

A woman with long brown hair and black-rimmed glasses is looking down, focused on something in her hands. She is wearing a high-visibility yellow and blue safety vest over a dark jacket. The background is a lush garden with green foliage and some purple flowers. The lighting is soft and natural, suggesting an outdoor setting.

ÅRS- OCH HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2022

Bostadsstiftelsen Uddevallahem

Uddevallahem på en minut

TILLSAMMANS
SKAPAR VI ETT
HÅLLBART LIV I
UDDEVALLA

Vision



67,1 Mkr

Underhållskostnader

2021 | 57,8 Mkr



4 736 st

Antal bostäder

2021 | 4 677 st



**17 879
pers**

Bostadssökande

2021 | 17 900 st



39,1 Mkr

Resultat före skatt

2021 | 41,6 mkr



87

Antal anställda

2021 | 83 st



89 st

Antal fastigheter

2021 | 88 st



1 090

Snitthyra
kronor/kvm

2021 | 1 063



367,7 Mkr

Hysesintäkter

2021 | 356,2 Mkr



782 st

Antal lokaler

2021 | 783 st



0,06 %

Vakansgrad

2021 | 0,08 %



50 444 kvm

Uthyrningsbar yta, lokaler

2021 | 50 475 kvm



4 759 Mkr

Marknadsvärde

2021 | 4 785 st



283 231 kvm

Uthyrningsbar yta bostäder

2021 | 280 343 km

Stora händelser 2022

2022 har varit ett händelserikt år på många sätt. Det har varit utmanande, men vi har även fått glädjas åt att träffa varandra igen, efter år av isolering i pandemins spår. Vi har renoverat, byggt nytt och sett framåt. Här presenterar vi några av de händelser vi upplevt tillsammans under 2022.

Nya lägenheter fylls med kärlek

■ Under våren 2022 startade vi uthyrningen av vårt senaste nybyggnadsprojekt Bastionen, med sina klimatsmarta hyresrätter i centrala Uddevalla. Intresset att få möjlighet att bo i några av Uddevallas mest moderna hyresrätter var stort och samtliga lägenheter var uthyrda på kort tid. I december fylldes huset med liv, värme och kärlek när hyresgästerna flyttade in i de nya lägenheterna.



Lyckliga hyresgäster i historisk ROT-renovering

■ I december 2022 avslutades renoveringen på Dalaberg och de sista hyresgästerna kunde därmed flytta tillbaka i sina nyrenoverade lägenheter. Projektet har pågått sedan våren 2021 och har omfattat 328 lägenheter, vilket är det största stamrenoveringsprojektet i företagets historia. De lyckliga hyresgästerna får bland annat njuta av nya fönster, ny ventilation, nykaklat badrum, ny säkerhetsdörr, ny spiskåpa och mycket mer.



Årets medarbetare 2022

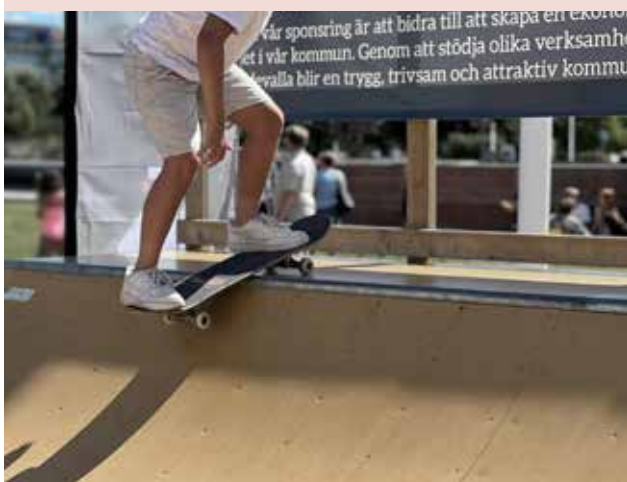
■ Lisa Bogren är inte bara HR- och hållbarhetsansvarig på Uddevallahem. Hon kan dessutom titulera sig "Årets medarbetare", välförtjänt utsedd av Uddevalla Näringsliv. Hurra!

Motivering:

"Lisa är genuint engagerad, omtänksam och professionell och hanterar utmaningar på ett sakligt och föredömligt sätt. Hon har förmågan att alltid se till företagets bästa i kombination med ett stort fokus på människan. Hon stöttar, är tillgänglig och bidrar till förbättring och utveckling i det dagliga arbetet."

Stadsfest som samlar Uddevallaborna

■ Efter ett par års ofrivilligt pandemiuppehåll var det åter dags för Uddevallakalaset. För oss på Uddevallahem var det självklart att vara en av huvudsponsorerna till denna stadsfest, som samlar Uddevallaborna och skapar gemenskap och glädje. Vi var givetvis på plats och tillsammans med Uddevallas skateboardförening bjöd vi på skönt häng och coola trix samt möjlighet att få testa sina färdigheter i minirampen.



Gemensam handlingskraft i en svår tid

■ Rysslands invasion av Ukraina tvingade många människor att bryta upp från sina hem. Några av de som tvingades på flykt lyckades ta sig till Sverige och Uddevalla. Här visade kommun, företag och privatpersoner verkligen styrkan i att sluta upp i en krisituation och göra någonting bra tillsammans. Med gemensamma krafter lyckades vi på kort tid ordna boende, mat och stöd och därmed en strimma av trygghet och omtanke i den traumatiska situation de befann sig i.

Våra kunder är viktiga och vi lyssnar

■ Efter ett par år med vikande siffror tog vi 2022 ett nytt grepp kring vår kundundersökning. Dels gick våra medarbetare runt i våra områden och delade ut enkäten, vilket var mycket uppskattat både av oss och våra hyresgäster. Dels har vi varit tydligare i vår kommunikation och uppföljning, då svaren ligger till grund för våra handlingsplaner och aktiviteter framöver.

Syftet var att få en högre svarfrekvens och ett högre kundinflytande. Det är viktigt för att vi ska kunna utveckla vårt arbete kring den sociala hållbarheten och verkligen ha nöjda kunder. 2022 hade vi en svarsfrekvens på 61,6%, vilket är ett rejält steg upp och ger ett bra underlag för oss att arbeta vidare med. Tack för ert engagemang!

