktiga folkbokföringar och bidragsfusk.

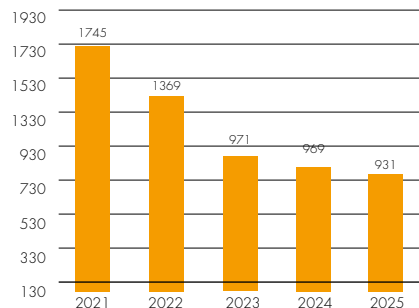
Vanvård och störningar

Vanvårdade lägenheter är bostäder som antingen är osanitära eller belamrade, så till den grad att hyresgästen ej följt vårdnadsplikten på ett adekvat sätt. Här jobbar vi med förebyggande insatser och dialog med hyresgästen för att förändra sin livssituation. Oftast kopplas även andra resurser in, så som socialtjänsten för att hjälpa individen på rätt bana. Uppsalahem strävar efter att varje hyresgäst, efter ett vanvårdsärende, ska kunna få bo kvar i sin bostad och få bättre förutsättningar inför framtiden.

Avseende störningar rör majoriteten av ärendena hög ljudnivå hos närmaste grannen, rökning, skadegörelse eller häng i trapphus. Varje anmäld störning dokumenteras och följs upp enligt rutin. Under 2025 registrerades 1202 störningsärenden i Uppsalahems ärendehanteringssystem, varav 201 av dessa ärenden (16,7% procent) eskalerades till boendekonsulenterna för vidare hantering. Flertalet ärenden gäller störningar från samma lägenhet eller hyresgäst.



ANTAL STÖRNINGSRAPPORTER



Grafen visar antalet störningsrapporter genererade av störningsjouren, där väktarbolaget fått in en anmälan om störning och sedan åkt ut och kontrollerat ärendet på plats.



3 485

FÖRMEDLADE
BOSTÄDER 2025

VIA UPPSALA
BOSTADSFÖRMEDLING

VARAV 1 941 VAR
STUDENTBOSTÄDER

TOTALT ANTAL SKRIVNA
KONTRAKT 2025

(inklusive överlåtelse, byten, med mera)

4 188

VARAV 2 317 VAR
STUDENTBOSTÄDER

**I ÅR HAR VI UTFÖR
HUNDSÖK I FLERA
OMRÅDEN FÖR ATT
FÖREBYGGA ATT DET GÖMS
NARKOTIKA OCH VAPEN I
VÅRA FASTIGHETER**



Skulder

Under 2025 fortsatte andelen betalningsförelägganden att vara låg, 0,37 procent av samtliga hyresaviseringar. Det visar att majoriteten av våra hyresgäster har en stabil betalningsförmåga, vilket bidrar till ekonomisk hållbarhet både för hushållen och för bolaget.

Förebygga social oro och öka tryggheten i våra områden

Vi kan se i vår kundundersökning att vissa bostadsområden uppfattas som mindre trygga än andra och tyvärr förekommer det social oro i flera av Uppsalas stadsdelar. Vi arbetar aktivt för att förebygga otrygghet, både genom att ha en aktiv förvaltning med egen personal som sköter våra områden men även genom att arbeta systematiskt med en rad trygghetsskapande åtgärder.

Uppsalahems säkerhetsansvarige arbetar i nära samarbete med förvaltningen för att tillsammans förstå problembilden på plats och vidta åtgärder. En av åtgärderna som vi ständigt arbetar med är att förbättra skalskyddet, till exempel genom att installera elektroniska passersystem i alla våra fastigheter. De gånger det kommer in rapporter om inbrottsförsök byter vi dörrar och lås, eller installerar brytskydd. Vid behov begränsar vi tillträdet till vissa gemensamma ytor vid vissa tider på dygnet för att försvåra olovligt intrång från obehöriga. I vissa fall räcker inte dessa åtgärder för att våra hyresgäster ska känna sig trygga. Uppsalahem kan då anlita väktare för att rondera i våra områden.

Ibland uppstår hotfulla situationer och det är då viktigt att vår personal har rätt kompetens. Under året hölls en extern utbildning gällande bemötande, hot och våld för nästan hälften av Uppsalahems personal som möter hyresgäster eller andra människor i deras yrkesutövning. Syftet är att ge våra medarbetare kunskap för att förebygga och hantera hot och potentiellt våldsamma situationer.

Trygghetsvårdar

För att öka närvaron av egen personal på kvällar och helger har vi trygghetsvårdar i Gottsunda och Bäcklösa. Trygghetsvårdarnas främsta syfte är att skapa goda relationer med våra hyresgäster och genom sin närvaro sprida en ökad känsla av trygghet för alla som bor och vistas i våra bostadsområden.

Under året har trygghetsvårdarna bjudit in till boendeintroduktion för att nyinflyttade i Bäcklösa och Gottsunda. Där informerar de om vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst hos Uppsalahem. De har också genomfört ett flertal trivselaktiviteter i form av skrapplockardagar och föräldrakvällar. På föräldrakvällarna har socialtjänsten, föräldrarenheten och ungdomsjouren varit med för att prata med föräldrar bland annat om barnuppföstran och vilket stöd kommunens verksamheter kan ge. Utöver det har trygghetsvårdarna funnits på plats direkt efter våldsdåd när detta skett på olika håll i vårt fastighetsbestånd. Genom att finnas till hands för samtal och visa omtanke bidrar trygghetsvårdarna till att öka tryggheten för våra hyresgäster.

Trygghetsvandringar

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

Tryggare bostadsområden genom förbättrad belysning

Under 2025 har Uppsalahem genomfört flera belysningsprojekt med målet att öka trivseln och tryggheten i bostadsområden som upplevs otrygga. Genom att kombinera teknisk analys med platsnära insikter har vi tagit ett helhetsgrepp för ljussättningen. Som en del av arbetet har vi genomfört kvällsanalyser för att kartlägga hur ljuset upplevs på plats under dygnets mörka timmar. Dessa analyser har varit avgörande för att identifiera mörka stråk, bländade ljuskällor och outnyttjade ytor som kan få nytt liv genom rätt belysning. För de lite större ljusprojekten tar vi fram ett gestaltungsprogram som vägleder hur ljussättning ska bidra till en mer inbjudande och trygg miljö.

Ljushandbok – för tryggare, vackrare och mer hållbara utemiljöer

För att skapa en mer enhetlig, genomtänkt och hållbar ljussättning har vi under året arbetat med att ta fram en ljushandbok. Handboken blir ett strategiskt verktyg som samlar Uppsalahems kunskap, erfarenheter och gestaltungsprinciper kring belysning, med syftet att vägleda framtida projekt och investeringar.

Ljushandboken blir ett stöd för både interna projektledare, konsulter och entreprenörer, och ett sätt att kvalitetssäkra våra ljusprojekt över tid. Med rätt ljus på rätt plats skapar vi miljöer där människor känner sig trygga, välkomna och hemma, samtidigt som vi tar ansvar för både klimat och natthimmel.

Säkrare gemensamma ytor

Under 2025 påbörjas trygghetsskapande åtgärder genom Trygga trappan, där Uppsalahem samarbetar med polis för att minska häng i trapphusen. Enbart hyresgäster och deras besökare har rätt att vistas i våra fastigheter och vi sätter upp information om vistelseförbud för obehöriga i alla gemensamma utrymmen, så som trappuppgångar, cykelförråd och tvättstugor.

Syftet är att minska otrygghet på grund av häng i dessa utrymmen och polisen har rätt att genomföra åtgärder vid behov.

Hundsök är en annan trygghetsskapande åtgärd som utförts under året och som vi kommer att fortsätta använda oss av framöver. Syftet är att förebygga och förhindra hantering och förvaring av narkotika och vapen i våra fastigheter. Alla fynd rapporteras och hanteras av polisen. Hundsöken sker inte i hyresgästers lägenheter eller andra privata utrymmen, utan enbart i trapphus, källare, tvättstugor och andra gemensamma ytor.

EST- Effektiv samordning för trygghet

Uppsala kommun driver ett gemensamt brottsförebyggande arbete där medverkande parter kontinuerligt samlar information, skapar gemensamma lägesbilder och föreslår insatser med syfte att minska och förebygga otrygghet. Uppsalahem medverkar i EST tillsammans med olika delar av kommunen, regionen samt polisen.

Trygghetsindex i vår kundundersökning

För att få en förståelse för hur våra kunder upplever tryggheten där de bor har vi i kundundersökningen med flera trygghetsrelaterade frågor kring boendet. Frågorna utgör tillsammans ett trygghetsindex som vi kontinuerligt följer upp. Vi tittar både på trygghetsindex för alla våra lägenheter och för enskilda områden och trapphus. Trygghetsindex för hela Uppsalahem låg under 2025 på 81,9 procent vilket är en ökning jämfört med 81,3 procent år 2024. Detta resultat ligger bland de 25 procent bästa jämförbara bolag i branschen enligt AktivBo:s undersökning. Den upplevda tryggheten skiljer sig mellan Uppsalahems områden, och vi arbetar ständigt med att öka tryggheten i alla våra områden men framför allt i de där tryggheten varit låg eller minskat i kundundersökningen.

Motverka våld i hemmet

Våld i nära relation, i synnerhet mäns våld mot kvinnor, är ett allvarligt samhällsproblem och hemmet kan vara den farligaste platsen för utsatta, då det är där majoriteten av denna typ av våld sker. Som hyresvärd och arbetsgivare har Uppsalahem möjlighet att påverka och det är viktigt att vår personal har kunskap om frågan. Under 2025 har vi därför fortsatt

med våra utbildningsinsatser och, tillsammans med Uppsala kvinnojour, tagit fram en fördjupningskurs riktad mot all personal som regelbundet kommer i kontakt med kund. Under året har totalt cirka 250 medarbetare och chefer genomfört fördjupningskursen, med fokus bland på att stärka kunskapen om tecken på våld och hur man kan agera vid oro för att någon är utsatt. Kursen gav även möjlighet för kollegor att dela erfarenheter och diskutera frågan mellan olika yrkesroller.

Uppsalahem ingår dessutom i ett fastighetsägarnätverk med fokus på våld i nära relation och har ett pågående samarbete med polis, kommun och andra aktörer för att samverka i frågan.

Samverkan med Ungdomsjouren

Under 2025 har Uppsalahem tagit initiativet till en fördjupad strategisk samverkan med Ungdomsjouren. De hyr en av våra lokaler i centrala Uppsala där de erbjuder föräldrautbildning, informationsträff-

ar, trygghetsvandringar, utbildning av Uppsalahems personal gällande nya socialtjänstlagen och rådgivning.

Samarbetet har även utökats med trygghetsvandringar tillsammans med kommunpolis och Ungdomsjouren i samband med att skoldagen slutar. Med förbättrad samverkan, kunskapsutbyte och utbildning/information kan Ungdomsjouren stärka sitt brottsförebyggande och trygghetskapande uppdrag och Uppsalahem kan förebygga skador på egendom och skapa ökad trygghet för våra hyresgäster.

Mat och krisberedskap


Under 2025 påbörjades ett nytt samarbete med Röda Korset där vi erbjuder hyresgäster över 60 år att gå kostnadsfria kurser i matminnen och krisberedskap. På detta sätt kan Uppsalahem bidra till stärkt matkunskap och social gemenskap i våra bostadsområden – båda viktiga vid tillfällen av kris!



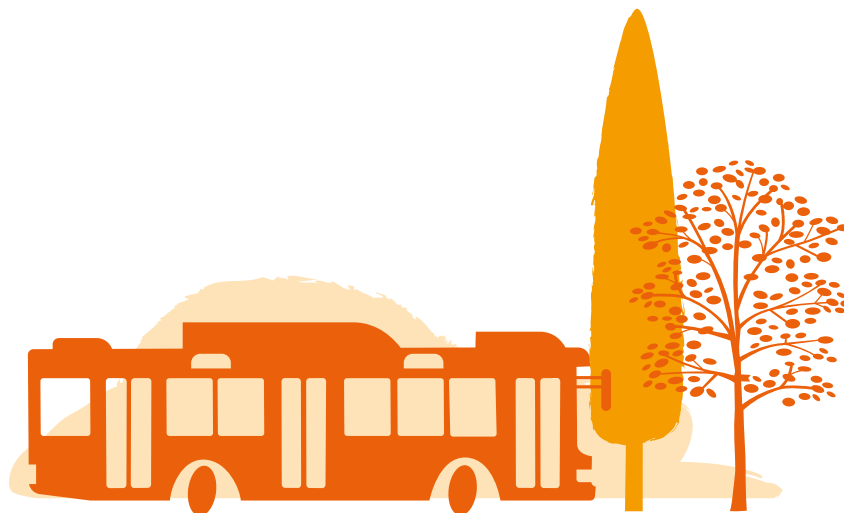
TRYGGHETSINDEX NÖJDKUNDUNDERSÖKNING

	2024	2025
Belysning på gård och nära huset	85,9	86,2
Förrådens säkerhet mot inbrott	69,7	71,3
Kontakt med grannarna	81,7	81,3
Personlig trygghet i källare/motsvarande	79,5	80,8
Personlig trygghet i området kvällar/nätter	83,8	84,7
Säkerhet mot inbrott i lägenheten	81,2	81,2
Störs inte av grannars sätt att leva	79,5	79,6
Trygghet i trapphus	89,0	89,6
Trygghetsindex	81,3	81,9

Resultat från kundundersökning för trygghet. Visas på en 100-procentig skala där procentsatsen är de kunder som är nöjda och mycket nöjda.



**VI SAMARBETAR MED
RÖDA KORSET UPPSALA
FÖR ATT STÄRKA
GEMENSKAPEN OCH ÖKA
KRISBEREDSKAPEN BLAND
ÄLDRE I GOTTSUNDA**



Mötesplats Gottsunda och mötesplats Bäcklösa

Tillsammans med andra aktörer arbetar vi för att skapa positiva mötesplatser i våra områden. Vår största satsning är Mötesplats Gottsunda, en social investering som vi tillsammans med Uppsala kommun startade 2018. Mötesplatsen riktar sig främst till barn i åldrarna fem till tolv, även om alla är välkomna. Här jobbar vi tillsammans med en mängd lokala föreningar för att skapa meningsfulla aktiviteter för barnen.

Under våren 2022 beviljades Uppsala hem finansiering från Uppsala kommun för att kunna skapa en mötesplats även i området Bäcklösa. Därefter har Uppsala hem fortsatt med aktiviteterna utomhus på torget och i en lokal i området och riktar sig till något yngre barn och deras föräldrar. Mötesplatsen i Bäcklösa har varit väldigt uppskattad av både barn och vuxna och deltagarantalet har varit mellan 20–50 barn varje dag under sommaren. Samtidigt deltog 30–90 barn dagligen på Mötesplats Gottsunda med en jämn fördelning mellan killar och tjejer. För att skapa positiva nätverk i området ser vi även vikten av att ha med föräldrar på aktiviteterna och har därför en "fika-stund" riktad till föräldrar och anhöriga till barnen som besöker mötesplatserna. Båda mötesplatserna har haft öppet alla söndagar, samtliga skollov och under hela sommarlovet 2025.

En viktig del i arbetet med mötesplatserna är att vi kan erbjuda ungdomar

arbete. Under sommaren fick ett 30-tal gymnasieungdomar arbeta som mötesvärdar och vi anställde även fyra studentsamordnare. Under hösten fortsatte åtta mötesvärdar att arbeta på söndagar och skollov tillsammans med två studentsamordnare. Studentsamordnarna, som arbetsleder mötesvärdarna, studerar till lärare och därför har även läxläsning kunnat erbjudas i flera skolämnena på söndagar. Att jobba på mötesplatsen ger ungdomarna bra erfarenhet och referenser för det kommande arbetslivet.

Mentorskapsprogram i Gottsunda

Som en del i vår sociala satsning i Gottsunda genomförde vi under våren 2025 ett projekt i samarbete med IKEA och Ungdomsjouren. Satsningen innebar att vi erbjöd nio ungdomar i Gottsunda mellan åldrarna 15–17 år att delta i ett mentorskapsprogram. Syftet med programmet var att ge ungdomar i Gottsunda en inblick i arbetslivet och branschen, samt skapa vägar vidare mot framtida jobb.

Programmet innehöll varierade moment där vi varvade föreläsningar och arbetsplatsbesök till samtal med en dedikerad mentor och CV-skrivande. Efter avslutat program erbjöds alla ungdomarna sommarjobb hos IKEA eller Uppsala hem arbetade på våra mötesplatser, och majoriteten av dem fick även möjlighet att fortsätta arbeta extra på helgerna efter sommaren.

SOMMARSKOLOR

Även under sommaren 2025 erbjuder Uppsalahem sommaraktiviteter för våra hyresgästers barn och ungdomar i samarbete med flera lokala föreningar. Aktiviteterna i sommarskolan är utvalda för att det ska finnas något för alla och i år fanns det att välja mellan friidrottsskola, fotbollsträning, 4H-läger och basketskola samt innebandy för flickor. Totalt kom det 285 barn till sommarskolorna varav 140 var pojkar och 145 var flickor. Även under vinterhalvåret erbjuder Uppsalahem aktiviteter för barn och unga. Basket erbjuds på höst- och sportlov samt 4H läger och Uppsalahem är en av huvudsponsorerna för BandyKul som lockar ett stort antal barn att lära sig skridskoåkning och att spela bandy på vintern.



SOCIAL INKLUDERING OCH HYRESGÄSTINFLYTANDE

Nöjda hyresgäster som trivs i våra bostadsområden är ett av Uppsalahems viktigaste mål. När vi involverar våra hyresgäster i utformning och utveckling av vår verksamhet och våra bostadsområden blir resultatet som bäst.



Hyresgästernas synpunkter och inflytande är viktiga. Dem får vi bland annat genom att se över de felanmälningar som vi fått in från boende i husen via boendeappen, kundundersökningar, samtal, mejl, möten med hyresgäster och samråd med Hyresgästföreningen. Alla hyresgäster som vill komma till tals har möjlighet att göra det på ett eller annat sätt, men då inflytandet är frivilligt är det inte säkert att vi får in synpunkter från alla hyresgäster.

Kundundersökning

Genom att fråga de som kan boendet bäst, våra hyresgäster, får vi bra inspel till lösningar på problem och nöjdare hyresgäster. Vi använder en kundundersökning som ger oss ett mått på hur kunden upplever sitt boende. Undersökningen består av ett 80-tal olika frågor kopplat till boendet. Varje månad skickas undersökningen ut till en tolfedel av våra kunder. I slutet av året har alla kunder fått undersökningen en gång och det går då att se resultatet för hela året såväl som analyser av enskilda månader. För att kunna jämföra oss mot andra företag i branschen använder vi oss av kundundersökningsföretaget AktivBo.

Uppsalahems kundresa

Kundresan består av många olika delar som ska fungera och utvecklas i takt med kundernas förändrade behov och förväntningar. Kundresan är summan av de upplevelser som en kund har i sin interaktion med Uppsalahems produkter eller tjänster. Kundresan är illustrerad i form av en karta som visar vad kunden gör före, under och efter användningen av en tjänst eller produkt.

Vi utvecklar kundresan tillsammans med våra kunder och medarbetare. Kund-

resan hjälper oss att fokusera på det som är viktigt för våra hyresgäster. Genom workshops med medarbetare, kundpanelsmöten och analys av 31 000 fritextsvar från senaste årens kundundersökningar har vi fått en tydlig bild av vad som fungerar bra och vad som behöver förbättras. Sedan 2024 har vi kartlagt kundens resa, från inflyttning till utflyttning och allt som händer däremellan under boendetiden. Arbetet fortsätter med att förbättra kundresan på Uppsalahem och mycket av det vi gör baserar sig numera på analysen om kundresan.

Som en del av arbetet med kundresan har vi under året testat ett digitalt dialogverktyg som låter oss ha en snabbare och mer personlig dialog med hyresgästerna. I verktyget har vi en digital kundpanel och vi kan skicka ut mindre enkäter, chatta med deltagarna och skicka ut videofrågor samtidigt som vi får en snabb sammanställning av kundernas synpunkter. Verktyget har visat sig fungera bra och har därför implementerats som en del av vårt fortsatta arbetssätt.

Hantering av klagomål och synpunkter

Uppsalahem har flera olika kanaler för att ta emot synpunkter och klagomål från kunder, medarbetare och andra intressentgrupper. Den största kanalen för kunder är kundtjänsten som fungerar som ett första filter för att ta emot ärenden som skickas vidare till berörd avdelning i organisationen. För att komma i kontakt med vårt kundcenter finns möjligheten att ringa in, besöka oss och lämna synpunkter via vår webbplats. Kunddialogen styrs av Uppsalahems serviceriktlinje som strävar efter att ge kunden ett enhetligt och kvalitativt

bemötande. Klagomål om problem för hyresgäster åtgärdas enligt gällande rutiner i ledningssystemet.

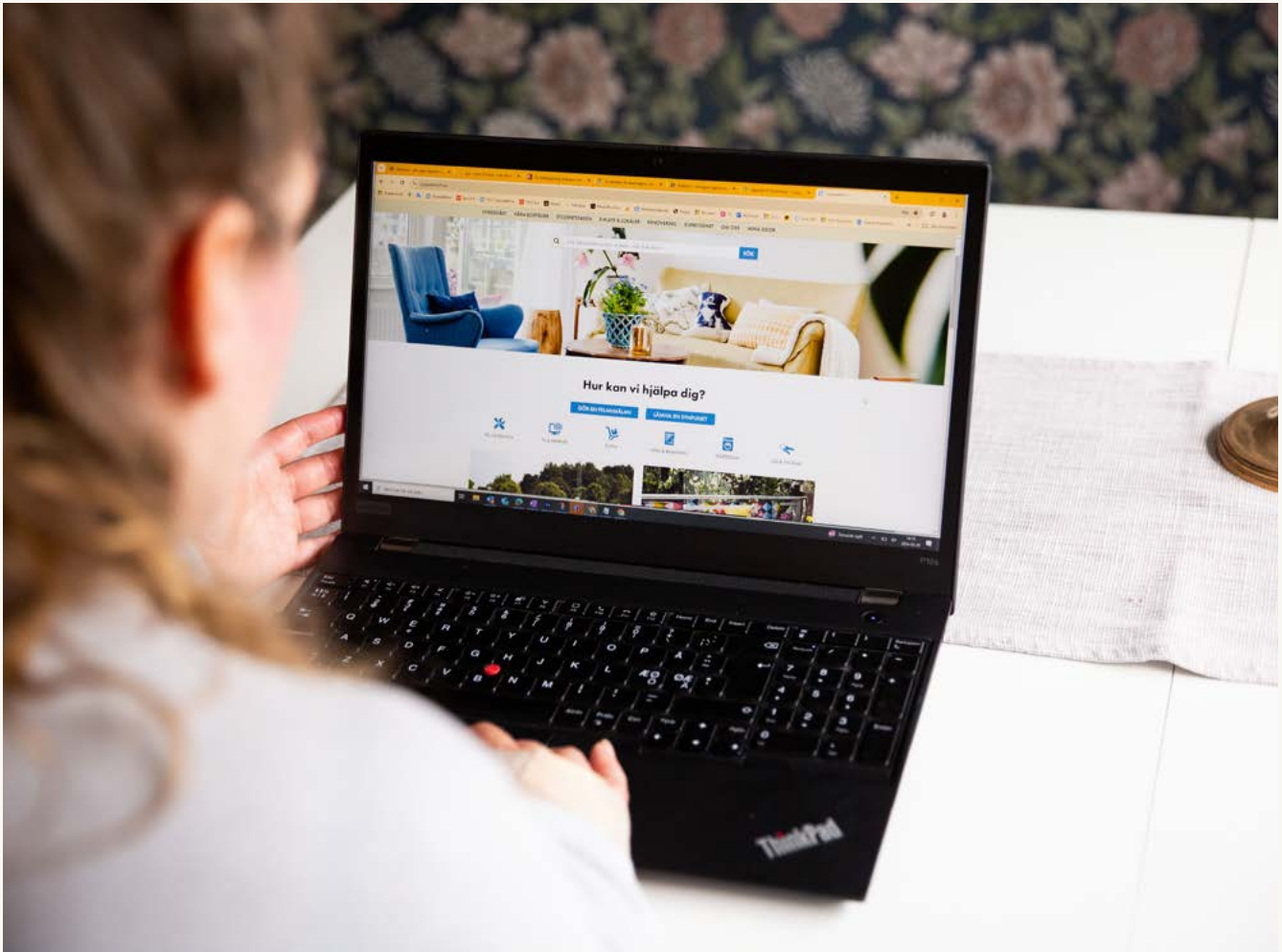
Vårt kundcenter tar dagligen emot runt 300 samtal från kund via telefon. För att få en bättre inblick i vad våra hyresgäster efterfrågar och vad de är nöjda eller mindre nöjda med har vi testat att analysera samtalen med ett särskilt anpassat AI-verktyg. I analysen har vi fått veta om vilka frågor som är återkommande och det ger oss ett bättre underlag att möta upp kundens frågor redan innan de ställs. Förhoppningen är att det ska ge underlag till förbättrade arbetssätt, nöjdare kunder och färre frågor.

Digital tillgänglighet

För att våra kunder ska kunna göra sig hörda och ta del av information arbetar vi med att öka den digitala tillgängligheten. Vi följer de webbtillgänglighetsdirektiv som finns för att alla ska kunna ta del av den digitala information vi tillhandahåller om boendet. På vår webbplats och genom vår app kan hyresgästerna när som helst på dygnet enkelt göra felanmälningar utan att behöva komma in till vårt kontor.

Medborgarbudget

En annan typ av boendeinflytande som vi testat i år är medborgarbudget. Uppsala kommun arbetar aktivt med medborgarbudget i Uppsalas ytterområden där medborgarna själva får vara med och tycka till om till vad en viss budget ska användas till. Kommunen ville testa konceptet tillsammans med oss och under året genomförde vi tillsammans ett pilotprojekt i Sävja där alla boende i området fick möjlighet att vara med och lämna förslag på trivsleaktiviteter som de öns-



kade skulle ske i området. Därefter fick de via en hemsida rösta på de framtagna förslagen som sedan skulle planeras och utföras av oss på Uppsalahem. De vinnande förslagen var en loppmarknad och en septemberfest, där det bjöds på massa härliga familjeaktiviteter. Cirka 200 personer kom på eventet och många uttryckte sin uppskattning.

Jämställdhets- och barnperspektiv i verksamheten

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

Idag inkluderas barnperspektivet och

jämställdhetsperspektivet i våra kundundersökningar där hyresgäster får ge förbättringsförslag till något de tycker saknas. Vill till exempel flera hyresgäster i ett kvarter ha en lekplats försöker förvaltningen tillmötesgå önskemålen om det finns fysiska och ekonomiska förutsättningar. I respons på önskningsom ökad närvaro riktad mot barn och unga i området, anordnades exempelvis under våren ett evenemang med korvgrillning, pyssel, rörelselekar och andra roliga aktiviteter, i samverkan med Ungdomsjouren, 4H och RF-SISU.

Under året har vi fortsatt arbetet med att stärka integrationen av barnrättsperspektivet inom företaget. Bland annat har vi tagit fram ett nytt utyrningskoncept – BoFokus Familj, där ett antal större lägenheter öronmärks för utyrning till barnfamiljer. Barnrättsperspektivet infördes även som en grund för beslut om beviljande av kundvård, i syfte att säkerställa att barnets bästa alltid be-

aktas. Genom kundvård ges Uppsalahem möjlighet att erbjuda en alternativ bostad som bättre motsvarar hyresgästens behov, exempelvis vid renovering eller vid uppkommen funktionsnedsättning.

Sociala områdesanalyser

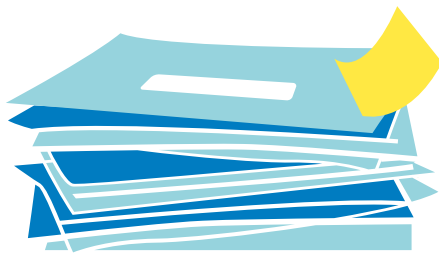
Under året har Uppsalahem utfört ett pilotprojekt med framtagande av sociala områdesanalyser i Eriksberg och Stenhagen. Analyserna baserades på tillgängliga undersökningar och statistik, samt dialog med hyresgäster och lokala aktörer. Syftet var att ta fram och testa en metod för att identifiera behov och möjligheter för stärkt social hållbarhet på områdesnivå, tillsammans med de som bor och verkar i området. Viktiga frågor som lyftes inkluderade sysselsättningsfrämjande insatser och önskemål om fler mötesplatser och aktiviteter för stärkt social gemenskap mellan grannar. Resultatet sammanställdes i ett underlag för framtida arbete i respektive område.

TEKNOLOGI



EKONOMISK HÅLLBARHET





SÄKERSTÄLLA EN STABIL EKONOMI

Som en av Uppsalas största bostadsaktörer har Uppsalahem en stor ekonomisk påverkan på omgivningen. Därför är det viktigt att Uppsalahem har en långsiktigt hållbar ekonomi som utgår ifrån den affärsplan som är framtagen för hur företaget ska utvecklas.

För att ha en god ekonomi behöver vi säkerställa att företaget har en stabil resultatutveckling, som möjliggör att bolaget kan fortsätta att underhålla de befintliga fastigheterna och investera i nya fastigheter. Bolaget har principen att inte låna till att finansiera underhåll av befintliga fastigheter. I dagsläget räcker bolagets intäkter från den löpande verksamheten till att finansiera 600–700 miljoner kronor i sådana investeringar, vilket hittills har varit tillräckligt för att säkerställa en långsiktigt hållbar förvaltning av fastighetsbeståndet. Med en ambition att årligen öka investeringarna till närmare 1 500 miljoner kronor innebär det att vi behöver låna medel för att möjliggöra investeringar i nyproduktion. En ökad belåning innebär ökade räntekostnader för bolaget, och räntenivåerna i samhället ligger nu på en betydligt högre nivå än tidigare. Tack vare en ansvarsfull ekonomisk styrning över tid har vi dock till skillnad från många andra fastighetsbolag kunnat upprätthålla en låg belåningsgrad utifrån fastigheternas samlade marknadsvärdering, vilket har gjort att de senaste årens högränteläge varit hanterbart. Strategin att ha en fortlöpande produktion av nya hyresrätter har visat sig vara viktigt för att bolaget ska ha en stabil ekonomi.

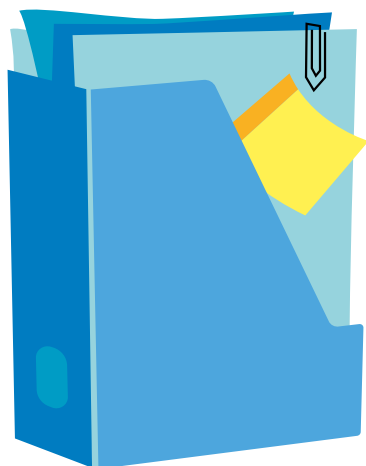
När vi renoverar och bygger nytt är det viktigt för oss att våra bostäder får hyror som möjliggör för många att bo hos oss. Det är därför av stor betydelse att våra investeringar är väl grundade i ekonomiska kalkyler där vi pressar ner kostnaderna för

projekten så mycket som möjligt, utan att tumma på kvalitet eller attraktivitet. Det i sin tur ställer krav på effektiv upphandling av entreprenader, en väl fungerande investeringsprocess och en noggrann ekonomistyrning.

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

Finansiella risker

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sida 97, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.



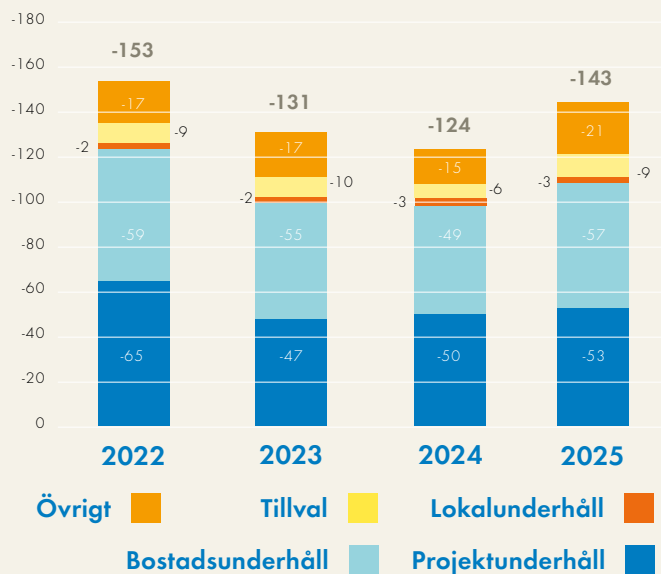
Försäkringsskydd

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

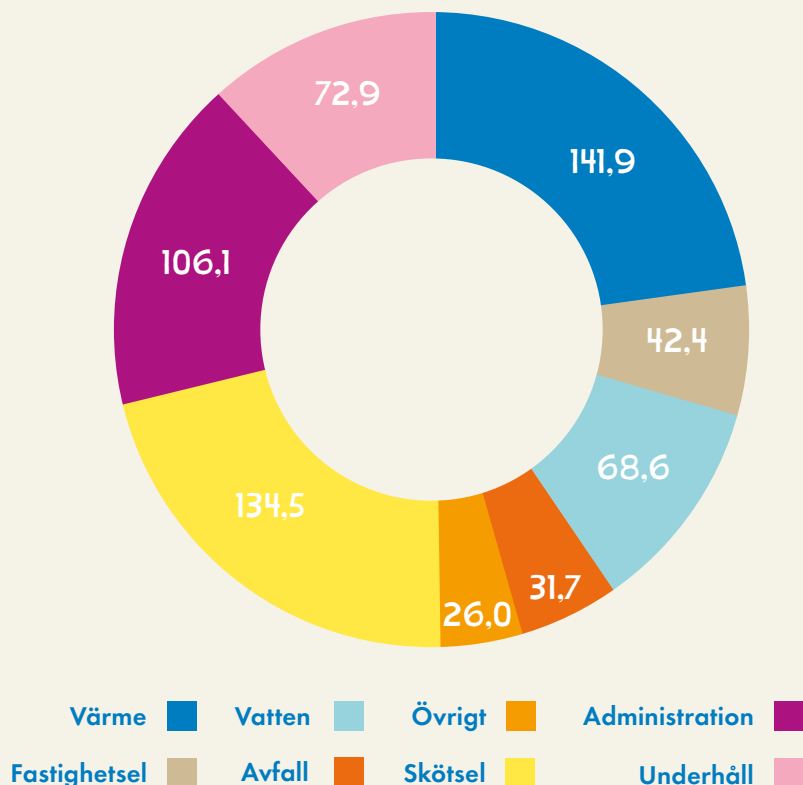
KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring (+/- en procentenhet)	Resultateffekt (mkr)
Hyresnivå bostäder	17,4
Hyresnivå lokaler	1
Vakansgrad	18,9
Driftkostnader	8,7
Underhållskostnader	1,6
Räntenivå	18

UNDERHÅLLSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER Kr/m²



DRIFTKOSTNADER Kr/m²



FÖRBINDELSER MED LEVERANTÖRER

Att ha en god och affärsmässig relation med bolagets leverantörer är centralt. Det kan handla om allt från hur betalningar sker till hur vi handlar upp tjänster och produkter.

Transparent upphandling

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

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

Våra leverantörer

Uppsalahem anlitar många olika leverantörer för anskaffning av varor, tjänster och entreprenader. Under 2025 köpte vi in tjänster, varor och entreprenader från cirka 800 olika samarbetspartners för totalt 1,5 miljarder kronor. Av dessa leverantörer står tio för 925 miljoner kronor vilket motsvarar 62 procent av det totala inköpsvärdet. Våra största kostnader uppstår när vi bygger nytt eller renoverar våra befintliga bostäder. Därefter kommer husens förbrukning av energi, el och vatten samt hämtning av avfall. I det stora hela så sköts det dagliga arbetet ut i våra områden med egen personal, men vid större

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

Hittills har leverantörsfakturer kontrollerats manuellt. Inom ett par år kommer ett e-handelssystem att införas på Uppsalahem vilket kommer att möjliggöra ännu bättre hantering av avtal. Priser kommer att kontrolleras automatiskt i systemet med följderna att fakturer som inkommer med felaktiga underlag stoppas. För att kunna implementera systemet behöver vi först få det nya fastighetssystemet på plats vilket är planerat att ske under våren 2026. Planen är att därefter påbörja införandet av e-handelssystemet.