Några exempel där våra kunder tycker att vi idag gör ett bra arbete

93,3% tycker att de fick ett mycket bra eller ganska bra bemötande vid senaste kontakten

89,2% känner sig trygga i sina trapphus

93,7% tycker att de har mycket bra eller ganska bra möjligheter till källsortering





Innehåll

Uddevallahem på en minut.....	2-3
Stora händelser 2022.....	4-5

Hållbarhetsredovisning

Vd ord.....	8-9
Affärsmodell och organisation.....	10-15
Omvärld.....	16-17
Väsentlighetsanalys.....	18-19
Mål och fokusområden.....	20-21
Hållbarhetsstyrning.....	22-23
Fokusområde Kund.....	24-27
Fokusområde Medarbetare.....	28-33
Fokusområde Ekonomi.....	34-37
Fokusområde Verksamhet.....	38-41
Fokusområde Miljö.....	42-45
Risakanalys.....	46-47

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse.....	48-50
Femårsöversikt.....	52
Resultaträkning.....	53
Balansräkning.....	54-55
Rapport över eget kapital.....	56
Kassaflödesanalys.....	57
Noter.....	58-68
Revisionsberättelse.....	69-71
Koncernen Uddevallahems fastighetsbestånd.....	72-73
Fastigheternas färdigställningsår.....	74-75
Ledningsgrupp och styrelse.....	76

EN VÄRD FÖR ALLA

BOSTÄDER ÅT ALLA - TILL EN RIMLIG KOSTNAD

Det var syftet när allmännyttan växte fram i mitten 1940-talet. Ett av alla dessa bolag var Uddevallahem. Vi bildades 1949 och uppstod delvis ur behovet av bostäder åt arbetarna på Uddevallavarvet.



VISSTE DU ATT

Uddevallahem är den största bostadsaktören i Uddevalla.



VISSTE DU ATT

Var sjätte Udevallabo bor hos oss.



VISSTE DU ATT

Vi har 87 anställda i 36 olika yrkesroller.

Med kundens bästa i fokus

2022 har varit ett minst sagt utmanande år. Vi hann knappt lämna Covid innan nästa kris kom med kriget i Ukraina. Till följd av det så har vi fått kraftiga prisjusteringar som medfört en galopperande inflation och lågkonjunktur. Det har varit den perfekta stormen som verkligen satt oss alla på prov. Ett prov som vi klarat med bravur skulle jag vilja säga.

Det är skönt att veta att när vinden blåser omkring oss så står Uddevallahem stadigt. Vi är rustade för att möta de utmaningar som står i vår väg. Vårt allmännyttiga uppdrag behöver balanseras med affärsmässighet. Det är viktigt för att vi ska kunna investera i våra bostäder och lyckas med vårt uppdrag nu och i framtiden.

Verksamhetsutveckling är något Uddevallahem jobbar mycket med för att kunna leverera hållbara resultat, och vi har höga ambitioner. Under 2022 har vi lyckats kvalitetscertifiera oss enligt ISO 9000, något som varit ett av våra stora mål under året. Jag märker redan nu att kvalitén i nya ISO kommer få oss att lyfta än mer. Den närmsta tiden kommer den vardagsmässiga förvaltningen få ta mer plats. En viktig del av den är vår kundmätning med Aktiv Bo. Vårt mätvärde är högt men vi vill bli ännu bättre och satsar därför extra på våra Bovärdar och på att skapa en ännu bättre dialog mellan dem och våra boende.

Två av årets stora insatser är färdigställandet av Bastionen och ROT-renoveringen på Norr. ROT-renoveringarna innebär stora kostnader för oss men är också nödvändiga för att förlänga fastigheterna så att de står där i 50 år till. De görs på ett sätt där vi får ut det mesta möjliga för pengarna, och här tar vi också hänsyn till de ekonomiska förutsättningarna hos de boende. Med Bastionen möter vi kundernas behov av ökad digitalisering, något vi ser kommer som en utmaning framöver med komplicerad teknik.

Uddevallahems kundlöfte och värderingar är det som styr oss i vardagen. Allt vi gör, och alla beslut vi tar är med kundens bästa i fokus. För att vi verkligen ska kunna vara en värd för alla. Det må vara en svacka nu, men vi ser att Uddevalla växer i befolkningens mängd. Det är positiva prognoser och i vår projektportfölj arbetar vi med långsiktighet på riktigt. Det finns en framtid och vi är väl förberedda för att ta hand om den.


Thomas Aebeloe
VD



TRE BRA SAKER VI GJORDE UNDER 2022

1. Vi har uppnått vårt mål att kvalitetscertifiera oss enligt ISO 9000.
2. Vi har investerat för framtiden med ROT-renoveringarna på Norr.
3. Vår energieffektiva och digitaliserade fastighet Bastionen står färdig.



A middle-aged man with short, graying hair and glasses is smiling warmly at the camera. He is wearing a dark blue suit jacket over a white button-down shirt, which is slightly unbuttoned at the top. He is also wearing blue jeans and a dark belt. The background is a bright, outdoor setting with trees and a building, slightly out of focus. The lighting is natural and bright, suggesting a sunny day.

UDDEVALLAHEMS KUNDLÖFTE OCH
VÄRDERINGAR ÄR DET SOM STYR OSS I
VARDAGEN. ALLT VI GÖR, OCH ALLA BESLUT
VI TAR ÄR MED KUNDENS BÄSTA I FOKUS

Vilka är Uddevallahem?

Med visionen att skapa ett hållbart liv i Uddevalla vill vi vara regionens mest framträdande bostadsbyggare, utvecklare och förvaltare av attraktiva, trygga och inkluderande boendemiljöer.

Vår Vision

"TILLSAMMANS SKAPAR VI ETT HÅLLBART LIV I UDDEVALLA"

Vårt syfte

■ Att så många som möjligt ska kunna skaffa en bostad som både ekonomiskt och storleksmässigt passar i det skedet av livet som är här och nu.

Vår affärsidé

■ Vi ska erbjuda ett hållbart boende genom att förvalta, bygga och utveckla fastigheter i Uddevalla. Verksamheten ska ta ett samhällsansvar och samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Vår position

■ Vi utvecklar Uddevalla.

Vår värdegrund

■ Vi lovar våra kunder att de kan förvänta sig bra bostäder till en rimlig hyra och en hög servicenivå. För att kunna uppfylla våra löften behöver vi riktlinjer som hjälper oss att fatta rätt beslut och agera som den bostadsvärd vi vill vara. Till hjälp längsmed vägen har vi vår värdegrund som ska genom-syra allt vi gör. Som representant för Uddevallahem ska man vara:

Professionell

- Jag respekterar andra och allas lika värde.
- Jag ansvarar för min och vår gemensamma leverans.
- Jag frågar när jag inte förstår och tar tillvara på varandras olikheter.
- Jag förstår balansen mellan vårt samhällsnyttiga uppdrag och affärsmässighet.

Tydlig

- Jag ger besked och återkopplar.
- Jag står bakom och förklarar fattade beslut.
- Jag anpassar vår kommunikation efter mottagarens förutsättningar.

Personlig

- Jag lyssnar, stöttar, berömmar och inspirerar.
- Jag bjuder på mig själv, mina kunskaper och mina misstag.

Engagerad

- Jag tar ansvar för vår gemensamma arbetsmiljö och hur jag påverkar människor runt omkring mig.
- Jag arbetar med att nå uppsatta mål och processer.
 - Jag arbetar aktivt med ständiga förbättringar.

Vår organisation

Det är styrelsen som anger riktningen och strategiska vägval genom vår affärsplan.

■ Styrelsen tar alla beslut som påverkar företagets kurs och riktning. Inom strategiutveckling, uppföljning och kontroll fattar styrelsen självständigt beslut, men tillfrågar kommunfullmäktige när besluten är av principiell beskaffenhet.

■ Företagsledningens fokus är att genomföra affärsplanen och ta fram beslutsunderlag. Ledningen driver också ett starkt förnyelsearbete med kunder och medarbetare i fokus. Vd har beslutsrätt upp till 5 mkr och varje avdelning har sina beloppsgränser fastställda inom företaget.

Mer information om styrelsen/styrning och uppföljning finns på sidan 23

ORDINARIE LEDAMÖTER

David Sahlsten, Ordförande (KD)
 Paula Berger, Vice ordförande (S)
 David Bertilsson, Ledamot (M)
 Kerstin Joelsson Wallsby, Ledamot (V)
 Leif Frisk, Ledamot (SD)

SUPPLEANTER

Mathilda Sténhoff, Ersättare (M)
 Curt Nyman, Ersättare (L)
 Lennart Löfgren, Ersättare (S)
 Henning Forsström, Ersättare (UP)
 John Alexandersson, Ersättare (SD)

LEDNINGSGRUPP



Tomas Aebeloe, VD



Linda Samuelsson
Administrativ chef



Ronny Bohm
Fastighets-
utvecklingschef



Mikael Måneling
Förvaltningschef



Lisa Bogren
HR- och hållbar-
hetsansvarig



Lisa van Brée
Kundservicechef



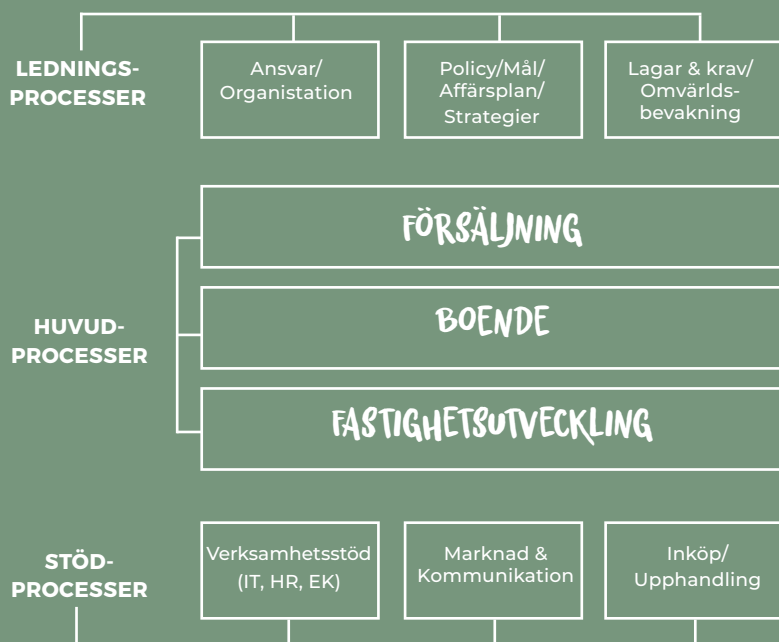
Magnus Skeppsdal
Marknads- och
kommunikationschef

Våra processer

För att kunna vara en Vård för alla behöver vi arbeta med verksamhetsutveckling, ständiga förbättringar och kundnöjdhet. Hela kundlöftet och verksamheten är genomsyrad av hållbarhet. Vi säkerställer det genom att vi har ett systematiskt arbete inom både kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Vi är certifierade enligt ISO 9001 (Kvalitet), ISO 14001 (Miljö) och ISO 45001 (Arbetsmiljö).

EN VÅRD
FÖR ALLA

Processkarta



Ett hem för livet

Uddevallahem har 4 736 lägenheter. Som ett allmännyttigt företag ingår det i vårt uppdrag att tillgodose alla olika typer av bostadsbehov. Vi har därför ett stort utbud av lägenheter av varierande storlek, i sammanlagt 19 olika områden i Uddevalla och Ljungskile. Vår fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling är självklara led i vår värdekedja. Två exempel på detta är ROT-renoveringen på Norr och byggnationen av vår smarta fastighet Bastionen som vi genomfört under 2022.