För att öka konkurrensen och på så sätt få bättre priser, har vi i våra egna och i gemensamma ramavtal med kommunen varit med och påverkat att FKU-gränserna sänkts i samtliga ramavtal som upphandlats under 2025. Detta innebär att vi vid större arbeten inte avropar mot rangordning utan utför en mindre förfrågan till samtliga leverantörer inom ramavtalsområdet. Exempelvis avseende rörarbeten finns det rangordnade leverantörer från 1 till 3 där samtliga får chans att lämna offert. Efter att vi



började mäta FKU-förfrågningar har vi haft en kostnadsbesparing i snitt på 19 procent.

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

Under 2025 har vi valt att enbart låta grundperioden löpa ut utan förlängning på ett av våra ramavtal och valt att upphandla avtalet på nytt då brister i utförande av uppdraget inte följde de krav som ställdes i upphandlingen gällande olika ytor och metoder för att utföra tjänsten. Vi fortsätter att enbart ha en grundperiod på max två år med uppsägningstid på tre månader för att snabbt kunna agera ifall leverantör inte fullföljer uppdraget på ett sätt som anges i upphandlingen. På så sätt har vi lättare att avbryta ramavtal som inte fungerar.

VÅRA STÖRSTA LEVERANTÖRER I INKÖPSVÄRDE MÄTT

Våra största leverantörer under
2025 efter inköpsvolym i kronor,
i inköpsvärdeordning.

NCC Sverige AB

Vattenfall Kundenservice AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

K360 Nordic AB

Husbyggnadsvaror HBV Förening

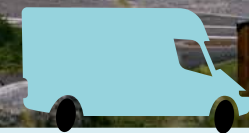
Peab Sverige AB

Byggmästargruppen Stockholm BM

Byggpartner i Dalarna AB

Edekyl & Värme AB

Fastighets & Saneringstjänst AB



UPPHANDLING VIA STÖRRE FORUM

Vi medverkar i upphandlingar i ett flertal ramavtalsområden tillsammans med Uppsala kommuns upphandlingsavdelning. Vi finns även med i några produkttråd 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 ADDAs upphandlingar.



HÅLLBARHET I VÄRDEKEDJAN

Som en stor aktör i byggbranschen har Uppsalahem möjlighet att påverka leverantörer och entreprenörers sätt att arbeta. Vi ställer därför hållbarhetskrav i alla våra upphandlingar.

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. Det är av extra vikt att vi gör detta eftersom byggbranschen står inför stora utmaningar med arbetslivskriminalitet, där svart arbetskraft, ekonomisk brottslighet och människoexploatering fortfarande förekommer. Det händer att människor arbetar helt utan anställningsavtal och utan att vare sig arbetsgivare eller arbetstagar betalar skatt. För att motverka dessa olagliga arbetsformer innefattar våra krav bland annat hantering av personalliggare, där samtliga som vistas på byggarbetsplatsen måste ha godkänd ID06 för att få tillträde till det inhägnade området. Huvudentreprenören ansvarar för att samtliga upphandlingskrav efterlevs, även av underleverantörer, och våra etiska regler gäller för alla parter i projektet. Under 2025 har Uppsalahem stärkt arbetet genom att bli medlemmar i Rättvist byggande.

Jämställdhet och mänskliga rättigheter

I alla upphandlingar som Uppsalahem genomför ingår krav om att leverantören ska bedriva ett aktivt jämställdhetsarbete. Vi begär att anbudsgivare med fler än 25 anställda ska ha en upprättad policy

eller handlingsplan för jämställdhet, som beskriver vilka aktiva åtgärder leverantören eller entreprenören åtar sig för att motverka diskriminering och öka jämställdheten i organisationen. För anbudsgivare med färre än 25 anställda är kravet att de ska dokumentera hur arbetet med lönekartläggning sker i enighet med lagkraven.

Leverantören ska även kontrollera att krav gällande mänskliga rättigheter efterlevs i hela leverantörskedjan och i de fall avvikelser uppträcks ska åtgärder vidtas. Sedan 2023 använder Uppsalahem en mall för kravställning gällande sociala aspekter och mänskliga rättigheter baserat på upphandlingsmyndighetens kriterier. Detta har gjort kraven tydligare och möjliggjort bättre uppföljning. Under 2025 har inga fall av kränkningar mot mänskliga rättigheter kommit till vår kännedom.

Motverka barnarbete

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

Mänskliga rättigheter och barnarbete skrevs även in i vårt styrande dokument Uppförandekod för leverantörer, som biläggs till förfrågningsunderlagen vid varje upphandling. Vi ställer krav på att de som levererar varor, tjänster och entreprenader

till oss accepterar uppförandekoden genom att skriva under handlingen och sända med den vid anbudslämning.

Sysselsättningsfrämjande insatser

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

Miljökrav i upphandling

Vi ställer tydliga krav vid upphandling för att uppnå våra högt satta mål inom miljö och klimat. Vi utgår från där vi har stor miljöpåverkan och möjlighet att påverka och ställer krav kopplat till bland annat miljöledning, energi, avfall, material, transporter och farliga ämnen. Krav ställs i alla våra upphandlingar och utformas utifrån relevansen i varje upphandling.

Våra byggprojekt, från mindre underhållsprojekt till komplexa renoveringar och nyproduktion, står för den största påverkan med bland annat stora klimatutsläpp och avfallsmängder. Vi ställer därför krav på klimatberäkningar och klimatgränsvärden, och arbetar aktivt med återbruk och avfallssortering, i dessa projekt. Krav på



VÅRA MEDARBETARE KAN ANONYMT RAPPORTERA IN MISSTANKAR OM MUTOR OCH KORRUPTION

fordon, arbetsmaskiner och fossilfria drivmedel ställs utifrån Uppsala kommuns kravförslag för byggprojekt, direkta transporter och indirekta transporter. Kraven i våra upphandlingar bidrar till att vi minskar vår miljö- och klimatpåverkan och främjar en cirkulär och hållbar bygg- och transportsektor.

Leverantörsrevisioner

Alla som är ansvariga för att upphandla en vara, tjänst eller byggtrepenad måste verifiera att alla hållbarhetskrav enligt gällande rutin är uppfyllda.

För att säkerställa att hållbarhetskraven i våra upphandlingar följs genomför vi leverantörsrevisioner. Vår ambition är att genomföra fyra sådana per år; två på leverantörer av varor och tjänster och två på entreprenörer inom byggprojekt, antingen ombyggnadsprojekt eller nyproduktion. Inom arbetet med revisioner inkluderas uppföljning av kravställning inom miljö, anti-korrupsionsarbete, goda arbetsvillkor, jämställdhet, mänskliga rättigheter och att motverka barnarbete. I dessa revisioner utför vi även kontroll av ekonomifrågor, tidsplaner och kvalitetsaspekter. Vid avvikelser utvecklas en förbättringsplan

tillsammans med leverantören.

Under 2025 genomfördes tre leverantörsrevisioner, ett på ramavtal gällande parkeringstjänster samt två byggprojekt, nyproduktion Spexaren samt ombyggnation av Björngården. På samtliga revisioner har det framkommit avvikelser på kravet om fossilfria drivmedel, som leverantörerna åtgärdat efter påpekande från revisorerna.

I en av revisionerna, som utfördes under våren, framkom det avvikelser i lönekartläggningen och jämställdhetskraven som kravställdes i upphandlingen. Avvikelsen bestod av oskäligen skillnader i lön mellan män och kvinnor samt bristande jämställdhetsarbete. Det aktuella företaget kontaktades för att påtala avvikelserna och diskutera hur dessa kunde hanteras. Leverantören har efter påtryckningar åtagit sig att se över dessa med återkoppling under hösten 2026.

Vi kontrollerar löpande nya leverantörer i en rättsdatabas för ekonomisk brottslighet inför tilldelning av kontrakt. De kontroller som har utförts under året har inte visat några avvikelser. Under 2025 har vi gjort ett förtydligande i vårt leverantörsrevisionsprotokoll att vi följer

Ekobrottsmyndighetens checklista över kontroller vi själva kan utföra inför varje ny leverantörsrevision.

Under 2025 har Uppsala kommuns revisorer genomfört en granskning av kommunkoncernens upphandling och inköp, för att bedöma om styrning och kontroll av upphandlings- och inköpsprocesser är ändamålsenlig. I granskningen framkommer att Uppsalahems styrning och kontroll är ändamålsenligt utformad, och inga väsentliga felaktigheter hittades.

Rättvist byggande

För att ta ett aktivt ansvar och bidra till att höja standarden i byggbranschen har vi under hösten 2025 blivit medlemmar i Rättvist byggande – ett nätverk av bygg-



herrar som arbetar för sund konkurrens och brottsfria byggen. Arbetsmodellen Rättvist byggande omfattar krav vid upphandling, kontroll och granskning av hela kedjan av entreprenörer, oannonserade arbetsplatskontroller samt utbildning och påverkansarbete. Missförhållanden kan leda till viten och alla lagbrott polisanmäls.

Medlemskapet ger Uppsalahem tillgång till metoder och stöd för att säkerställa goda arbetsvillkor i våra projekt – i alla led. Under slutet av 2025 arbetade vi in de nya avtalsvillkoren i kommande upphandlingar av större projekt, och under början av 2026 inleds implementeringen samt utbildningsinsatser för att ytterligare stärka vårt arbete mot arbetslivskriminalitet.

Nätverk Avtalsförvaltning

I nätverket "Avtalsförvaltning", som startades 2024 tillsammans med Uppsala kommun och övriga bolag i kommunkoncernen, har vi träffats två gånger under året. Uppsala kommuns avtalsförvaltningsenhet tillsammans med upphandlare har haft en uppföljningsdag där de gick igenom ett antal avtal tillsammans.

Dessa uppföljningar resulterade i en hel del upptäckta brister. Det rörde sig om fel priser, otydliga fakturor och fel referenser med mera. Uppsalahem ska se över om vi ska genomföra ytterligare en sådan dag för att kontrollera ett större antal av våra egna avtal. Nätverket har under året fått tillgång till kommunens uppföljningsplan så att vi kan samordna och ha kontroll

över vilka avtal som revideras löpande. Kommunen har som regel att kontrollera avtalen cirka sex månader efter att de startat. Uppsalahem och övriga bolag siktar på att utföra egna revisioner under år två och tre så att kommunens revisioner inte utförs under samma tidsperiod. I vår avtalsförvaltning gör vi löpande egna granskningar om vi påträffar felaktiga fakturor. Under 2024 skedde en större revidering inom ramavtalet för flyttjänster, som resulterade i att Uppsalahem fick en återbetalning på cirka en miljon kronor för felaktigt uttag av fordonskostnader.

Motverka mutor, korruption och jäv

Vid varje upphandling som Uppsalahem genomför, samt på de gemensamma ramavtalsupphandlingarna via Uppsala kommun, ingår krav på att uppförandekoden för leverantörer ska accepteras och signeras tillsammans med kontraktet. Uppförandekoden innebär bland annat acceptering av nolltolerans mot mutor och korruption. Av upphandlingsdokumenten framgår även att de företag som ingår avtal med Uppsalahem förbinder sig att skicka in sina egna styrdokument gällande mutor och antikorruption vid anbudsämning. Uppförandekoden hänvisar även till Institutet mot mutors Näringslivskod och Överenskommelse för att motverka mutor och korruption. Ageranden i strid mot uppförandekoden utgör ett väsentligt avtalsbrott vilket ger Uppsalahem rätt att säga upp avtalet i förtid. Uppsalahem äger

även rätt att bland annat utföra revision på plats hos leverantören för att säkerställa att uppförandekoden efterlevs.

På Uppsalahem är vi medvetna om de risker kopplade till otillbörliga förmåner som kan uppkomma i relationen till våra kunder och leverantörer i den egna verksamheten. Uppsalahem omfattas av Uppsala kommuns policy och riktlinje mot mutor, men har även formulerat en egen förtydligande riktlinje. Uppsalahems interna uppförandekod gällande mutor och korruption beskriver företagets etiska regler och hur vi agerar gentemot kunder och leverantörer. Utifrån kommunens policy och vår uppförandekod har vi tagit fram en utbildning i mutor och antikorruption. Samtliga medarbetare genomför denna utbildning. För att stärka medvetenheten om dessa frågor har vi ytterligare ett antal styrdokument på området, bland annat riktlinjer för representation och gåvor, inköpsanvisningar och rutin för bisysslor. Dessa finns tillgängliga för alla medarbetare.

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 2025 har det inte inkommit några rapporter om oegentligheter och vi har därför inte behövt vidta några specifika åtgärder.

**VI HAR GÅTT MED I
RÄTTVIST BYGGANDE
FÖR ATT GE ÄNNU BÄTTRE
FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR DE
SOM ARBETAR FÖR VÅRA
ENTREPRENÖRER**



FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Förvaltningsberättelse.....	89
Femårsöversikt.....	92
Uppsalahems fastigheter.....	93
Finansiering.....	96

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning.....	100
Balansräkning.....	102
Förändring av eget kapital.....	104
Kassaflödesanalys.....	105
Redovisningsprinciper.....	106
Noter.....	108
Förslag till resultatdisposition.....	118

ÖVRIGT

Definitioner.....	121
Fastighetsbestånd.....	122
Karta.....	126

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 två dotterbolag, Uppsalahem Rosendal AB och Uppsalahem Fyrislundsgatan AB.

VÅR VERKSAMHET

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

VÅR MARKNAD

Uppsalas befolkning har växt med nära 60 000 personer de senaste 20 åren. Till stor del förklaras Uppsalas befolkningsökning, liksom Sveriges, av att fler personer har invandrat än utvandrat. Dessutom har födelsenettet i Uppsala kommun varit relativt stabilt positivt. Uppsala kommun hade ca 250 000 invånare i slutet av 2025, och enligt kommunens befolkningsprognos förväntas befolkningen öka till 310 000 under perioden fram till 2050, vilket motsvarar drygt 30 procent. En något lägre tillväxttakt än vad som tidigare prognostiserats. Befolkningsökningen beror på att det föds många i Uppsala samtidigt som vi lever längre och på att fler människor flyttar till Uppsala från övriga Sverige och världen. Åldersstrukturen bland Uppsalas invånare förändras också över tid. Andelen unga i åldersgruppen 0-18 år i relation till total befolkning kommer att minska fram till 2050, medan åldersgruppen 80 år och äldre ökar. Antalet personer i åldersgruppen 80 år och äldre kommer nästan att fördubblas från idag fram till 2050 enligt prognosen.

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

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

FÖR UPPSALAHEM INNEBÄR DETTA:

En utmaning har varit att nyproducera bostäder på affärsmässiga grunder då den stora utbyggnaden av bostäder och andra stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt har drivit konkurrensen och

priserna. Bostadsmarknaden befinner sig dock i ett utsatt läge, där byggtakten de senaste åren har bromsats in kraftigt, inte minst i Uppsala kommun. Sedan 2021 har det skett en uppgång avseende byggkostnadsindex med över 20%, men har avstannat under 2025. Bygghyrespriserna ligger dock kvar på en hög nivå, vilket försvårar att nyinvestera med tillräcklig lönsamhet.

Det finns fortfarande flera byggaktörer i Uppsala som bygger hyresrätter, och konkurrensen i segmentet bedöms därmed fortsätta att vara stark på längre sikt.

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

- Den genomsnittliga kötiden inom Uppsalahems befintliga bestånd låg under 2025 på 7,3 år, dvs något lägre än föregående år. I nyproduktionen är det ofta kortare kötider på grund av ett högre hyresläge. Vi ser emellertid att andra hyresvärdar ofta har kortare kötid än Uppsalahem till sin nyproduktion, vilket kan bero på ett högre inkomstkrav vid uthyrning men också att Uppsalahem har ett konkurrenskraftigt utbud.
- Uppsala är fortsatt en av Sveriges attraktivaste kommuner och det förväntas även fortsättningsvis vara intressant för investerare att förvärva och investera i fastigheter i Uppsala.
- Bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkturlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik.
- För att Uppsalahem ska fortsätta att vara kundernas förstahandsval utifrån den konkurrenssituation som råder på bostadsmarknaden behöver vi även ta hänsyn till de trender som påverkar samhällets utveckling:
- En fortsatt stark tillväxt av Uppsala kommun. Uppsalas storlek och läget i huvudstadsregionen ger tillgång till en starkt växande och specialiserad arbetsmarknad med ett väl utvecklat och diversifierat näringsliv samt en attraktiv livsmiljö med ett brett utbud av kommersiell service och kulturaktiviteter. Uppsala växer i allt snabbare takt, vilket påverkar bostadsmarknaden. På längre sikt påverkar även större infrastrukturprojekt, såsom t.ex. 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 bolagets målbild mot år 2030. Det ställer krav både på bolagets arbetssätt och boendeerbjudande. Bolaget arbetar aktivt med att ta vara på nya tekniska möjligheter avseende exempelvis fastighetsautomation.
- Uppsalahem har redan gjort betydande investeringar för att möta den tekniska utvecklingen bland annat genom att säkerställa den tekniska digitala fiberinfrastrukturen i bostadsbeståndet. Dessa investeringar kommer få stor betydelse för hur kunderna kan använda olika typer av digitala verktyg när dessa successivt lanseras. Bolaget arbetar aktivt med konceptet smarta fastigheter.

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Uppsalahem har haft en stabil tillväxt över de senaste åren. Trots en positiv omsättningsutveckling har direktavkastningen 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.

De senaste åren har Uppsalahems investeringsfokus skiftat från nyproduktion till att omfatta såväl renovering av befintligt bestånd som nyproduktion. Under 2025 har bolaget investerat i flera renoveringsprojekt och haft en hög takt i underhåll, men har även lyckats starta flera nyproduktionsprojekt. Under 2025 tillträdde Uppsalahem 290 nya lägenheter i Rosendal och Östra Salabacke, vilket utgjorde en betydande investering på ca 835 mnkr.

Under rapportperioden uppgår investeringarna i våra fastigheter till 1 646 (823) miljoner kronor. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

MOTTAGNA OFFENTLIGA BIDRAG

Bolaget har under året erhållit två bidrag från kommunen. Ett bidrag för att ta erbjuda lärlingsplatser om 379 tkr samt 188 tkr i bidrag för att anställa niondeklassare för sommarjobb.

FÖRVÄRV

Det under 2023 avtalade förvärvet av en fastighet i Rosendal och två fastigheter i Östra Salabacke slutfördes, och tillträdde under början av 2025. Totalt omfattade förvärvet 290 lägenheter för ca 835 mnkr.

FÖRSÄLJNINGAR

Under 2025 har inga försäljningar av fastigheter genomförts.

NEDSKRIVNING

Bolaget har gjort två större nedskrivningar.

I Ulleråker har detaljplanen för fastigheten Kronåsen 3:2 skjutits på framtiden. Därmed värderas denna fastighet som råmark, vilket har inneburit en nedskrivning på 81 mnkr.

Det bokförda värdet har även skrivits ner på fastigheten Gottsunda 34:11. Denna fastighet förvärvades år 2022. Därefter har marknadsvärdena sjunkit. Nedskrivningen uppgår till 89 mnkr.

RISKANALYS

Riskerna för respektive hållbarhetsfråga finns med under motsvarande rubrik på sida 26-27. På sida 99 går det att läsa om de finansiella riskerna. Tabellen på sida 91 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 114, i koncernredovisningen. Hållbarhetsrapporten är upprättad i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6e och 7e kapitlet.

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

Hållbarhetsredovisningen finns på sid 1-87. Miljö sida 23-45. Sociala förhållanden sida 24, 27, 58-77. Personal sida 48-57. Mänskliga rättigheter sida 24, 60, 84. Motverkande av korruption sida 86.

RESULTATET

Uppsalahem redovisar ett resultat efter finansiella poster på 111 (230) miljoner kronor, vilket är 119 miljoner kronor lägre än föregående år. Samtidigt är nedskrivningarna 128 mnkr högre än föregående år. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 110 mnkr. För ytterligare detaljer om årets omsättning och resultat se sida 100.

UTSIKTER INFÖR 2026

Investeringarna i Sverige förväntas fortsätta vara dämpade på kort sikt, med bostadsbyggandet som en bromsande faktor. Bostadsbyggandet har stabiliserats på lägre nivåer jämfört med tidigare år, till stor del på grund av den höga kostnadsnivån i byggsektorn, befolkningens avmattade tillväxt och hushållens återhållsamhet på bostadsmarknaden. Enligt prognoser väntas antalet byggstarter ligga runt cirka 25 000 per år under 2025 och 2026, vilket är väsentligt lägre än nivåerna under tidigare år med kraftfull expansion.

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

Sverige verkar ha lämnat den djupaste delen av konjunkturdugång bakom sig, och konjunkturen är på väg uppåt, även om återhämtningen sker i relativt lång takt. BNP-tillväxten väntas enligt de senaste prognoserna vara starkare 2026 än 2025, vilket visar att det inhemska efterfrågeläget och exporten bidrar positivt till tillväxten. Styrräntan förväntas ligga kvar på 1,75% enligt huvudscenariot. Ränteläget kommer att förbli på en högre nivå än på 2010-talet.

Hushållen har gradvis stärkt sin ekonomi efter flera år med höga räntor och osäker inflation. Fallande bostadspriser mot slutet av 2024 och in i 2025 bidrog initialt till att dämpa konsumtionen, men när bostadspriserna nu väntas återhämta sig, brukar hushållens konsumtion följa efter, vilket i sin tur stödjer den bredare ekonomin.

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

Bedömningar som gjorts under vintern visar att ekonomin sammanfattningsvis utvecklas enligt nedan under 2026.

- BNP-tillväxt på ca 3 %
- Inflationen 1-2 %
- Arbetslösheten 8-9 %
- Riksbankens behåller styrräntan på 1,75 %.

Uppsala hems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer sannolikt att medföra ett ökat upplåningsbehov under 2026. Nettoskulden beräknas uppgå till mellan 7,5 och 8 mdkr vid årets slut.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

	2025
Balanserat resultat	5 122 822 312
Årets resultat	105 806 817
Totalt	5 228 629 129
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 48 052 kr per aktie, totalt	80 150 544*
i ny räkning överförs	5 148 478 585
Totalt	5 228 629 129

* Föreslagen utdelning utgörs av två belopp, dels en ordinarie utdelning om 5 604 480 kr enligt begränsningsregeln samt dels en utdelning motsvarande från ägaren erhållet koncernbidrag om 74 546 064 kr. Erhållet koncernbidrag från ägaren och denna del av föreslagen utdelning tar ut varandra och resulterar ej i någon värdeöverföring till ägaren då det egna kapitalet ej påverkas vid summering av erhållet koncernbidrag och denna del av utdelningen. Inga likvida medel överföres mellan bolagen avseende denna del av föreslagen utdelning, den kommer avräknas mot fordran på ägaren som är kopplad till erhållet koncernbidrag. Sammantaget blir det ingen effekt på likvida medel eller eget kapital, således påverkas ej hyreskollektivet av transaktionerna.

TABELL RISKANALYS

RISK	KONSE- KVENS	SANNO- LIKHEIT	TOTAL RISK- VÄRDERING	HANDLINGSPLAN
Bränder i lägenhet / fastigheter	4	2	8	Systematiskt brandskyddsarbete
Klimatförändringar	3	3	9	Implementera plan för klimatanpassning
Följer ej beslutade processer, riktlinjer m.m.	3	3	9	Utbildning i våra arbetsätt, användande av systemstöd
Risk att personuppgifter röjs	4	2	8	Kontroll att handlingsplan följs



FEMÅRSÖVERSIKT

	2025	2024	2023	2022	2021
Totalt bokfört värde fastigheter, mnkr	13 900	12 872	12 521	12 483	12 330
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt, mnkr	30 025	29 505	29 202	29 848	30 924
Bedömt verkligt värde pågående projekt, mnkr	608	492	422	469	635
Totalt bedömt verkligt värde fastigheter, mnkr	30 633	29 997	29 624	30 317	31 560
Övervärde, mnkr	16 733	17 125	17 103	17 834	19 230
Årets investeringar exkl förvärv, mnkr	810	840	476	237	426
Sålda fastigheter, bokfört värde, mnkr	-	13	-	-	5
NYCKELTAL					
LÖNSAMHET					
Överskottsgrad, %	53,4	54,3	55,7	53,1	57,9
Avkastning på eget kapital, %	2,0	4,1	4,3	5,4	7,3
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	3,2	3,4	3,0	3,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,3	3,4	3,6	3,2	3,8
Direktavkastning 1, %	7,8	7,9	7,6	6,9	7,5
Direktavkastning 2, %	3,3	3,2	3,1	2,8	2,8
Finansiering					
Soliditet 1, %	41,0	43,8	43,0	41,8	41,0
Soliditet 2, %	73,1	75,8	75,8	75,9	76,8
Belåningsgrad 1, %	53,6	51,2	51,5	53,2	55,5
Belåningsgrad 2, %	24,3	22,0	21,8	21,9	21,7
Snittränta brutto, %	2,50	2,78	2,49	1,40	1,36
Nettoskuld bokförda värden, mnkr	7 457	6 587	6 452	6 646	6 842
Förvaltning					
Vakansgrad antal lägenheter*, %	0,06	0,03	0,03	0,05	0,07
Omflyttningar*, %	11,26	11,99	12,96	13,30	13,1
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 607	1 533	1 445	1 391	1 381
Underhållskostnader, kr/kvm	143	124	130	153	118
Driftkostnader, kr/kvm	632	594	542	523	473
Personal					
Antal anställda	320	303	302	296	276
Personalomsättning, %	9,3	11,9	16,1	12,2	12,1
Sjukfrånvaro, %	5,3	5,2	5,2	6,4	6,8

*Avser ej studentbostäder

UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Varje år värderar Uppsalahem sina fastigheter. Marknadsvärderingarna visar hur mycket bolagets tillgångar är värda på fastighetsmarknaden, men fastighetsvärdena är också en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar. Under 2025 ökade marknadsvärdet med ca 2,1 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Vid årsskiftet hade Uppsalahemkoncernen totalt 197 (192) fastigheter runtom i kommunen. Vår nyproduktion och det strategiska arbetet med förtätning kräver dock att vi kontinuerligt ser över möjligheten att förvärva nya fastigheter. Under året har ett stort förvärv, av tre bebyggda fastigheter, genomförts då Uppsalahem AB förvärvade två dotterbolag från Granit Bostad AB. Utöver det förvärvade Uppsalahem AB två fastigheter bestående av mark för byggande av LSS-bostäder. Ingen försäljning har skett.

FASTIGHETSBESTÅND KONCERN exklusive paviljongbostäder		
Exkl bodar	2025-12-31	2024-12-31
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	1 078 372	1 048 514
Lokaler	70 348	69 536
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	18 347	17 709
Lokaler	1 841	1 758
Garage och p-platser	9 023	8 561

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2025 (tkr)	
Sala Backe 45:3 och 46:1	525 000
Kåbo 57:3	310 000
Ramsjö 2:87	791
Gottsunda 11:24	1 356
Sammanlagt marknadsvärde	837 147

MARKNADSVÄRDET (mnkr)	
Av Forum Fastighetsekonomi värderat bestånd	30 616
Vindkraftverk	17
Totalt	30 633

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 30 633 (29 997) miljoner kronor inklusive pågående projekt samt vindkraftverk och 30 009 (29 488) miljoner kronor exklusive pågående projekt och vindkraftverk.

Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion, byggrätter som exploateras och råmark.

Under året skedde byte av värderingsfirma. Tidigare har Newsec Advice AB i många år värderat fastigheterna, men efter upphandling togs värderingsarbetet över av Forum Fastighetsekonomi AB. Detta gör att förändringen mellan åren inte med säkerhet, uteslutande, förklaras av investeringar i fastigheterna eller förändringar på marknaden.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd, exklusive projekt, sjönk med -2,9 (-0,5) procent när effekterna av investeringar räknats bort. Om portföljen även inkluderar projekt och byggrätter minskade värdet med -3,3 (-1,4) procent. Värdeförändringen redovisas i tabellen nedan.

FASTIGHETSVÄRDEN

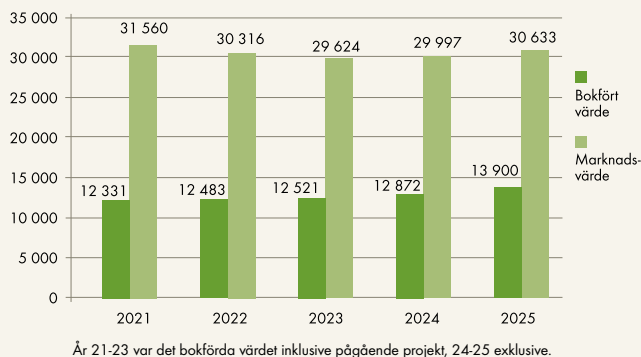
FASTIGHETSVÄRDEN OCH VÄRDEFÖRÄNDRING		
	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt (tkr)
Ingående värde 2025-01-01	29 487 800	29 996 900
Försäljningar	-	-
Förvärv	835 000	837 147
Investeringar	562 116	799 807
Värdeförändring	-876 244	-1 000 609
Utgående värde 2025-12-31	30 008 672	30 633 245
Värdeförändring	-3,0%	-3,3%
Utgående värde 2025-12-31, inkl under året färdigställda och förvärvade fastigheter	30 008 672	
Utgående värde 2025-12-31		30 633 245

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inklusive pågående projekt uppgick 2025 till 13 900 (12 872) miljoner kronor. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 16 733 (17 125) miljoner kronor.

Utifrån en genomförd marknadsvärdering görs en bedömning av nedskrivningsbehovet och eventuell återföring av tidigare nedskrivning. Under året har bedömningen givit att nedskrivning behövt göras för fastigheten Gottsunda 34:11 som skrivits ner med totalt 89,4 miljoner kronor. Utöver det har även värdet för fastigheten Kronåsen 3:2 skrivits ner med 80,6 miljoner kronor. Totalt gjordes alltså nedskrivningar om 170 miljoner kronor.

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



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

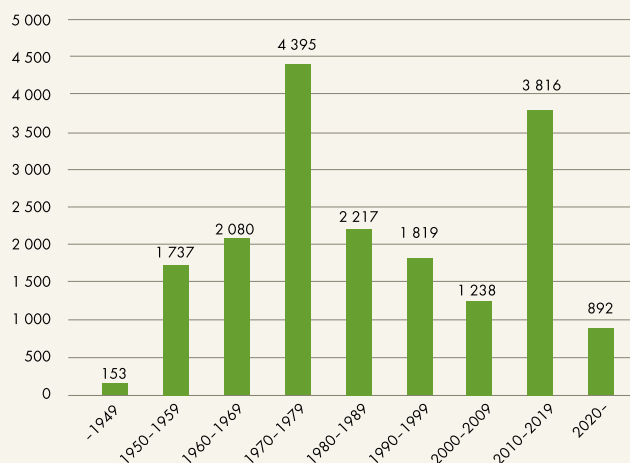
Marknadsvärderingarna visar hur mycket bolagets tillgångar är värda på fastighetsmarknaden, men marknadsvärdet styr också hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 30 633 mnkr. Värdet ökade därmed med 1,9 (1,3) procent jämfört med föregående år.

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ VÄRDEÅR

Uppsalahems fastighetsbestånd är relativt jämnt fördelat över värdeår, det finns dock en tyngdpunkt på fastigheter byggda i slutet av 60- och början av 70-talet samt relativt nyproducerade fastigheter. Detta förklaras av nyproduktion i och med miljonprogrammet under nämnda period samt en stor nybyggnationstakt under 2010-talet.

Efter några år med lägre nyproduktionstakt har det nu börjat vända igen och produktionen har rullat i gång. Förutsättningarna börjar se ytterligare bättre ut och bolaget ser positivt på framtiden och har förhoppningar om att nyproduktionen åter kan komma upp på högre nivåer.

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



VÄRDERINGSMETOD

Värderingarna av befintliga fastigheter utfördes i år av Forum Fastighetsekonomi AB efter att under många år utförts av Newsec Advice AB. Värderingarna är gjorda med faktiska hyresunderlag för bostäder, lokaler och parkeringar som utgångspunkt. Särskilda projekt-, råmarks- och byggrättsvärderingar har också genomförts under året, även dessa utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB.

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

Värderingarna har gjorts med följande antaganden och förutsättningar:

- Kalkylperioden omfattar tio år, inklusive restvärde år elva.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen utgår från hyresnivån i oktober 2025 och räknas upp med en bedömd årlig hyresjustering. Gällande lokalkontrakt antas dessa fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång, om inte annat förhandlats eller är känt vid värderingstidpunkt. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda som antaganden.
- Drift- och underhållskostnader för hyresbostäder antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 443 (455) kr/kvm och är vid nyproduktion där hyresgästen betalar driftkostnad för vatten genom individuell mätning, och 909 (722) kr/kvm och är där Uppsalahem betalar den driftkostnaden. Det ger ett viktat snitt på 633 (581) kr/kvm och år.
- Kalkylräntan för fastigheter med bostäder varierar mellan 4,10 (2,97) och 7,03 (7,57) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,74 (5,9) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 2,1 (1,05) och 4,65 (5,45) procent för bostäder med ett viktat snitt på 3,6 (3,8).
- 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.



MILJÖHUS

10

FINANSIERING

Det råder fortfarande betydande global osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen i många länder, bland annat på grund av geopolitiska spänningar och handelsoro, vilket kan få följd effekter för Sverige. Samtidigt visade världsekonomin stor motståndskraft under 2025, och prognoserna pekar mot fortsatt stabil global tillväxt 2026.

I Sverige visar prognoser att konjunkturuppgången fortsätter under 2026. Med en starkare ekonomisk tillväxt och ökade möjligheter till hushållskonsumtion har hushållen återfått viss trygghet efter de senaste årens osäkra utveckling. Hushållens förtröende har stärkts, vilket skapar förutsättningar för en mer robust efterfrågan i ekonomin. Inflationen i Sverige har normaliserats och väntas förbli låg under 2026. Styrrentan förväntas vara oförändrad.

Prognoser för den svenska ekonomin pekar på en BNP-tillväxt runt cirka 3 procent under 2026, vilket är klart starkare än under de senaste svagare åren, och klart över många jämförbara länders tillväxtnivåer.

Nedan framgår utvecklingen av räntenivåerna mellan 2021-2025, dels i form av utvecklingen av Stibor 3 månader (orange

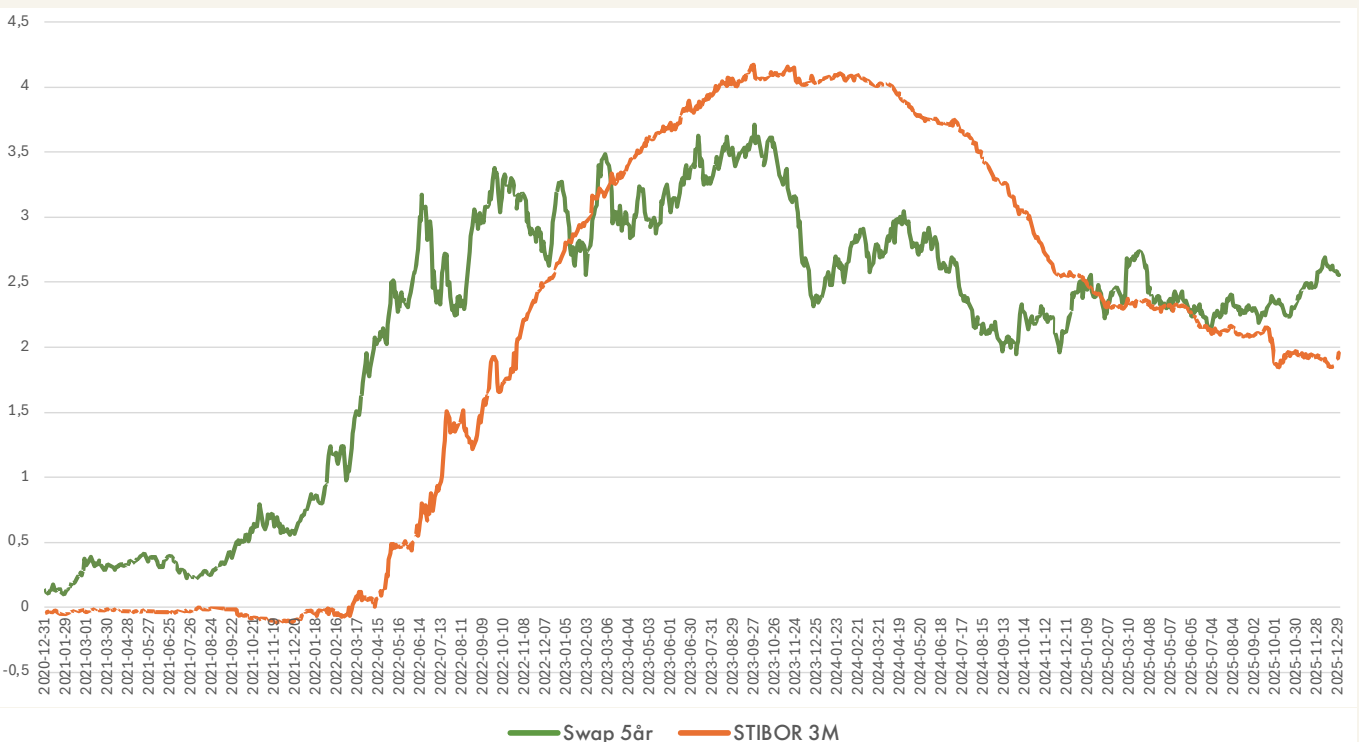
linje), dels i form av femåriga swappar. Diagrammet visar att det har blivit ca 2-2,5 procent dyrare för Uppsalahem att ta upp femåriga lån sedan 2021, men även att marknadsräntorna för femåriga lån trendmässigt sjönk från 2023, medan en svag uppgång har skett mot slutet av perioden.