ROT-RENOVERING

Vår största renovering genom tiderna

■ 2021 påbörjade vi ROT-renoveringen på Dalaberg och Hovhult. Den beräknas ta fem år sammanlagt att färdigställa. Etapp ett var renoveringen på Dalaberg som blev färdig under 2022. 328 lägenheter har fått nya fasader, nya fönster, nya badrum, nya vatten- och avloppsrör, nya elcentraler och ny ventilation. Under 2023 påbörjas etapp två av projektet, med ca 450 lägenheter på Hovhult. Totalt innefattas det av ca 780 lägenheter som rustas för framtiden.

Satsningen på Dalaberg och Hovhult är en del av vårt hållbarhetsarbete, och ett långsiktigt projekt för att minska energiförbrukningen och skapa en ökad trivsel för de boende i fastigheterna. De nya tilläggsisolerade fasaderna, nya fönstren och ny ventilation med värmeåtervinning har till och med november 2022 inneburit ett minskat värmebehov med 31%. Minskningen kommer att bli större och överstiga 40% när allt är injusterat och klart. Varmvattnet har hittills minskat med cirka 35% på grund av modernare kranar och mindre läckande rör. Det bättre klimatskalet innebär också en förbättrad värmekomfort. Under 2021 skrev Uddevallahem och Hyresgästföreningen avtal om IMD i befintliga lägenheter. IMD, som står för Individuell Mätning och

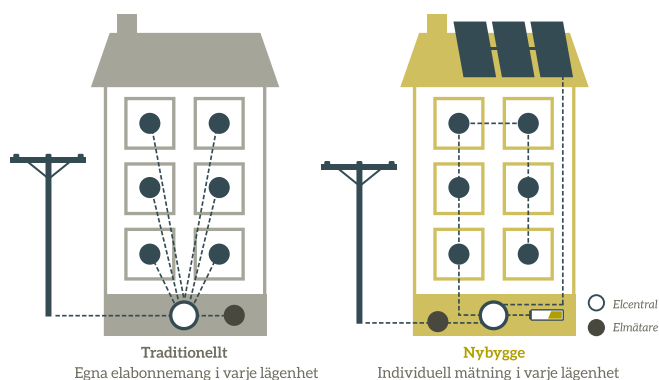
Debitering, har vi tillämpat i alla nybyggda lägenheter sedan 2004, vilket omfattar ca 350 bostäder. Under hösten 2021 och våren 2022 startades IMD i 1 260 lägenheter i det befintliga beståndet och arbetet med installationer i befintliga lägenheter fortsätter att löpa på framåt. Utvärdering av de som fick IMD 2021/2022 visar att varmvattnet har minskat med 23 % och kallvattnet med 12%, vilket är mer eller mindre i linje med förväntat.

**TOTALT INNEFATTAS PROJEKTET
AV CA 780 LÄGENHETER SOM RUSTAS
FÖR FRAMTIDEN**

De boende betalar endast för sin egen vattenförbrukning, precis som med bredband, hushållsel och andra liknande tjänster, vilket gör det mer rättvist. Alla hyresgäster kan följa sin förbrukning på Mina Sidor. Det är bra för miljön men också bra för våra boende, eftersom det frigör resurser till andra investeringar i bostadsbeståndet.

INDIVIDUELL MÄTNING OCH DEBITERING

Med IMD ansvarar varje hushåll för sin egen förbrukning. I traditionella hus fördelas kostnaderna för förbrukningen lika mellan varje lägenhet. Med egen mätare i varje lägenhet blir det istället mer rättvist fördelat och hyresgästen betalar enbart för den faktiska förbrukningen.



FASTIGHETSUTVECKLING

Bastionen – klimatsmart och uppkopplat

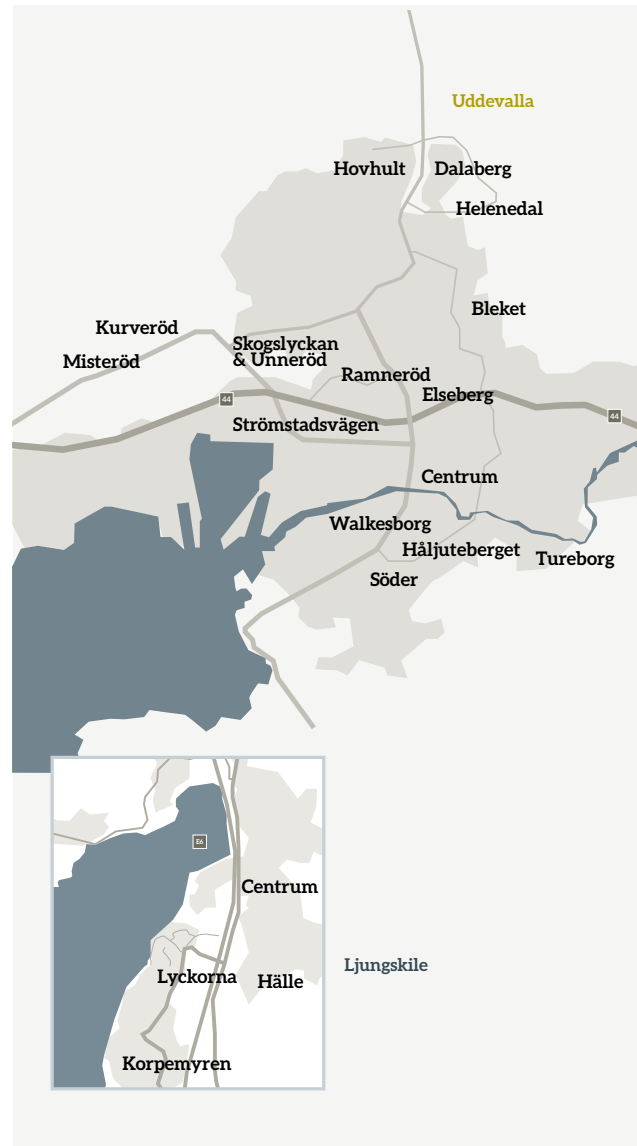
■ I december 2022 stod vårt nya, smarta hus Bastionen färdigt och redo för inflytt. Välplanerat och utrustat med den senaste tekniken, för att vara så energieffektivt som möjligt och leva upp till våra hållbarhetskrav. Fastigheten rymmer 59 välplanerade lägenheter i olika storlekar, och ligger på promenadavstånd till Uddevalla central.

ELSYSTEMET I BASTIONEN HAR DESIGNATS FÖR MAXIMERAD LOKAL ELPRODUKTION MED SOLCELLER

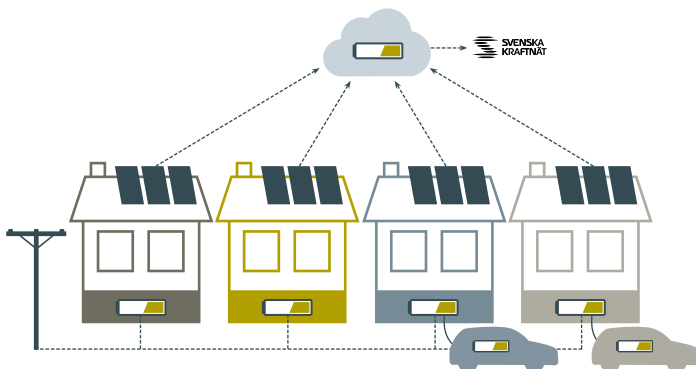
Samtliga dörrar är utrustade med nyckelfria lås som öppnas via appen. I anslutning till huset finns fyra laddplatser till elbil, som har en effekt på 11kW, vilket ger motsvarande 5 mil/laddtimme.

Elsystemet i Bastionen har designats för maximerad lokal elproduktion med solceller, och kopplats till ett batteri, som gör att Uddevallahem kan lagra sin egen sol-el, och avlasta elnätet när det är som mest belastat. Den totala installerade effekten är 130 kW och fastigheten beräknas producera 110 000 kWh varje år. Hushållselen, tillsammans med vattenförbrukningen mäts och debiteras med IMD, så att de boende kan ansvara för sin egen förbrukning på både vatten och el. Batteriet kommer även att kopplas upp mot Svenska Kraftnäts (SvK) stödtjänstmarknad för frekvensreglering. Uppkopplingen adderar ihop Uddevallahems batterier med många hundra, eller tusen andra liknande batterier.

På så sätt tillgängliggörs denna lokalt installerade effektresurs till hela elnätets behov. I en vision om framtiden kan man tänka sig att även våra hyresgästers elbilar som står anslutna för laddning, kan delta på SvK:s stödmarknad, och få betalt för det.



Uddevallahem har bostäder i 19 områden från Dalaberg i norr till Korpemyren i söder. Hos oss har alla lika goda möjligheter att hitta ett hem för livet.



SVENSKA KRAFTNÄTS STÖDTJÄNSTMARKNAD

Bastionen är utrustad med batterier som kan lagra den el som fastigheten producerar. Batterierna är uppkopplade mot SvK:s stödtjänstmarknad, vilken upprätthåller frekvensen och balansen mellan inmatad och uttagen effekt.

Våra intressenter

För att styra verksamheten åt rätt håll och nå uppsatta mål behöver vi hela tiden ha våra intressenters behov och förväntningar i beaktande. Vi har identifierat våra viktigaste intressenter som styrelse, hyresgäster, medarbetare, invånarna i Uddevalla, entreprenörer och samarbetspartners. Under kommande år ämnar vi ta reda på vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för våra intressentgrupper. Detta gör vi bland annat genom intressentdialoger, kundundersökningar och medarbetarundersökningar.

Styrelse

■ Uddevallahem är en allmännyttig bostadsstiftelse som styrs via en styrelse, politiskt tillsatt av Uddevalla kommunfullmäktige. Styrelsens uppdrag är att ange riktning och strategiska vägval genom vår affärsplan. Planen fastställer Uddevallahems strategiska mål och prioriteringar på lång sikt, likväl som vår vision, vårt kundlöfte och vår affärsidé. Affärsplanen fastställs för fyra år i taget, med årlig revidering. Styrelsen har sex ordinarie möten under ett år.

Hyresgäster

■ De allra flesta av våra evenemang och aktiviteter samt våra nyhetsuppdateringar på hemsida och i sociala medier riktar sig främst till våra hyresgäster. Vi genomför varje år en kundundersökning där vi får reda på vad våra kunder tycker att vi gör bra och vad vi kan göra bättre. Svaren ligger sedan till grund för de handlingsplaner och aktiviteter vi genomför under året. Exempel på vår dialog är trapphusinformation, kontakt med bovärdar och digital kommunikation via e-post, sms och chatt.

Medarbetare

■ Våra medarbetare, tillsammans med våra hyresgäster, är vår viktigaste tillgång och våra främsta ambassadörer. Vi kommunicerar med våra medarbetare genom en rad olika kanaler och har en tydlig strategi för hur de ska samverka för maximal verksamhetsnytta, stärka engagemanget och skapa intern samhörighet. Varje år genomför vi en medarbetarundersökning. Fler exempel på hur vi har dialog är skyddskommitté- och rond, intranätet, avdelningsmöten och medarbetarsamtal. En gång i månaden samlar vi alla medarbetare till ett informationsmöte vi kallar "En frukost för alla".

Invånarna i Uddevalla

■ Eftersom Uddevallahem är en allmännyttig bostadsstiftelse måste kommunikationen vända sig till hela allmänheten. Vi bygger en stark varumärkeskännetidning i hela kommunen genom att lyfta våra medarbetare, våra områden och vår verksamhet i bland annat våra sociala kanaler, genom annonsering och via vår kundtidning.

Entreprenörer

■ Entreprenörer som representerar Uddevallahem är en viktig del i vår ambition om att vara en värd för alla. Därför har vi tagit fram en "Handbok för entreprenörer" som beskriver hur vi vill att samarbetet ska fungera och vilka rutiner vi har när vi utför arbete hos våra hyresgäster. Varje år bjuder vi in till en frukost för utvalda entreprenörer med utrymme för dialog och erfarenhetsutbyte.