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. 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



LÅNEPORTFÖLJEN

Under 2025 ökade Uppsalahems nettoskuld med 870 (135) mnkr, och uppgår vid årsskiftet till 7 457 mnkr. Orsaken är till största del en effekt av det förvärv av tre fastigheter i Rosendal och Östra Salabacke som Uppsalahem har gjort, men även en effekt av ett försämrat kassaflöde med anledning av hög inflation och högre räntor.

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 900 (500) mnkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 7 350 (6 450) mnkr brutto. Ökningen beror främst på ett lägre kassaflöde och en högre investeringsnivå.

LÅNEPORTFÖLJEN (mnkr)					
	2021	2022	2023	2024	2025
Lån via Uppsala kommun	5 900	5 850	5 750	5 950	6 450
Certifikat via Uppsala kommun	950	800	600	500	900
Banklån mot pantbrev	0	0	0	0	0
Total bruttoskuld	6 850	6 650	6 350	6 450	7 350

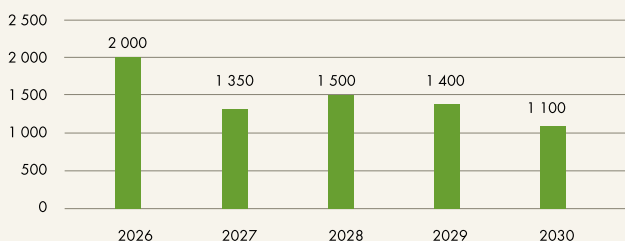
KAPITALBINDNING

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

Den 31 december 2025 hade 28 (32) procent av nettoskulden, eller 2 107 (1 537) mnkr, förfall inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,22 (2,50) år.

I nedanstående diagram redovisas förfallostrukturen för bolagets lån, exklusive certifikat, fördelat under 2026–2030. Bolaget har inga lån som förfaller efter 2030.

FÖRFALLOSTRUKTUR LÅN



GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

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

RÄNTEBINDNING

Upplåning inom Uppsalahem sker till viss del med rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en lång räntebindning används så kallade derivatinstrument, framför allt ränteswappar. På så sätt får skulden den räntebindningsprofil som policyn beslutat. Bolaget har även sedan 2020 tagit upp fasträntelån. Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 2,03 (2,23) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 38 (29) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning inklusive räntederivat. Räntebindning ska enligt policyn vara mellan 1,5 och 4 år.

RÄNTEBINDNING		
Ändringsår	Belopp mnkr	Andel, procent
2026	2 857	38,3%
2027-2029	3 500	46,9%
2030-2031	1 100	14,8%
Senare		0,0%
Total nettoskuld	7 457	

DERIVAT

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen endast ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas, se nedan. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 1 000 (1 500) mnkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till +19,4 (+44,4) mnkr.

SÄKRINGSREDOVISNING

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

SÄKERHETER

Uppsala hem hade på bokslutsdagen pantbrev till ett värde av 3 970 mnkr i eget förvar. Checkkrediten (SEB) på 200 mnkr har sagts upp från årsskiftet 2024/2025, varefter pantbreven återförts i eget förvar.

SÄKERHETER (mnkr)					
	2021	2022	2023	2024	2025
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	0	0	0	0	0
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	200	0
Uttagna pantbrev i eget förvar	3 176	3 176	3 186	3 186	3 970

NYCKELTAL					
	2021	2022	2023	2024	2025
Finansnetto (mnkr)	-90,5	-94,5	-163,2	-177,9	-175,5
Snittränta brutto (%)	1,36	1,40	2,49	2,78	2,50
Nettoskuld (mnkr)	6 842	6 646	6 452	6 587	7 457

För definitioner se s. 121.

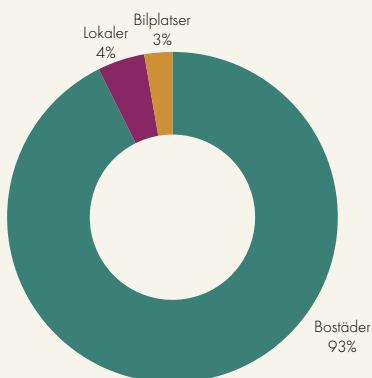
FINANSIELL RISK	DEFINITION	RISKBEGRÄNSNING
Refinansieringsrisk	Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt.	En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid eftersträvas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

RESULTATRÄKNING

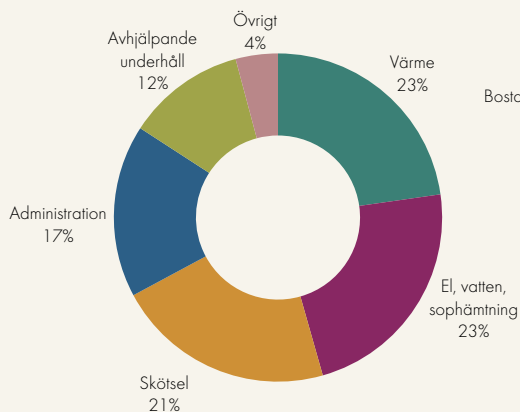
(Belopp i tkr)

		KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	Not	2025	2025	2024
Hyresintäkter	2, 3, 4	1 872 070	1 831 427	1 725 048
Övriga förvaltningsintäkter	5	53 026	53 272	46 776
Nettoomsättning		1 925 096	1 884 699	1 771 824
Underhållskostnader		-164 450	-163 058	-138 318
Driftkostnader	6, 7	-726 549	-716 581	-664 877
Fastighetskatt		-34 424	-34 253	-31 976
Fastighetskostnader		-925 423	-913 892	-835 171
DRIFTNETTO		999 673	970 807	936 653
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-608 315	-590 779	-451 129
BRUTTORESULTAT		391 358	380 028	485 524
Centrala administrations- och försäljningskostnader	7, 9	-102 424	-102 424	-84 955
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	10	-2 656	-2 656	7 684
RÖRELSERESULTAT		286 278	274 948	408 253
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	4 612	15 806	859
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-180 100	-180 533	-178 753
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		110 790	110 221	230 359
BOKSLUTSDISPOSITIONER				
Erhållna koncernbidrag		74 546	74 546	-
Lämnade koncernbidrag		-	-	-79 826
Skatt på årets resultat	13	-80 732	-78 961	15 801
ÅRETS RESULTAT		104 604	105 806	166 333

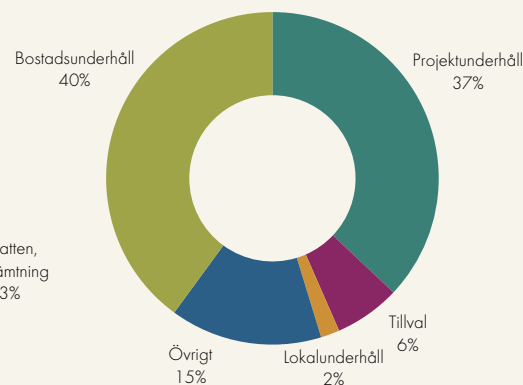
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 925 mnkr, vilket motsvarar en ökning med 153 mnkr mot föregående år. Ökningen är i huvudsak kopplad till den årliga hyresjusteringen där hyran för studentbostäder höjdes med 5,2% från mars och övriga bostäder med 5,3% från april. 31 januari 2025 förvärvade bolaget två bolag med totalt 290 lägenheter vilket ökat hyresintäkterna. Under slutet av 2024 och början av året färdigställdes en etapp av renoveringsprojektet på Rackarberget vilket ger en höjning av hyresintäkterna på det området. Under året har det även varit inflytt i nybyggnationsprojekten Spexaren och delar av Fältläkaren samt nyrenoverade lägenheter på Björngården. Utöver detta har hyrorna för lokaler med indexreglering kopplat till konsumentprisindex höjts med 1,6% samt övriga lokaler och bilplatser med 2% från 1 januari.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 110,8 mnkr vilket är en minskning med 119,6 mnkr i jämförelse med föregående år. I resultatet ingår nedskrivningar av fastigheter med 170,4 mnkr.

Underhållskostnaderna uppgår till 164,5 mnkr, en ökning med 26,2 mnkr jämfört med föregående år. Detta kopplas främst till högre kostnader för bostadsunderhåll och tillval som ökat efter att det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet öppnat upp efter att ha varit pausat under stor del av 2024. Utöver en större brand i Gottsunda i slutet av 2023 där stor del av kostnaderna (6,6 mnkr) för rivning och sanering ligger på 2024 har bolaget liksom de senaste åren varit förskonade från större skador vilket

gjort att skadekostnaderna endast ökat med 4,0 mnkr inklusive kostnaderna för branden.

Driftkostnaderna ökade under året med 61,6 mnkr till 726,5 mnkr. Kostnaderna för avhjälpande underhåll, skötsel och administration ökade med 34,5 mnkr. Värmekostnaderna har ökat med 15,2 mnkr främst kopplat till en taxehöjning. Kostnader för el har ökat med 2,7 mnkr främst kopplat till höjda elnätspriser. Vattenkostnaderna har en kraftig ökning till följd av ny taxa med 9,8 mnkr medan avfallshanteringen minskar med 2,2 mnkr främst kopplat till ett stort fokus på att genomföra kostnadseffektivisering inom detta område.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 438,0 (408,5) mnkr. Ökningen kopplas dels till bolagsförvärv samt avslutade renoverings- och underhållsåtgärder. Ökningen är något högre än det som budgeterades för 2025 (434,2 mnkr) vilket främst kopplas till avskrivningar av övervärden i de förvärvade bolagen.

Räntenettet har i år minskat med 2,4 mnkr. Under 2025 minskade snitträntan jämfört med föregående år med 0,28 procent. Detta vägs till största delen upp av att nettolåneskulden ökade med 870 mnkr främst kopplat till förvärv av två bolag med sammanlagt 290 lägenheter. Resterande ökning av låneskulden kopplas till att den övriga investeringsvolymen var något högre än kassaflödet från den löpande verksamheten.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 7,8 (7,9) procent.

RESULTATRÄKNING JÄMFÖRBART FASTIGHETSBESTÅND (tkr)

	2025	2024
Nettoomsättning	1 804 717	1 715 978
Underhållskostnader	-149 878	-132 168
Driftkostnader	-678 382	-638 926
Fastighetsskatt	-31 554	-30 105
Fastighetskostnader	-859 813	-801 199
DRIFTNETTO	944 903	914 779
Av- och nedskrivningar	-395 787	-392 589
BRUTTORESULTAT	549 116	522 190

KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2024 och 2025 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och större renoveringar har eliminerats.

Omsättningen har ökat med 88,7 mnkr (5,2 %) mellan åren. Ökningen är en nettoeffekt av hyreshöjning för studentbostäder med ca 5,2% från mars och övriga bostäder med ca 5,3 % från april 2025. Hyreshöjning för lokaler med indexreglering kopplat till konsumentprisindex med 1,6% och övriga lokaler och bilplatser med 2 % för helår 2025.

Underhållskostnaderna har ökat med 17,7 mnkr (13,4 %). Ökningen kan till stor del kopplas till att hyresgäststyrt underhåll och möjlighet till tillval öppnat upp efter att ha varit pausat under stor del av 2024.

Driftkostnaderna har ökat med 39,5 mnkr (6,2%), vilket till stor del beror på ökade kostnader för skötsel, värme och vatten. Elkostnaden ökar något främst till följd av höjda elnätsavgifter. Avfallskostnaderna minskar kraftigt till följd av att det varit stort fokus på åtgärder för att minska kostnaderna inom detta område.

Avskrivningarna ökar med 3,2 mnkr (0,8 %) vilket främst kopplas till de underhållsåtgärder och energieffektiviseringar som genomförs i fastighetsbeståndet.

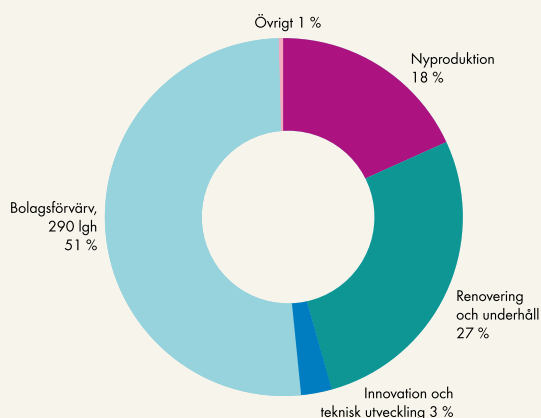
Marknadsvärdet uppgår till 27 674 mnkr och direktavkastningen till 3,41 %.

BALANSRÄKNING KONCERNEN OCH MODERBOLAG

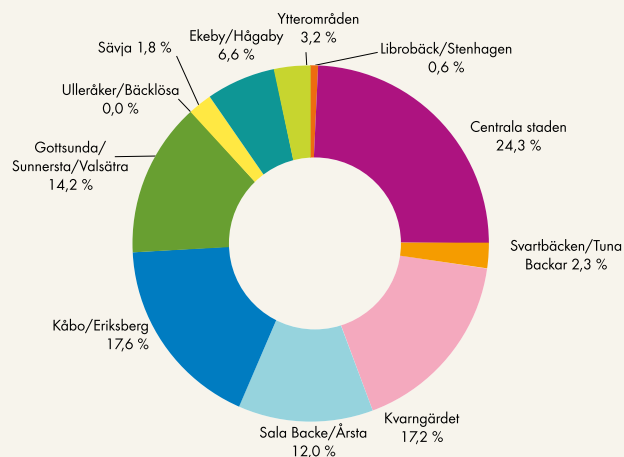
(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
		2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
IMMATERIELLA TILLGÅNGAR				
Immateriella rättigheter		4 676	4 676	3 478
		4 676	4 676	3 478
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Förvaltningsfastigheter	14	13 900 391	13 082 927	12 872 320
Maskiner och inventarier	15	27 506	27 506	32 082
		13 927 897	13 110 433	12 904 402
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR				
Andelar i koncernföretag	16	-	321 943	-
Fodringar hos koncernföretag	17	74 546	617 760	-
Andra långfristiga fordringar	18	75	75	75
		74 621	939 778	75
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 007 194	14 054 887	12 907 955
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR				
Varulager	19	96	96	72
		96	96	72
KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Kundfordringar		8 028	7 583	8 501
Fordringar hos koncernföretag	20	477	497	9 201
Koncernkonto Uppsala kommun	22	-	-	-
Aktuell skattefordran		1 841	-	2 796
Övriga kortfristiga fordringar		3 999	3 999	6 511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	12 995	12 650	25 335
		27 340	24 729	52 344
Kassa och bank	22	17 355	6 200	2 866
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		44 791	31 025	55 283
SUMMA TILLGÅNGAR		14 051 985	14 085 912	12 963 237

INVESTERINGAR PER TYP



INVESTERINGAR PER STADSDEL



(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
		2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL	23, 24			
Aktiekapital		166 800		
Övrigt tillskjutet kapital		3 432 002		
Annat eget kapital inklusive årets resultat		2 164 845		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		5 763 647		
BUNDET EGET KAPITAL				
Aktiekapital			166 800	166 800
Uppskrivningsfond			186 403	195 740
Reservfond			180 511	180 511
			533 714	543 051
FRITT EGET KAPITAL				
Balanserad vinst eller förlust			5 122 823	4 952 407
Årets resultat			105 806	166 333
			5 228 629	5 118 740
SUMMA EGET KAPITAL		5 763 647	5 762 343	5 661 791
AVSÄTTNINGAR				
Uppskjuten skatteskuld	25	418 141	401 133	322 172
		418 141	401 133	322 172
SUMMA AVSÄTTNINGAR		418 141	401 133	322 172
SKULDER				
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26, 27, 28			
Obligationslån Uppsala kommun		5 350 000	5 350 000	5 050 000
		5 350 000	5 350 000	5 050 000
KORTFRISTIGA SKULDER				
Certifikatslån Uppsala kommun		900 000	900 000	500 000
Obligationslån Uppsala kommun		1 100 000	1 100 000	900 000
Koncernkonto Uppsala kommun		125 089	182 776	140 310
Leverantörsskulder		135 097	134 424	153 819
Skulder till koncernföretag	29	2 880	3 048	16 539
Skulder till Uppsala kommun		74 199	74 199	61 004
Övriga kortfristiga skulder		25 454	24 608	22 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	157 478	153 381	135 102
		2 520 197	2 572 436	1 929 274
SUMMA SKULDER		7 870 197	7 922 436	6 979 274
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		14 051 985	14 085 912	12 963 237

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

KONCERNEN

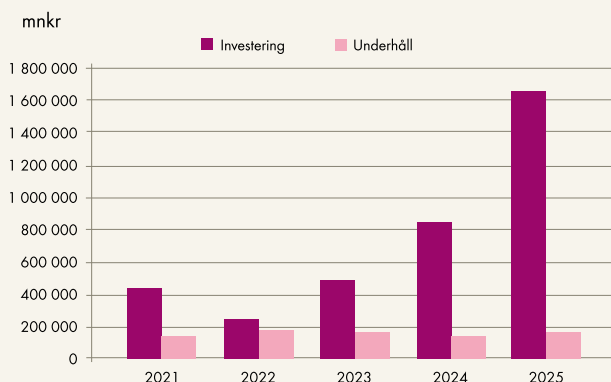
	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Totalt eget kapital
Eget kapital 2024-12-31	1 668	100	166 800	3 432 002	2 229 789	5 661 791
Annat eget kapital från förvärv av dotterbolag				-	2 506	2 506
Utdelning ägare				-	-5 254	-5 254
Årets resultat				-	104 604	104 604
Eget kapital 2025-12-31	1 668	100	166 800	3 432 002	2 331 645	5 763 647