Samarbetspartners

■ Samarbeten är en viktig del i vår vision "Tillsammans skapar vi ett hållbart liv i Uddevalla". Genom att kommunicera våra ställningstaganden och behov mot dem som har en påverkansmöjlighet på oss och samhället i stort, kan vi bygga vår position och få hjälp med genomförandekraft i våra projekt. Det gör vi bland annat genom möten, aktiviteter, event samt dialog i olika forum. Vi är också medlemmar i Sveriges allmännyttas energiråd, Uddevalla näringsliv, Brottsförbyggande rådet och Uddevalla City BID (Business Improvement District). Vi samarbetar med Uddevalla kommun, polis och socialtjänst genom bland annat EST (effektiv samordning för ökad trygghet).



Tryggheten viktigare än någonsin

2022 var ännu ett år där vår värld förändrades. Pandemin har ebbat ut något för att återigen ta fart. Det näraliggande kriget mellan Ryssland och Ukraina har skapat omvälvande förändringar när det gäller elförsörjning och ränte- och prishöjningar. I skakiga tider blir hemmet vår trygga hamn, en symbol för vår stabila punkt i en omvärld som gungar.

Ett hem är mer än ett hus eller en lägenhet. Det är en plats där man känner sig trygg, där man hämtar kraft och inspiration. Bostadsområdet som man bor i är avgörande för den upplevda tryggheten. Även grönområden som skog, parker och gårdar nära boendet skapar en lugnande effekt. Den sociala tryggheten där man känner sina närmsta grannar och de som bor i samma trapphus och i området blir än viktigare. Att träffas i sociala sammanhang på gården eller på balkongen, och att hjälpa en granne med vardagsbestyr blir alltmer betydelsefullt.

När omvärlden är skakig och man inte vet vad som väntar blir bostadsområdet och lokalsamhället allt viktigare ur ett trygghets- och resiliensperspektiv. Omvärldstrender inom stadsplanering och samhällsbyggnad pekar fortsatt

på tendenser att omfamna det lokala ekosystemet. Att vilja inspirera till mer hållbara och självförsörjande grannskap. När priserna stiger blir delningsekonomi mer aktuell. Att hyra, dela eller låna saker istället för att äga dem själv blir allt vanligare. Våra konsumtions- och rörelsemönster vittnar om att vi blir mer försiktiga med att köpa nytt och hellre värnar om det vi har. För våra hyresgäster blir fokuset på rimliga boendekostnader än viktigare. Att bo hållbart 2023 betyder att man har ett tryggt boende, både socialt och ekonomiskt. Att bo miljövänligt är fortfarande viktigt, men nu på längre sikt.

ETT HEM ÄR MER ÄN ETT HUS ELLER EN LÄGENHET

Det närmsta året kommer det därför vara viktigt att vi på Uddevallahem fortsätter att skapa bostadsområden som uppmuntrar till en hållbar livsstil. Där hyresgästerna känner trygghet såväl socialt, som ekonomiskt som miljömässigt.

Omvärldsbevakning med Uddevallahem

Omvärldsbevakning är en viktig del av vårt arbete, som hjälper till att styra verksamheten i rätt riktning. Omvärldsbevakning behövs för att vi ska ha relevanta fakta att arbeta med när vi tar fram våra mål.

Tillsammans ingår vi som arbetar på Uddevallahem i många olika nätverk som ger oss värdefull insyn. Insyn i både i omvärldens förutsättningar, och branschkollegors utmaningar och trender i de olika områden som vi verkar. Vi hittar inspiration, lär av varandra och bidrar till utveckling av branschen genom nätverk och andra branschforum. Som exempel kan nämnas olika yrkesnätverk inom Sveriges Allmännyttan, Fastigo, Uddevalla näringsliv och Uddevalla City BID för centrumutveckling samt med andra branschkollegor – bland annat.

Utöver nätverks- och branschträffar är nyhetsbrev och branschtidningar kring relevanta ämnen en del i omvärldsbevakningen. Tillsammans fyller de en viktig funktion för att hålla örat mot rälsen och bidrar till att vi kan fylla de behov som våra intressenter efterfrågar.

I samband med målstyrningsprocessen som startas upp i juni varje år, gör ledningsgruppen en omvärldsbevakning på respektive ansvarsområde. Den ligger sen till grund för prioriteringar och målsättningar i det kommande målarbetet.

SÅ MÅNGA BOR I UDDEVALLA



I Uddevalla kommun bor ca 57 300 invånare i september 2022.



+500

Kommunen har växt med ca 500 personer per år sedan 2016. Prognosen framåt pekar på en lägre befolkningsökning. Framöver planerar vi för bostäder i nivå med real efterfrågan och med fokus på våra egna prognoser.



JANUARI

JANUARI

Utvärdering av måluppfyllelse föregående år + utfall av nyckeltal (forum: Ledningens genomgång + styrelse).



APRIL

APRIL

Intressentdialog genom kundundersökning och medarbetarundersökning.



JUNI

JUNI

Chefsgruppen samlas under två dagar för att dela lärdomar, omvärldsbevakning inom resp. ansvarsområde, samt gemensamt prioritera fokusområden kommande år.

Våra strategiska mål

Vi arbetar utifrån en strategisk målstyrningsprocess i vilken hållbarhet inkluderas på ett naturligt sätt. I analysen har vi valt ut Kund, Medarbetare, Ekonomi, Verksamhet och Miljö som de områden som har störst strategisk betydelse för oss och våra intressenter, samt där vi har störst möjlighet att påverka. Här tar vi hänsyn till de tre hållbarhetsdimensionerna; social hållbarhet, ekonomisk hållbarhet och ekologisk hållbarhet.

Våra övergripande strategiska mål ligger inom fokusområdena kund, medarbetare, ekonomi, verksamhet och miljö. Målen bryts i sin tur ner i avdelningsmål och individuella mål som följs upp löpande under året.

För att komma fram till vilka hållbarhetsfrågor och övergripande mål som är viktigast sker analysen årligen i ett antal fastställda steg. Där utgör intressentdialog, omvärldsbevakning och uppföljning av innevarande mål och nyckeltal en viktig grund för arbetet. Under 2023 kommer vi att utveckla och tydliggöra våra väsentliga hållbarhetsfrågor ytterligare.

1. Kund – Attraktiv hyresvärd

■ Uddevallahems ambition är att vara en värd för alla. Det innebär att vi vill vara en trygg hyresvärd som bemöter alla våra hyresgäster respektfullt och på lika villkor samt tillgodoser olika typer av boendebehov.

Strategiskt mål: Uddevallahem ska vara kundernas förstahandsval. Erbjudandet skall vara prisvärt, hållbart, tryggt och innovativt.

2. Medarbetare – Hållbar arbetsplats

■ Uddevallahem vill ge förutsättningar för en god hälsa, bra arbetsmiljö och trygghet hos företagets medarbetare. Uddevallahem är ett värderingsstyrt företag och en jämställd arbetsplats som aktivt arbetar med kompetensutveckling.

Strategiskt mål: Uddevallahem ska vara en attraktiv arbetsgivare och ha engagerade medarbetare med rätt kompetens på alla positioner.



SEPTEMBER

SEPTEMBER

Ledningsgruppen fastställer övergripande mål för kommande år.



OKTOBER

OKTOBER

Avdelningarna fastställer mål och aktiviteter kommande år, med utgångspunkt i övergripande mål.



NOVEMBER
DECEMBER

NOVEMBER - DECEMBER

Mål och aktiviteter på medarbetarnivå fastställs i medarbetarsamtal mellan chef och medarbetare.

Löpande uppföljningar och avstämningar under året i alla nivåer för att säkerställa att vi gör rätt saker kopplat till våra fokusområden inom hållbarhet.

DE ÖVERGRIPANDE STRATEGISKA MÅLEN LIGGER INOM FOKUSOMRÅDEN KUND, MEDARBETARE, EKONOMI OCH VERKSAMHET

3. Ekonomi - Ansvarsfull ekonomi

■ Grunden för en stabil ekonomi är att hållbarhetsarbetet är integrerat både i den strategiska planeringen och den operativa verksamheten. Etik, ansvarstagande och långsiktig lönsamhet skapar möjlighet att upprätthålla en hög underhållsstatus på vårt fastighetsbestånd och därmed bibehålla fastigheternas status och marknadsvärde. Dessutom har det en viktig påverkan på hyresgästernas trivsel och boendemiljö.

Strategiskt mål: Uddevallahem skall ha kraft och förmåga att utveckla för framtiden.

4. Verksamhet - Vara en aktiv samhällsaktör

■ Att vara en del av allmännyttan innebär att vi är mer än bara ett bostadsbolag. Vårt uppdrag medför att vi ska ta ett större samhällsansvar och vara en drivande aktör i arbetet med att skapa en hållbar utveckling för vårt samhälle.

Strategiskt mål: Uddevallahem ska ha professionaliserat och framtidssäkrat affärsprocesserna. Marknadsandelen i Uddevalla ska vara 42 % (ca 5 200 lägenheter år 2030).

5. Miljö - Minskad miljöpåverkan

■ Uddevallahem ska verka för en hållbar utveckling genom ständiga förbättringar för att minska både vår egen och våra kunders miljöpåverkan. Klimatpåverkan (koldioxidutsläpp) skall vara nere på 0 kg per lägenhet och år.

Klimatinitiativet har två övergripande mål:

En fossilfri allmännytta senast år 2030 30% lägre energianvändning till år 2030 (räknat från år 2007)

Som en del i programmet har Uddevallahem antagit "Klimatsmart boende", som är ett av tre frivilliga fokusområden. Det innebär att vi ska underlätta för våra hyresgäster att minska sin klimatpåverkan och tillsammans med dem skapa ett hållbart liv i Uddevalla.

Strategiskt mål: Klimatpåverkan (koldioxidutsläpp) skall vara nere på 0 kg till 2030 per lägenhet (avser vår egen verksamhet, dvs. köpt fjärrvärme, el och drivmedel).

Vårt hållbarhetsarbete och fokusområden

Utifrån våra utvalda fokusområden har vi definierat fem väsentliga hållbarhetsområden. Dessa har vi också kopplat till globala målen och Agenda 2030 som styrelse och ledning prioriterat för verksamheten. Uddevallahem har även anslutit sig till branschuppropet Allmännyttans Klimatinitiativ, där de övergripande målen är En fossilfri allmännytta och 30% lägre energianvändning till 2030 (räknat från 2007).

Vision: Tillsammans skapar vi ett hållbart liv i Uddevalla

Fokusområde	Kund	Medarbetare
	 <p>Uddevallahem ska vara kundernas förstahandsval. Erbjudandet skall vara prisvärt, hållbart, tryggt och innovativt</p>	 <p>Uddevallahem ska vara en attraktiv arbetsgivare och ha engagerade medarbetare med rätt kompetens på alla positioner.</p>
Strategiska mål	Produktindex 80% Serviceindex 88 % Delindex Trygghet 83%	Huvudmål: NMI (Nöjd medarbetarindex) om 4,1 säkerställer engagemang. Stödjande mål: Prestationsinriktning 3,8 (3,4 2020).
Mål 2022	Produktindex 77,6% Serviceindex 81,4% Delindex Trygghet 80,8%	Huvudmål: NMI (Nöjd medarbetarindex) om 4,1 säkerställer engagemang. Stödjande mål: Prestationsinriktning 3,6. Ledarskapskriterier 80%
Måluppfyllelse 2022	Nöjd kund - Produktindex: 79,8% och Serviceindex: 85,6% Särskilt fokus på upplevd trygghet - Trygghetsindex 81,9%	Prestationsindex 4,0 Prestationsinriktning 3,6 Ledarskapskriterier 79%
Framsteg under 2022	Ny mätmetod för kundundersökning, ROT-renoverat, nyproduktion, trygga trappan, rökfria hus.	Hållbar arbetsgivare, utvecklat målstyrningsprocessen, förtydligat våra värdegrund och ledarskapskriterier med workshop med alla medarbetare, utbildning i kommunikativt ledarskap, utveckling av interna kommunikationskanaler.
Viktigt arbete för fortsatt framgång	Ökad kunddialog, områdesaktiviteter, områdesvärdar, utveckla våra kommunikationskanaler.	Förbättra målstyrningsarbetet, ny medarbetarundersökning, utveckla friskvårdsarbetet, fortsatt fokus på ledarskapsutveckling.
Väsentliga hållbarhetsfrågor	Attraktiv hyresvärd Uddevallahems ambition är att vara en trygg hyresvärd som bemöter alla våra hyresgäster respektfullt och på lika villkor, samt tillgodoser olika typer av boendebehov. Vårt uppdrag är att erbjuda våra hyresgäster ett tryggt och varierat boende av hög kvalitet till ett konkurrenskraftigt pris.	Hållbar arbetsplats Uddevallahem är ett värderingsstyrt företag och en jämställd arbetsplats som aktivt arbetar med kompetensutveckling. Vi vill skapa goda förutsättningar för en bra hälsa, bra arbetsmiljö och trygghet hos företagets medarbetare.