(Belopp i tkr)

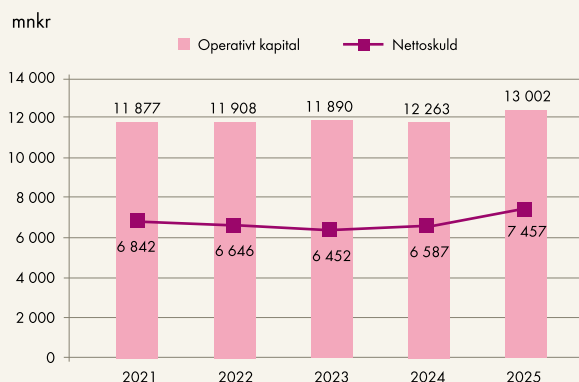
MODERBOLAGET

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Eget kapital 2023-12-31	1 668	100	166 800	552 388	4 892 062	5 444 450
Förändring uppskrivningsfond, se not 24				-9 336	9 336	-
Utdelning				-	-6 038	-6 038
Erhållet villkortat aktieägartillskott				-	63 382	63 382
Annat eget kapital från fusion av dotterbolag				-	-6 336	-6 336
Årets resultat				-	166 333	166 333
Eget kapital 2024-12-31	1 668	100	166 800	543 052	5 118 739	5 661 791
Förändring uppskrivningsfond, se not 24				-9 338	9 338	-
Utdelning				-	-5 254	-5 254
Årets resultat				-	105 806	105 806
Eget kapital 2025-12-31	1 668	100	166 800	533 714	5 228 629	5 762 343

INVESTERINGAR PÅGÅENDE PROJEKT/UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2025	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat före finansiella poster	286 278	274 948	408 253
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET:			
Avskrivning och nedskrivning	597 452	579 916	451 147
Realisationsvinst/förlust	-466	-466	-
Utrangeringar	23 287	23 287	45 843
Erhållen ränta	4 612	15 806	859
Erlagd ränta	-164 065	-164 498	-121 607
Betalda skatter			
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL	747 098	728 993	784 495
FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL			
Förändring av varulager	-24	-24	-22
Förändring av rörelsefordringar	-54 024	-51 413	12 788
Förändring av leverantörsskulder	-18 722	-19 395	34 686
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-1 908	51 006	-89 940
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	672 420	709 167	742 007
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av dotterbolag	-	-321 943	-101 585
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 627 746	-810 490	-749 303
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	522	522	11 775
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-543 214	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	-	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 627 224	-1 675 125	-839 113
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	2 300 000	2 300 000	3 000 000
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	6 545
Amortering av lån	-1 400 000	-1 400 000	-2 900 000
Erhållna aktieägartillskott	-	-	63 382
Lämnade koncernbidrag	-	-	-79 826
Erhållna koncernbidrag	74 546	74 546	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-5 254	-5 254	-6 038
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	969 292	969 292	84 063
ÅRETS KASSAFLÖDE	14 489	3 334	-13 048
Likvida medel vid årets början	2 866	2 866	15 914
Likvida medel vid årets slut	17 355	6 200	2 866

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Styrelsen avger härmed Uppsalahem AB:s årsredovisning och koncernredovisning, för räkenskapsåret 1 januari 2025 till 31 december 2025, som har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

KONCERNREDOVISNING

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

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

Per den 31 januari 2025 förvärvades de två bolagen Uppsalahem Rosendal AB och Uppsalahem Fyrislundsgatan AB. Tillsammans med moderbolaget utgör de en koncern vilket redovisas enligt ovan i koncernredovisning.

INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period utthyningen avser.

LEASINGAVTAL

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

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

INKOMSTSKATTER

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

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

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

Uppsalahem AB erhåller från sitt moderbolag villkorat aktieägartillskott uppgående till 78,6 procent av lämnat koncernbidrag. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. 2025 erhålles ett koncernbidrag varav inget aktieägartillskott erhålles. Vinstutjämning mot moderbolaget sker istället genom att belopp om motsvarande erhållet koncernbidrag utjämnas genom en föreslagen utdelning till moderbolaget vilket regleras under nästkommande år.

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

OFFENTLIGA BIDRAG

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

FUSION

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

REDOVISNING AV BIDRAG RELATERADE TILL ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Nedskrivningsbehov bedöms vid varje balansdag. Indikation för nedskrivning beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde.

Det senare beräknas med hjälp av en real diskonteringsränta som i genomsnitt uppgår till 5 procent men som varierar mellan fastigheter på grund av den bedömda risken för respektive fastighet. Återföring av en nedskrivning görs när det inte längre finns skäl för den.

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

Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

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

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

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

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

VARULAGER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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 terminslede periodiseras över löptiden och redovisas som ränta.

SÄKRINGSREDOVISNING

Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgör säkringar, huvudsakligen i form av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämplad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar och cappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåningen så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicy.

För ytterligare information kring finansiella instrument hänvisas till avsnittet Finansiering.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

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

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSOCH 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.

NOTER

(Belopp i tkr)

NOT 2 HYRESINTÄKTER	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2025	2025	2024
Hyresintäkter bostäder	1 766 757	1 728 333	1 636 034
Avgår: hyresbortfall	-10 359	-10 271	-20 385
Nettohyra bostäder	1 756 398	1 718 062	1 615 649
Hyresintäkter lokaler	101 781	101 111	98 596
Avgår: hyresbortfall	-8 037	-8 037	-7 410
Nettohyra lokaler	93 744	93 074	91 186
Hyresintäkter garage, p-platser och övrigt	54 330	52 691	50 924
Avgår: hyresbortfall	-2 825	-2 825	-3 361
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	51 505	49 866	47 563
Avgår: rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-29 577	-29 575	-29 350
Summa hyresintäkter	1 872 070	1 831 427	1 725 048

NOT 3 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Moderbolagets försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 50,3 mnkr (51,7) mnkr.

Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 96,1 mnkr (90,9) mnkr.

	2025	2024
	Moderbolag	Moderbolag
Inköp (%)	9,79	10,33
Försäljning (%)	2,75	2,96

NOT 4 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE
OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2025	2025	2024
Inom ett år	122 966	77 398	74 042
Mellan ett och fem år	43 919	42 935	40 360
Senare än fem år	7 900	7 900	11 777

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

KOSTNADSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE
OPERATIONELL LEASING

Inom ett år	10 164	10 164	11 013
Mellan ett och fem år	29 575	29 575	8 613
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	10 937	10 937	10 878

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2025	2025	2024
NOT 5 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER			
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	13 652	13 631	10 280
Övriga intäkter	39 373	39 642	36 496
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	53 026	53 272	46 776

	2025	2025	2024
	NOT 6 DRIFTKOSTNADER		
Reparationer	83 816	82 400	74 406
Skötsel	154 661	151 250	142 986
Värme	163 159	162 086	147 984
El, vatten och avfall	163 965	161 441	153 601
Lokal administration	122 000	120 990	110 230
Övrig drift	38 948	38 413	35 671
SUMMA DRIFTKOSTNADER	726 549	716 581	664 877

	2025	2025	2024
	Koncern	Moderbolag	Moderbolag
NOT 7 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR			
ANTAL ANSTÄLLDA *			
Årsmedeltal, heltid**	320	320	303
varav kvinnor	149	149	143
varav män	171	171	160
* Enbart Moderbolaget har anställd personal			
** Värden har omräknats efter arbetade timmar			
ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	13	9	9
Kvinnor	6	4	4
Män	7	5	5
ANTAL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE INKL VD	10	8	8
Kvinnor	5	5	5
Män	5	3	3
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR			
STYRELSE OCH VD			
Löner och ersättningar	2 385	2 385	2 277
Sociala kostnader	722	722	693
Pensionskostnader	716	716	600
SUMMA	3 823	3 823	3 570

(Belopp i tkr)

NOT 7 Forts från föregående sida**MODERBOLAGET****2025**

2024

Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2025 uppgick till 1 961 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företags 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 423 tkr under året. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Följande ersättning har utgått till styrelseledamöter under året:

Elnaz Alizadeh	160	146
Rolf Samuelsson	92	89
Robin Kronvall	94	89
Christina Jutterström	9	7
Cia Gad-Böckman	8	10
Harald Klomp	-	2
Joakim Holmertz	5	5
Magnus Malm	-	8
Jenny Hennefors	8	8
Mike Tutsch	9	-
Joel Apelthun	2	-

ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Löner och andra ersättningar	157 475	143 520
Sociala kostnader	49 084	44 505
Pensionskostnader	11 471	10 468

SUMMA**218 030****198 493**

* Enbart Moderbolaget har anställd personal, inga ersättningar utgår från dotterbolagen.

NOT 8 AVSKRIVNINGAR**KONCERNEN****2025****MODERBOLAGET****2025**

2024

Byggnader	423 805	406 269	392 063
Maskiner och inventarier	13 846	13 846	16 308
Immateriella anläggningstillgångar	312	312	166
Nedskrivning byggnader och mark	170 352	170 352	42 592
SUMMA	608 315	590 779	451 129

Se förvaltningsberättelsen för anledning till årets nedskrivning.

NOT 9 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**2025****2025**

2024

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

Personalkostnader	83 606	83 606	78 258
Övriga kostnader	18 818	18 818	6 697
SUMMA	102 424	102 424	84 955

PWC

Revisionsuppdrag	611	461	467
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	-	44
Skatterådgivning	74	74	96
Sakkunnigt biträde	-	-	50
	685	535	656

KPMG

Sakkunnigt biträde	138	138	200
	138	138	200

LEKMANNAREVISION

	26	26	25
	849	699	882

(Belopp i tkr)

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

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2025	2025	2024
Reavinst försäljning	466	466	11 682
Reaförlust försäljning	-	-	-26
Försäljningskostnader	-167	-167	-25
Utrangering av komponenter	-2 955	-2 955	-3 947
SUMMA	-2 656	-2 656	7 684

NOT 11 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2025	2024
Ränteintäkter koncernföretag	-	11 556	-
Skattefria ränteintäkter	274	269	192
Låneräntor certifikat	-	-	-
Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter	4 338	3 980	667
SUMMA	4 612	15 806	859

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2025	2024
Räntekostnad lån och certifikat	196 414	196 414	206 390
Derivata affärer löpande	-18 057	-18 057	-32 460
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	1 378	1 824	4 109
Räntekostnader checkräkningskredit bank	50	50	380
Övriga finansiella kostnader	314	301	334
SUMMA	180 100	180 533	178 753

NOT 13 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2025	2025	2024
Aktuell skatt	2 284	-	-
Förändring av uppskjuten skatt	78 448	78 961	-15 801
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	80 732	78 961	-15 801

AVSTÄMNING AV AKTUELL SKATT

Resultat efter finansiella kostnader	110 790	110 221	230 358
Erhållna/Lämnade koncernbidrag	74 546	74 546	-79 826
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20,6 %)	38 179	38 062	31 010

SKATTEEFFEKT AV:

Ej utnyttjat underskottsavdrag	2 431	2 431	-
Ej avdragsgilla kostnader	880	879	634
Ej skattepliktiga intäkter	-56	-55	-577
Årets ej avdragsgilla räntor	-	-	-39
Nedskrivning av andelar i dotterföretag återläggs			
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar samt aktiveringar på byggnader	-44 548	-46 119	-35 483
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 836	-1 836	-2 195
Justering ej beaktad resultat i förvärv av dotterbolag	-773	-	-
Effekt av ändrade skattesatser/och			
effekt av periodiseringsfond	11	-	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	15	-	-
Skatt på ej avdragsgilla räntenetton som återläggs	7 981	6 638	6 650
SUMMA AKTUELL SKATT	2 284	-	-

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
NOT 14 BYGGNADER OCH MARK	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK			
Ingående anskaffningsvärde	1 140 415	1 140 415	1 026 510
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	-	-	107 401
Rättelse av fel/justering av IB-värde	-	-	-
Årets nyanskaffning	101 173	1 356	9 355
Nedskrivning mark	-81 001	-81 001	-
Försäljning och utrangering	-	-	-2 851
Omklassificeringar	1 174	1 174	-
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK	1 161 761	1 061 944	1 140 415
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK			
Återföring av nedskrivning			
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK			
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK	1 161 761	1 061 944	1 140 415
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING			
Ingående anskaffningsvärde	614 705	614 705	610 395
Årets anskaffning	149	-	-
Omklassificering	69 233	68 472	4 310
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING	684 233	683 177	614 705
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING			
Ingående avskrivning	-170 073	-170 073	-141 101
Omklassificering	-183	-	-
Årets avskrivning	-31 431	-31 388	-28 972
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING	-201 687	-201 461	-170 073
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING	482 400	481 716	444 632
ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER			
Ingående anskaffningsvärde	14 961 680	14 961 680	14 675 269
Årets anskaffningsvärde genom förvärv av dotterbolag	764 700	-	-
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	-	-	8 449
Försäljning och utrangering	-6 331	-6 331	-30 150
Omklassificering	661 707	661 963	308 111
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER	16 381 759	15 617 312	14 961 680
AVSKRIVNING BYGGNADER			
Ingående avskrivning	-4 931 487	-4 931 487	-4 615 611
Ingående ackumulerad avskrivning fusionerade bolag	-	-	-8 449
Försäljning och utrangering	3 376	3 376	14 077
Årets avskrivning	-411 500	-364 017	-351 504
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER	-5 340 512	-5 322 128	-4 961 487

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	
NOT 14 BYGGNADER OCH MARK fortsättning				
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning	220 012	220 012	275 400	
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 522	-12 522	-12 531	
Årets avskrivning av nedskrivning	1 659	1 659	927	
Nedskrivning byggnad	-89 351	-89 351	-42 592	
Återförd nedskrivning	-	-	-1 192	
Utgående upp- och nedskrivning byggnad	119 796	119 796	220 012	
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	11 161 044	10 414 980	10 220 204	
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärden	1 067 069	1 067 069	580 249	
Ingående anskaffningsvärde fusionerade bolag	-	-	2 965	
Årets nyanskaffning	799 807	799 807	821 729	
Omklassificering	-733 744	-733 744	-312 147	
Försäljning och utrangering	-8 815	-8 815	-25 728	
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	1 124 286	1 124 286	1 067 068	
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	13 900 389	13 082 926	12 872 320	
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK EXKL. PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	12 776 103	11 958 640	11 805 251	
Marknadsvärde byggnader och mark	30 558 727	29 810 142	29 996 900	
Taxeringsvärde byggnader och mark	24 672 358	24 013 722	26 547 869	

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31	
NOT 15 MASKINER OCH INVENTARIER				
Ingående anskaffningsvärde	120 967	120 967	115 445	
Årets nyanskaffning	9 327	9 327	8 724	
Försäljning och utrangering	-4 263	-4 263	-3 201	
Omklassificeringar	-	-	-	
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	126 032	126 032	120 967	
Ingående avskrivning	-88 886	-88 886	-75 506	
Årets avskrivning	-13 846	-13 846	-16 308	
Försäljning och utrangering	4 206	4 206	2 928	
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING	-98 526	-98 526	-88 886	
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	27 506	27 506	32 082	

(Belopp i tkr)

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG 2025-12-31

DOTTERBOLAG	ORG.NR	SÄTE	ÄGARANDEL (%)	RÖSTANDEL (%)	EGET KAPITAL (tkr)	ÅRETS RESULTAT (tkr)	BOKFÖRT VÄRDE (tkr)
Uppsalahem Rosendal AB	556917-7164	Uppsala	100%	100%	672	-1480	114 356
Uppsalahem Fyrislundsgatan AB	556879-2716	Uppsala	100%	100%	660	3202	207 587

NOT 17 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppsalahem Fyrislundsgatan AB	-	335 551	-
Uppsalahem Rosendal AB	-	207 663	-
Övriga företag inom Kommunkoncernen	74 546	74 546	-
SUMMA	74 546	617 760	-

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
REVERSFORDRINGAR			
Ingående anskaffningsvärde	75	75	75
SUMMA REVERSFORDRINGAR	75	75	75
REDOVISAT VÄRDE VID ÅRETS SLUT	75	75	75

NOT 19 VARULAGER	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Oljelager	99	99	74
Inkuransavdrag	-3	-3	-2
SUMMA	96	96	72

NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2025-12-31	2024-12-31	2024-12-31
Uppsalahem Fyrislundsgatan AB	-	-	-
Uppsalahem Rosendal AB	-	20	-
Övriga företag inom Kommunkoncernen	477	477	9 201
SUMMA	477	497	9 201

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 588	10 242	22 152
Upplupna intäkter	2 408	2 408	3 183
SUMMA	12 995	12 650	25 335

(Belopp i tkr)

NOT 22 LIKVIDA MEDEL	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	17 355	6 200	2 866
SUMMA	17 355	6 200	2 866

NOT 23 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT	2025-12-31	2024-12-31
---	-------------------	------------

Uppsalahem AB erhöll 2025 koncernbidrag från ägaren Uppsala Stadshus AB med 74 546 tkr. Inga aktieägartillskott erhöles. Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott som uppgår totalt till 3 432 004 tkr.

Uppsalahem AB lämnade 2024 koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 79 826 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 63 382 tkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägartillskottet motsvarar 79,4 procent av det erhållna koncernbidraget från Uppsalahem AB.

NOT 24 UPPSKRIVNINGSFOND	2025-12-31	2024-12-31
---------------------------------	-------------------	------------

Belopp vid årets ingång	195 740	205 077
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-9 338	-9 337
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	186 403	195 740

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

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
--------------------------------	-------------------	-------------------	------------

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

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:

Vid årets ingång	11 630	11 630	3 033
Avskrivningar	18 065	18 065	8 583
Återförda belopp	-66	-66	-52
Tillkommande skattefordringar	-	-	65
VID ÅRETS UTGÅNG	29 629	29 629	11 630

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

Vid årets ingång	-333 802	-333 802	-341 006
Avskrivningar	3 092	2 580	2 827
Återförda belopp	28 422	28 422	8 569
Förvärv	-17 521	-	-
Tillkommande skatteskulder	-127 962	-127 962	-4 192
VID ÅRETS UTGÅNG	-447 770	-430 761	-333 801

SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-418 141	-401 133	-322 172
-------------------------------	-----------------	-----------------	-----------------

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år samt senare än fem år efter balansdagen.			
Ett till fem år	5 350 000	5 350 000	5 050 000
Senare än fem år	-	-	-
SUMMA	5 350 000	5 350 000	5 050 000

NOT 27 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ränteswapar	19 466	19 466	44 395

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.

NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Beviljad checkräkningskredit bank	-	-	200 000
Utnyttjad kredit	-	-	-
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	400 000	400 000	250 000
Utnyttjad kredit	125 093	125 093	167 184

NOT 29 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Uppsalahem Fyrislundsgatan AB	-	168	-
Övriga företag inom Kommunkoncernen	2 880	2 880	16 539
SUMMA	2 880	3 048	16 539

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	17 143	17 143	15 906
Övriga upplupna kostnader	30 721	30 318	25 599
Förutbetalda hyresintäkter	109 613	105 920	93 597
SUMMA	157 478	153 381	135 102

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN	MODERBOLAGET	
NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2025-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	-	-	200 030
Garantisumma Fastigo, arbetsgivarorganisation	2 929	2 929	2 823
SUMMA	2 929	2 929	202 853

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 avmattning i prisutveckling, vilket indikerar en inbromsning med något negativ värdeutveckling.

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

NOT 33 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

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

NOT 34 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST**2025-12-31**

Till bolagsstämmans förfogande står följande medel i moderbolaget (belopp i kr):	
Balanserat resultat	5 122 822 312
Årets resultat	105 806 817
TOTALT	5 228 629 129
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas	80 150 544*
i ny räkning överförs	5 148 478 585
TOTALT	5 228 629 129

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär ingen märkbar minskning av moderbolagets soliditet. Soliditeten bedöms vara betryggande och likviditeten i moderbolaget bedöms vara fortsatt stark. Utbetalning av utdelning sker 30 mars 2026.

* Föreslagen utdelning utgörs av två belopp, dels en ordinarie utdelning om 5 604 480 kr enligt begränsningsregeln samt dels en utdelning motsvarande från ägaren erhållet koncernbidrag om 74 546 064 kr. Erhållet koncernbidrag från ägaren och denna del av föreslagen utdelning tar ut varandra och resulterar ej i någon värdeöverföring till ägaren då det egna kapitalet ej påverkas vid summering av erhållet koncernbidrag och denna del av utdelningen. Inga likvida medel överföres mellan bolagen avseende denna del av föreslagen utdelning, den kommer avräknas mot fordran på ägaren som är kopplad till erhållet koncernbidrag. Sammantaget blir det ingen effekt på likvida medel eller eget kapital, således påverkas ej hyreskollektivet av transaktionerna.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 18 februari 2026.

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

Elnaz Alizadeh
ordförande

Rolf Samuelsson
1:e vice ordförande

Robin Kronvall
2:e vice ordförande

Joel Apelthun

Cia Gad Böckman

Jenny Hennerfors

Joakim Holmertz

Christina Jutterström

Mike Tutsch

Mattias Tegefjord
vd

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för år 2025. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 89-118 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 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-87. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för år 2025 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 revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE**DIREKTÖRENS ANSVAR**

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

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

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 4-87 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

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

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

DRIFTÖVERSKOTT

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

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

SOLIDITET

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

DIREKTAVKASTNING

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD

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

VAKANSGRAD HYROR

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

VAKANSGRAD ANTAL LÄGENHETER

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

OPERATIVT KAPITAL

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

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet i procent av hyresintäkterna.

SNITTRÄNTA

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

FASTIGHETSBESTÅND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

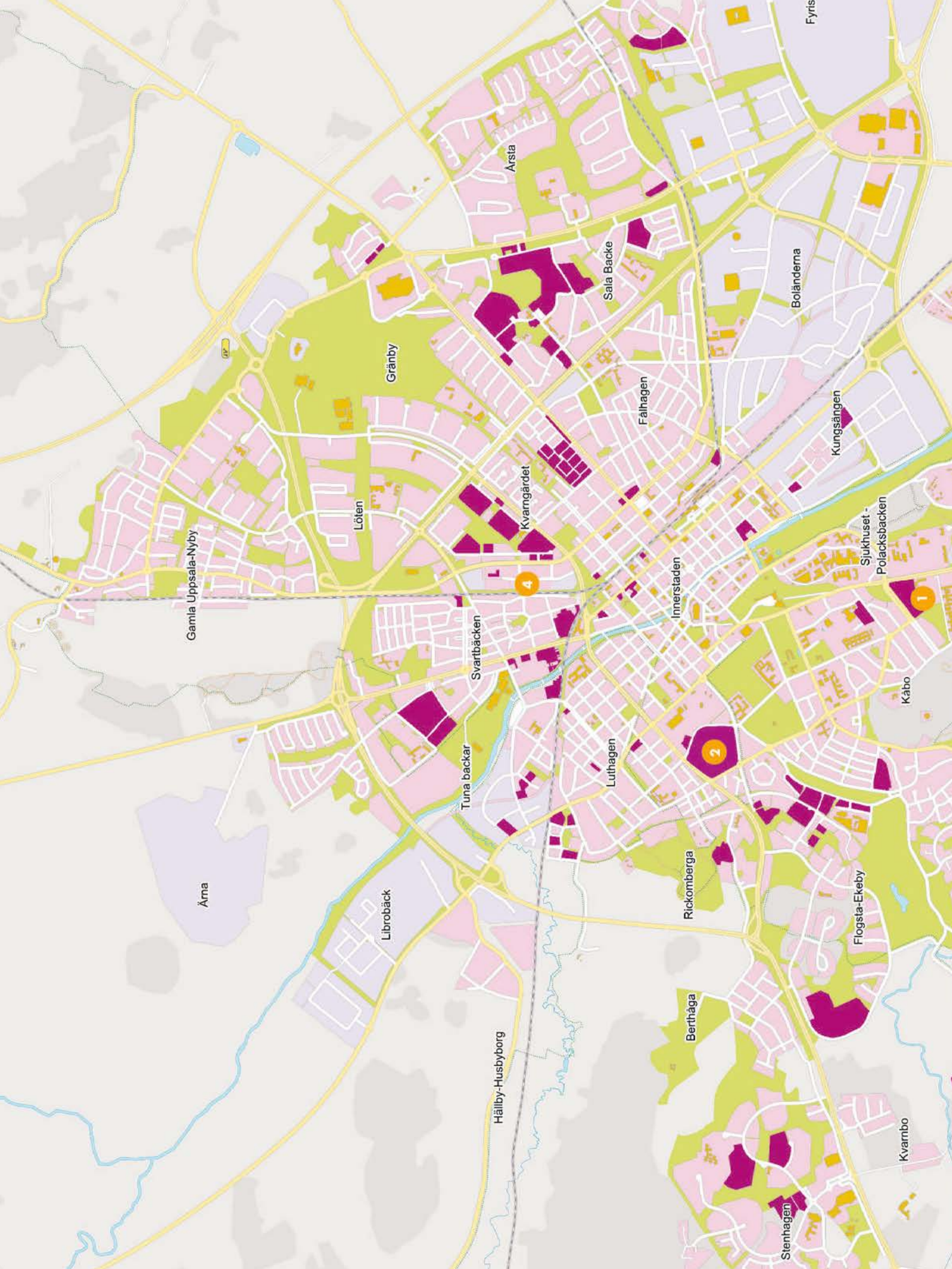
Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
CENTRALA STADEN				7 455 975	6 141 286	3 606	166 937	2 185	364 679	369	20 605		1 061
Dragarbrunn 33:2	2013	2013	Stationsgatan 42 - 62		248 200	70	4 382	2 609	11 434	13	1 504	2 453	25
Dragarbrunn 8:9	1860	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		147 600	10	742	1 651	1 225				
Dragarbrunn 8:8	1982	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9B-C			5	408	1 566	639				
Dragarbrunn 8:6	1911	1959	Linnégatan 13		13 645	7	483	1 478	714	1	98	2 112	
Dragarbrunn 8:7	1982	1983	Kungsgatan 19 - 25			46	3 358	1 550	5 206	14	1 602	2 054	
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22, Vaksalag. 34		60 387	21	2 043	1 503	3 070	5	488	2 100	16
Fälhagen 5:4	1970	1970	Vaksalagatan 29 - 31		293 200	26	699	2 053	1 435	4	700	2 087	39
Fälhagen 5:4	2020	2020	Väderkvarnsg 22-28, Hj.Brant.g. 2		93 000	114	6 243	2 587	16 153	4	866	2 575	
Kungsängen 8:12	1986	1986	Kålsängsg 4-6, Kungsängsg 33		334 600	119	9 088	1 545	14 038	18	1 672	1 446	14
Kungsängen 8:10	1837	1986	Bäverns gränd 3 A - B			10	471	1 626	766				2
Kungsängen 8:11	1883	1986	Kungsängsg. 31, Bäverns gr. 5			8	622	1 461	909	3	334	2 228	
Kungsängen 8:6	1863	1986	Öra Ågatan 69, Kålsängsg. 2			8	605	1 455	880				
Kungsängen 8:2	1863	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 345	429				3
Kungsängen 8:3	1863	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 407	363				1
Luthagen 44:2	2005	2006	Kyrkogårdsgatan 20 - 24		95 652	45	2 895	1 905	5 515				30
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A - L		358 800	166	9 991	1 991	19 891	1	925	2 290	97
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning. 7 - 15, Islandsg. 11 - 13, Ångkvarnsg. 2 - 6, Hugin. 8		348 996	138	9 857	2 062	20 327	2	102	2 451	86
Kungsängen 28:8	2018	2018	Virag. 2 - 6, Kungsängsespl. 16 - 24, Mältarg. 12 - 16, Kungsängsg. 61 A - J - 63 B		778 592	276	18 657	2 352	43 887	11	1 069	2 467	176
Svarbäcken 54:2	2007	2007	Eddag. 11-13, Kungsg. 5, Elleg. 2-6		226 868	100	6 817	1 956	13 334				22
Kvarngärdet 10:2	1968	1999	Storgatan 1		58 899	55	1 768	1 846	3 263	2	474	302	5
Luthagen 3:1	2012	2013	Rörg. 9 - 19, Pelarg. 2 - 6, Börjeg. 62 - 64, Mimmi Ekholms pl. 1 - 17		492 954	203	12 815	2 176	27 891	9	1 021	2 520	85
Luthagen 83:1	2014	2014	Rörg. 3 - 5, Mimmi Ekholms pl. 2 - 26, Hällbyg. 29 - 35		280 200	113	5 689	2 406	13 689	6	2 491	2 623	76
Luthagen 86:1	2018	2018	Pålg. 2 - 8, Pelarg. 32 - 40, Hällbyg. 45 - 47		484 800	187	12 208	2 309	28 186	30	696	2 328	59
Luthagen 88:1	2012	2015	Pelarg. 14 - 20, Pålg. 9 - 13, Formg. 5, Lockg. 2 - 4		227 200	139	8 006	2 468	19 760				71
Svarbäcken 1:6	2012	2013	Ingvarsgatan 3 A - G		54 511	18	946	2 577	2 438	6	16	313	13
Svarbäcken 1:6	1932	2009	Ingvarsgatan 1 A - B			8	489	1 928	943				2
Luthagen 22:8	1923	2008	Jumkilsgatan 7		35 420	18	1 069	2 044	2 185	1	4	750	5
Dragarbrunn 4:5	2005	2004	Kungsgatan 13		38 768	17	1 071	1 935	2 072	2	103	2 476	
Dragarbrunn 4:9	1931	2005	Kungsgatan 15		17 000	7	566	1 604	908				
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A - B		53 498	30	1 638	1 875	3 071	5	79	975	11
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1 A - E		16 200	9	733	1 487	1 090				5
Luthagen 62:5	1951	1988/1998/1999/2001	Studentstaden 1 - 31		366 630	466	10 471	2 295	24 031	103	1 860	763	
Luthagen 61:2	1963	1984	Rackarbergsgatan 8 - 28		249 400	344	6 819	2 721	18 552	59	2 060	1 225	81
Luthagen 61:1	1960	1960	Rackarbergsgatan 30 - 56		334 167	459	9 627	2 908	27 993	24	692	514	39
Luthagen 61:3	1965	1964	Rackarbergsgatan 58 - 108		264 099	150	8 561	1 485	12 709	45	965	669	98
Luthagen 61:2	2025	2025	Rackarbergsgatan 106 A - C			72	1 899	2 889	5 487	1	784	2 713	
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2007	2008	Rackarbergsgatan 9 - 11		168 000	136	4 624	2 205	10 196				
SVARTBÄCKEN/TUNA BACKAR				1 542 446	1 456 947	976	60 632	1 501	91 009	150	5 388		419
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 21 - 23, Tunab.gård 1 - 20, Tunag. 2 - 22, Väpnarg. 2 - 24		622 075	489	27 251	1 485	40 476	81	3 100	861	147
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungagatan 28, 30 A - 34 C		111 291	86	4 963	1 477	7 328	6	296	676	26
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungagatan 28, 30 D - 32 D		116 010	70	4 830	1 561	7 539	1	88	807	67
Svarbäcken 36:47	1984	1985	Svarbäcksgatan 62 A - C		55 475	36	2 328	1 428	3 325	2	97	1 454	
Svarbäcken 36:48	1984	1985	Svarbäcksgatan 66 A - B		37 766	24	1 612	1 351	2 178	3	101	1 178	14
Svarbäcken 36:6	1954	1985	Svarbäcksgatan 50 A - L		64 301	49	2 808	1 312	3 683	23	685	647	10
Svarbäcken 49:19	1982	1983	Timmermansg. 1-7, Replagareg. 1-13		333 312	182	13 450	1 556	20 929	19	815	1 005	100
Svarbäcken 36:17 - 36:44	1984	1985	Svarbäcksgatan 46 - 48		48 995	10	1 163	1 126	1 309				
Svarbäcken 36:46	1954		Svarbäcksgatan 50 M - N							1	152	763	
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörnsgratan 9 - 11		67 722	30	2 227	1 905	4 242	14	54	611	55

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
KVARNGÅRDET				2 749 804	1 950 268	1 499	97 102	1 553	150 840	109	3 781		507
Kvarngården 38:1	1962	2013	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhästg. 2-8		64 505	40	2 761	1 812	5 002	1	38	1 684	3
Kvarngården 39:1	1962	2013	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnängsg. 6-8		72 030	38	2 771	1 757	4 870	6	106	1 491	11
Kvarngården 48:1	1962	2013	Kvarnängsg. 11 - 15, Kvarnhästg. 1 - 5, Kvarnängsg. 2 - 4, Gårdets bilg. 4 - 6		64 964	44	2 764	1 842	5 090	3	57	1 526	103
Kvarngården 40:1	1962	2013	Liggargatan 7 - 33		46 012	15	1 363	1 602	2 183				15
Kvarngården 41:1	1962	2013	Liggarg. 2 - 12, Kvarnängsg. 7 - 9, Kvarnängsg. 14 - 18		71 253	45	3 116	1 797	5 600	1	28	1 750	5
Kvarngården 49:1	1963	2013	Kvarnängsg. 17 - 21, Kvarnängsg. 1 - 5, Trätg. 2 - 4, Gårdets bilg. 8 - 10		70 884	44	3 060	1 804	5 520	4	78	936	6
Kvarngården 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A - C, 5 A - K, Löparg. 2 - 4, Kvarnängsg. 20 - 24		93 283	51	3 671	1 762	6 470	3	45	1 689	5
Kvarngården 50:1	1962	2012	Kvarnängsg. 23 - 27, Trätg. 1 - 5, Skruvg. 2 - 4, Gårdets bilg. 12 - 14		69 884	44	2 997	1 807	5 415	4	54	1 426	5
Kvarngården 51:1	1962	2012	Kvarnängsg. 29 - 33, Skruvg. 1 - 9, Lurg. 4, Gårdets bilg. 16 - 22		72 321	46	2 890	1 831	5 292	3	48	1 604	5
Kvarngården 43:1	1963	2012	Löpargatan 6 - 10		23 400	12	1 063	1 722	1 830				15
Kvarngården 44:1	1963	2012	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34		55 312	42	2 267	1 915	4 342	1	7	857	23
Kvarngården 51:2			P-plats & Garage										70
Kvarngården 70:1	2018	2018	Råbbyvägen 50 - 64		109 307	64	3 343	2 610	8 725	7	163	2 258	17
Kvarngården 56:8	2013	2013	Portalgatan 81 - 89		220 848	96	5 699	2 318	13 209				51
Kvarngården 9:1	1966	1974	Djäknegatan 1 - 15		298 908	192	12 912	1 386	17 902	22	460	935	
Kvarngården 9:2	1966	1974	Djäknegatan 17 - 23			96	6 456	1 386	8 945	20	286	766	
Kvarngården 8:1	1967	1965	Väktargatan 2 - 36		207 113	210	13 524	1 076	14 552	6	255	98	20
Kvarngården 6:1	1967	1965	Väktargatan 40 - 74		207 084	210	13 524	1 272	17 199	5	200	100	47
Kvarngården 5:1	1968	1967	Djäknegatan 31 - 99		203 160	210	12 921	1 447	18 694	21	510	898	22
Kvarngården 7:3	1968		Djäknegatan 29							2	1 446	1 440	
Kvarngården 38:2			Gårdets bilgata 2 - 4										84
SALA BACKE/ÅRSTA				4 670 960	3 289 353	2768	165 131	32 148	285 359	251	6 959		1 398
Sala Backe 6:5	2012	2013	Kastanjegatan 2		228 175	118	8 511	2 106	17 925	1	86	3 186	62
Sala Backe 10:1	1951	1953	Skomakarg. 2 - 26, Salabacksg. 25 - 41, Källparksg. 1 - 13		551 294	463	25 720	1 512	38 881	60	2 481	1 607	218
Sala Backe 9:1	1952	1953	Skomakarg. 1 - 7, Lästmakarg. 9 - 11, Salabacksg. 13 - 23			186	8 691	1 575	13 686	13	229	948	61
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årstg. 16 A-C, Hj. Brantingsg. 50 - 56		103 618	89	6 344	1 509	9 571	2	159	893	66
Sala Backe 20:1	1956	1995	Apelg. 15 - 21, Verkmästarg. 4-6		328 353	321	18 320	1 581	28 963	5	203	783	139
Sala Backe 17:1 (0330)	1953	1976	Brantingsgatan 13 - 22, Gröna g. 4, 6, 8, 10, 14 A		873 600	232	13 156	1 741	22 901	32	1 226	1 370	99
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingsgatan 7 - 9		39 656	28	1 776	1 533	2 722	4	1 169	801	34
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1976	Gröna g. 12, 14 B - C, 16 - 24 Johannesbäcksg. 48 - 54			320	17 046	1 780	30 342	68	403	866	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1955	1976	Johannesbäcksgatan 56 - 78			350	19 197	1 484	28 496	34	376	705	82
Sala Backe 28:1	1957	2021	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27, Järnsg. 1		183 116	68	4 711	1 865	8 787	2	26	1 115	49
Sala Backe 28:2	1958	2021	Mistelg. 4, Klöverg. 2, Järnsg. 3			40	2 865	1 845	5 285	1	72	903	26
Brillinge 3:3	2019	2019	Storkällsvägen 2 A - 4 D		194 589	109	6 881	2 238	15 400	17	79	734	39
Årsta 89:1	1993	1993	Klarbärgsgatan 44 - 94		84 731	60	4 920	1 501	7 385	1	27	519	62
Sala Backe 16:1	2005	2005	Gröna g. 17 - 19, Apelg. 18 - 20		214 285	142	9 580	1 818	17 421	2	46	848	141
Årsta 90:1	2004	2003	Stålg. 24A-38D, Klarbärgsg. 2A-8D		117 111	64	5 551	1 898	10 535	6	20	950	44
Sala Backe 42:1	1953	1953/1991	Skomakargatan 9 - 21		14 713	7	716	1 500	1 074	1	230	1 852	9
Sala Backe 45:3	2017	2017	Fyrislundsg. 29 A - D, Natthölg. 2 - 18, Johannesbäcksg. 73		213 000	103	6 693	2 330	15 596	1	67	284	89
Sala Backe 46:1	2017	2017	Johannesbäcksg. 71, Natthölg. 1 - 9, Fyrislundsg. 31 A - C		143 112	68	4 453	2 333	10 389	1	60	200	39
LIBROBÄCK/STENHAGEN				1 358 850	1 219 147	713	51 064	1 702	86 936	43	2 333		573
Rickoberga 33:1	1991	1991	Otto Myrbergs väg 11 - 73		143 969	70	5 303	1 517	8 044	13	806	1 424	70
Berthåga 22:2	1989	1989	Stenhagsvägen 101 - 197		228 464	163	13 019	1 407	18 320	12	850	1 594	162
Berthåga 33:1	1991	1991	Stenösvägen 2 - 68		189 210	130	10 955	1 419	15 541	2	201	1 214	126
Berthåga 61:2	2016	2016	Citrinvägen 11 - 23		177 138	99	5 674	2 440	13 846	7	452	3 602	59
Berthåga 63:1	2016	2016	Opalvägen 6 - 18		95 600	56	3 704	2 103	7 791				46
Berthåga 65:1	2016	2016	Opalvägen 3 - 13		54 600	32	2 117	2 103	4 452				24
Librobäck 12:10	2006	2008	Klockarg. 7 - 13, Fyrisvällsg. 14 - 16		230 013	116	7 298	1 757	12 820	1			61
Librobäck 12:2	2009	2009	Klockargatan 6 - 8		100 153	47	2 994	2 045	6 122	8	24	750	25
ERIKSBERG/ROSENDAL				4 935 868	4 535 640	3 043	156 353	1 812	283 318	214	9 655		1 030
Kåbo 53:1, hus C	2016	2017	Döbelsgatan 2 C		333 000	132	8 388	2 281	19 137	1			116
Kåbo 53:1, hus A	1963		Döbelsgatan 2 A							2	2 834	2 076	
Kåbo 53:1, hus B	1963	2013	Döbelsgatan 2 B		99 600	62	2 408	2 567	6 181	1	344	2 608	

FASTIGHETSBESTÅND

Stadsdel /Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Mark- nadsvärde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelngatan 4 - 20		261 579	126	8 082	1 813	14 656	30	650	1 320	70
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljstensvägen 1 A		70 800	33	2 341	1 948	4 560				39
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljstensvägen 1 - 5		112 826	84	5 277	1 355	7 149	5	275	1 120	32
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljstensvägen 2 - 6		112 885	90	5 236	1 370	7 173	3	47	532	45
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljstensvägen 8 - 10		66 585	45	3 127	1 318	4 120	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstensvägen 14 - 16		74 082	54	3 542	1 330	4 710	1	19	316	45
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstensvägen 7 - 11		184 936	138	8 584	1 347	11 564	5	82	659	76
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granitvägen 4 - 8		270 706	189	10 206	1 814	18 514	8	210	1 833	64
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granitvägen 10 - 12		181 126	126	6 818	1 830	12 479	5	25	800	57
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7 - 11		316 115	242	13 591	1 493	20 295	35	582	1 155	89
Eriksberg 33:2	1961	1961/2013	Marmorvägen 1 - 5		236 965	140	9 730	1 298	12 631	32	110	1 336	
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6 - 16		199 205	156	9 390	1 343	12 612	38	620	544	131
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelngatan 20 D		31 800	17	1 159	1 702	1 973				
Kåbo 57:3	2015	2015	Rosendalsv. 2 A - C, 4 A - B, T Segerstedts Allé 3, Vårdsättrav. 1 B - E, 1 G, 1 J - K		302 524	119	7 498	2 136	16 018	3	162	500	66
Kåbo 59:1	2015	2015	T Segerstedts Allé 72 & 74 A - J, Rosendalsv. 15 - 21		205 538	121	4 060	2 908	11 805	2	342	2 471	
Kåbo 59:2	2014	2014	Rosendalsvägen 23 A - Q - 27 A - S		212 038	143	4 664	2 935	13 687	1	4	1 000	14
Eriksberg 38:1	1965	1964	Blodstensvägen 2 - 42		363 940	126	8 213	1 406	11 544	4	362	2 019	97
Eriksberg 39:1	1965	1964	Blodstensvägen 1 - 41			126	7 929	1 423	11 283	18	605	405	36
Kåbo 53:1	2015	2016	Dag Hammarsköldsväg 29 A - B		157 000	90	3 744	2 393	8 961	1	12	333	
Kåbo 5:10	2015	2015	Von Kraemer allé 25 - 37		346 907	243	8 183	2 375	19 434	1	126	2 778	20
Kåbo 68:2	2020	2020	Soldathemsvägen 8		206 483	133	3 756	2 362	8 872	1	2 214	2 055	
Kåbo 53:3	2025	2025	Dag Hammarsköldsväg 29 C - E		189 000	276	9 315	2 374	22 112	16			
Bodar/paviljonger			Marmorvägen 1 C - K, 3 C - T, 5 C - K			32	1 112	1 662	1 848				
EKEBY/HÅGABY				2 057 298	1 888 616	1 539	94 564	1 505	142 326	227	7 619		858
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkagatan 8 - 24, Karlsrogatan 76		176 207	132	7 718	1 523	11 758	29	852	851	70
Flogsta 33:1	1982	1982	St Johannesgatan 40 - 196		146 000	78	6 048	1 455	8 797	1	147	1 401	
Flogsta 12:1	1982	1982	St Johannesgatan 38										77
Flogsta 40:1	1982	1983	Köpenhamngatan 8 - 44		74 725	41	3 003	1 470	4 415	2	520	1 675	42
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1 - 103		248 517	142	10 436	1 499	15 644	8	558	970	116
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15 - 23		131 792	108	3 938	1 933	7 611	2	268	3 108	32
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusgatan 6 - 10		23 348	14	977	1 545	1 509	5	96	719	11
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartugatan 2 - 10		38 940	20	1 526	1 550	2 366				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordengatan 1 - 27		95 619	48	3 814	1 541	5 878	1	84	1 357	54
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordengatan 2 - 18		71 050	37	2 845	1 546	4 399	1	50	840	20
Håga 10:42	1960	1970	Hågavägen 188 - 194		8 723					88	2 556	1 050	21
Håga 10:9	1996	1997/1998	Hågavägen 114 - 278		58 603	74	6 267	1 470	9 215	2			81
Håga 10:40	1955	1970	Hågavägen 87		3 292	1	63	1 413	89				
Flogsta 23:5	1974	1972	Flogstavägen 25 - 95		730 000	750	45 579	1 431	65 210	88	2 488	535	291
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11 - 13		81 800	94	2 350	2 313	5 435				24
GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA				2 685 743	1 976 687	2 650	179 935	1 301	234 184	364	10 091		1 812
Gottsunda 47:2	1946		Vårdsättravägen 74							1	1 145	1 231	
Gottsunda 47:2	1998		Vårdsättravägen 76							2	1 526	1 319	
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A - V		30 015	30	1 890	1 829	3 457				30
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1 - 11, Aug Södermansv. 2 - 8		218 727	333	20 631	1 274	26 277	21	1 581	689	212
Gottsunda 25:1	1972	1972	August Södermans väg 10 - 122		125 316	186	13 029	1 136	14 802	18	169	817	101
Gottsunda 26:1	1972	1973	August Södermans väg 3 - 129		142 855	194	14 536	1 168	16 979	8	151	894	125
Gottsunda 30:1	1972	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		205 241	329	20 316	1 201	24 399	44	1 601	1 001	233
Gottsunda 29:1	1972	1974	Peterson-Bergers väg 15 - 91		185 940	272	18 472	1 219	22 511	8	241	627	188
Gottsunda 28:1	1972	1973	Peterson-Bergers väg 4 - 98		100 163	132	9 985	1 236	12 341	4	79	1 025	81
Gottsunda 39:1	1977	1978	Jenny Linds väg 1 - 86		201 282	258	18 623	1 340	24 960	21	742	1 243	196
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arps väg 1 - 66		148 624	190	13 901	1 335	18 562	45	461	742	154
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solistvägen 1 - 110		210 452	111	8 954	1 360	12 175	81	401	883	101
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1 - 110			124	9 764	1 389	13 567	48	735	827	117
Gottsunda 44:3	1982	1982	Flöjtvägen 7 - 66		56 844	68	5 313	1 302	6 920	50	212	1 019	72
Sunnersta 51:104	2011	2012	Trashagsvägen 16 - 22 A - E, 24		143 000	69	4 550	2 130	9 691				48
Gottsunda 25:1	2003	2003	August Södermans väg 72 - 122		23 400	26	1 244	1 867	2 322				74
Gottsunda 44:4		1984	Flöjtvägen 1		10 591	10	1 039	1 261	1 310				
Gottsunda 34:11 (0592)		1975	Valthornsvägen 25 - 39		174 237	248	14 035	1 269	17 815	13	1 047	1 926	80
Gottsunda 34:11 (0593)		1975	Valthornsvägen 45 - 47			70	3 653	1 669	6 096				

Stadsdel /Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Bostäder Tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
ULLERÅKER/BÄCKLÖSA				1 124 736	986 420	493	28 482	2 296	65 383	51	667		161
Ulluna 2:27	2018	2018	Gottsunda allé 2 - 12, Vivev. 12 - 20		686 000	322	19 004	2 389	45 409				116
Ulluna 2:27	2018	2021	Gottsunda Allé 16, Dykarv. 2 - 4		149 188	64	4 287	2 278	9 766	51	667	1 201	18
Ulluna 2:27	2021	2021	Vivevågen 4, 22		142 000	99	4 540	2 119	9 618				27
Kronåsen 4:1	1929	1929	Ulleråkersvägen 48 - 50		9 232	8	651	906	590				
SÄVJA				841 420	661 308	581	43 009	1 502	64 592	32	1 775		490
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46 - 54		17 590	5	363	2 154	782				5
Sävja 65:1	2011	2011	Linv. 41 - 49, Kamgarnsv. 21 - 41		39 900	15	1 620	1 915	3 102				22
Sävja 66:1	2011	2011	Linv. 31 - 35, Yllev. 3 - 5, Kamgarnsv. 26 - 34		35 868	14	1 406	1 952	2 744				
Sävja 67:1	2011	2011	Linv. 1 - 5, Yllev. 6 - 8, Kamgarnsv. 18 - 24		40 872	16	1 515	1 984	3 006				29
Sävja 1:85	1990	1990	Goflandsresan 2 - 114		257 635	165	13 091	1 415	18 527	12	802	1 010	145
Sävja 1:80	1990	1990	Goflandsresan 1 - 43			58	4 896	1 394	6 824	6	292	695	53
Sävja 1:77	1984	1985	Lapplandsresan 1 - 99		122 258	147	9 084	1 514	13 753	3	95	547	104
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1 - 135, Ölandsresan 2 - 108		147 185	161	11 034	1 437	15 854	11	586	1 237	132
YTTEROMRÅDEN				602 836	457 107	511	36 275	1 437	52 134	31	1 475		424
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långåsvägen 19 A - G		27 759	35	2 376	1 673	3 975	3	143	944	41
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1 - 40		58 583	88	5 880	1 331	7 824	5	170	476	48
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsvägen 14 - 142		102 041	94	7 892	1 443	11 390	3	358	645	97
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5 A - 5 S		56 016	59	4 470	1 425	6 370	1	48		59
Storvreta 47:78	1965	2008	Ärentunavägen 5 T - 5 V		23 235	21	1 270	1 788	2 271	5	35	743	6
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7 A - 7 D		24 825	29	1 475	1 368	2 018	1	419	1 869	14
Storvreta 3:77	1959	2016	Kilsgårdevägen 3 A - B		13 248	14	685	1 883	1 290	7	129	783	8
Bällinge 4:1	1990	1989	Allmäningsvägen 21 - 29		11 894	16	1 062	1 286	1 366				17
Vangsby 1:33	1992	1992	Vangsbyvägen 31 - 81		42 016	48	3 552	1 411	5 012	2	85	729	53
Gunsta 1:75	1966	2012	Ekervägen 1 - 29		16 921	15	1 061	1 684	1 787				15
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborvägen 10 - 32		15 517	20	1 568	1 320	2 070				18
Lät 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 21 - 39		11 807	18	1 243	1 355	1 684	1	7	429	12
Gunsta 2:1	1992	1992	Skråttvägen 9 - 11		5 046	2	229	1 354	310				2
Gunsta 3:1	1992	1992	Skråttvägen 13 - 23		14 050	6	601	1 406	845				6
Gunsta 4:1	1992	1992	Skråttvägen 25 - 39		12 384	8	787	1 409	1 109				8
Gunsta 5:1	1992	1992	Gunsta Villaväg 16 - 18		16 633	24	1 417	1 440	2 041				20
Lät 1:97	1929	1929	Kalle Blanks väg 1		1 385	4	182	1 198	218	1	12	167	
Lät 1:97	1954	1954	Kalle Blanks väg 3 - 7		3 747	10	525	1 055	554	2	69	449	
Holms-Västbyn 1:5													
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR				607 574	109 579								290
Bällinge 1:51			Klockarbolsvägen 2 - 8	7 200	10 000								
Björklinge-Tibble 5:27			Spelmansvägen 3 - 5	8 850	8 800								
Storvreta 39:1			Fullerövägen 3 C	11 800	1 542								
Svarbäcken 36:6			Svarbäcksgatan 50 M - N	26 400									50
Kvamgårdet 1:8			Portalgatan 6 B	55 229	8 400								
Kvamgårdet 51:2 (del av)	1988	1989	Garage, Parkering	27 600									
Sala Backe 1:69			Garage, Parkering	29 760	979								24
Årsta 96:1 (del av)				23 300									
Hällved 16:6			Gunsta, Hällved	10 800									
Librobäck 7:1	1966		Vallongatan 4	66 500	13 200								
Kvamgårdet 9:6			Djäknegatan 1 - 15	132 525	56 408								216
Kvamgårdet 9:1 & 9:2													
Kronåsen 3:2				26 400	10 250								
Luthagen 61:2				86 562									
Ramsjö 2:87				1 996									
Gottsunda 11:20 (under avstyckning)				352									
Gottsunda 30:1 (del av)				21 800	146 288								
Lät 1:97 (del av)				3 500									
Fälhagen 5:4 (del av)				32 000									
Flogsta 23:5				35 000									
TOTALT UPPSALAHEM AB KONCERN				30 633 510	24 672 358	18 379	1 079 484	1 687	1 820 760	1 841	70 348		9 023



Fyris

Arsta

Sala Backe

Boländerna

Grånby

Fålhagen

Kungsängen

Gamla Uppsala-Nyby

Löten

Kvarngärdet

4

Sjukhuset -
Polacksbacken

Svarbäcken

Innerstaden

Kåbo

Tuna backar

Luthagen

2

Årna

Libroback

Rickomberga

Flogsta-Ekeby

Hällby-Husbyborg

Berthaga

Kvambo

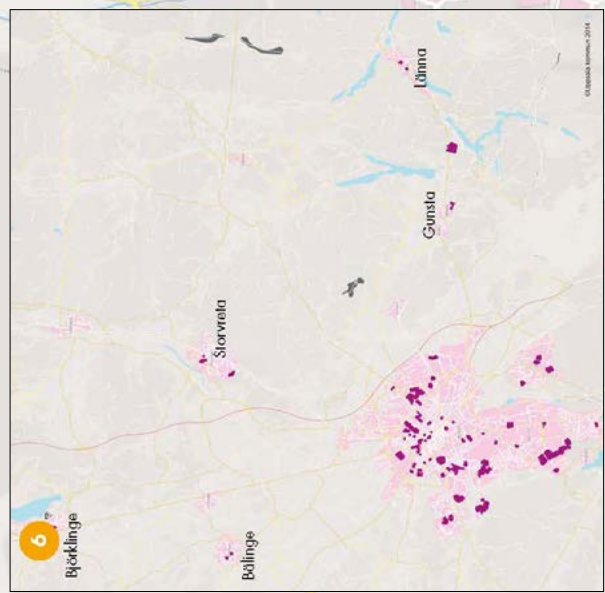
Stenhagen

1



LANDSBYGDSOMRÅDEN
(avstånd i km från
Uppsala Centralstation)

Björklinge	22
Bällinge	14
Storvreta	15
Vänge	14
Gunsta	12
Lånna	20
Almunge	26





UPPSALAHEM