Vi verkar för att vara en hållbar arbetsplats och en attraktiv hyresvärd, där vi har en ansvarsfull ekonomi och klimatsmarta boenden. Vårt uppdrag som en del av allmännyttan gör oss också till en aktiv samhällsaktör som är drivande i arbetet med att skapa en hållbar utveckling för vårt samhälle.

Under de fyra fokusområdena medarbetare, kund, ekonomi och verksamhet har vi därför valt ut målen God hälsa och välbefinnande, Hållbar energi för alla, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt, Minskad ojämlikhet, Hållbara städer och samhällen, samt Hållbar konsumtion och produktion.



Den 25 september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som inrymmer 17 Globala mål för hållbar utveckling. Vi har valt ut några mål att fokusera lite extra på där vi anser oss ha störst möjlighet att påverka i vår verksamhet och som ligger till grund för våra fokusområden och mål.

Uddevallahems hållbarhetsarbete utgår från vår vision, strategiska mål och årliga handlingsplaner. Under 2022 har vi uppdaterat mål och nyckeltal för våra utvalda fokusområden.

Ekonomi



Uddevallahem skall ha kraft och förmåga att utveckla för framtiden.

Soliditet 23 %
Avkastning på totalt kapital rullande till 2024 ska vara 3,5% (+/- 0,5%)

Soliditet 23%
Avkastning på totalt kapital 3,5% (+/- 0,5%)

Soliditet 22,6%
Avkastning totalt kapital 2,9%

Uddevallahem når under 2022 en soliditet på 22,6 % vilket innebär målet är uppfyllt. Utfallet för en avkastning totalt kapital uppgår till 2,9 % vilket innebär att målet nästintill uppnås. Bidragande orsak till avvikelser är att Uddevallahem är inne i en investeringsintensiv period där totala investeringen för 2022 uppgick till 142,1 mkr.

Viktig framgångsfaktor är att fortsätta bedriva en medveten och god ekonomistyrning som parerar och styr påverkbara rörliga kostnader. Bra underbyggda processer och löpande avstämningar, kombinerat med förståelse i företaget och god kommunikation mellan avdelningarna.

Ansvarsfull ekonomi

Grunden för en stabil ekonomi är att hållbarhetsarbetet är integrerat både i den strategiska planeringen och den operativa verksamheten. Etik, ansvarstagande och långsiktig lönsamhet skapar möjlighet att återinvestera i våra kunder. Det ger oss kraft och förmåga att utveckla för framtiden och där vi kan erbjuda ett hållbart boende genom att vi förvaltar, bygger och utvecklar fastigheter i kommunen.

Verksamhet



Uddevallahem ska ha professionaliserat och framtidssäkrat affärsprocesserna. Marknadsandelen i Uddevalla ska vara 42% 2030.

60 bostäder i nyproduktion (snitt/år 2021-2030)
150 bostäder i underhåll/ROT-renovering (snitt/år 2021-2030)

60 bostäder i nyproduktion (snitt/år 2021-2030)
150 bostäder i underhåll/ROT-renovering (snitt/år 2021-2030).
Vi säkerställer affärsprocessen genom ISO 9001.

59 bostäder i nyproduktion
206 bostäder i underhåll/ROT-renovering
Certifierade i ISO 9001.

Uddevallahem har under året tillskapat 59 nya yteffektiva hyresrätter i centrala Uddevalla. Under 2022 har 206 lägenheter genomgått en omfattande ROT-renovering.

Uddevallahem har och kommer fortsatt vara lyhörda och aktiva beställare som kontinuerligt bearbeta marknaden. Vi agerar affärsmässigt och ser möjligheter i att utveckla Uddevalla.

En aktiv samhällsaktör

Att vara en del av allmännyttan innebär att vi är mer än bara ett bostadsbolag. Vårt uppdrag medför att vi ska ta ett större samhällsansvar och vara en drivande aktör i arbetet med att skapa en hållbar utveckling för vårt samhälle. Som samhällsaktör arbetar vi bland annat med sponsring, flyktningstöd, Uddevallakalaset, centrumutveckling och att erbjuda lägenheter till kommunen.

Miljö



Uddevallahem ska verka för en hållbar utveckling genom ständiga förbättringar för att minska både vår egen och våra kunders miljöpåverkan. Klimatpåverkan (koldioxidutsläpp) skall vara nere på 0 kg per lägenhet och år.

Klimatpåverkan (koldioxidutsläpp) skall vara nere på 5 kg per lägenhet och år.

Vår klimatpåverkan (CO₂) skall högst vara 6,5 kg/lgh och år.

4,4 kg/lgh och år

HVO har nästan ersatt all fossil diesel. EI har halverat bensin användningen. IMD i ca 2 000 lägenheter. Erbjuder urban gardening på flera platser. Har installerat solceller på några fastigheter.

Fortsätta ersätta bensindrivna fordon och maskiner med elektriska
Fortsätta att köpa HVO
Fortsätta implementera IMD i vårt befintliga bestånd.

Minskad miljöpåverkan

Sedan 2018 har branschorganisationen Sveriges Allmännytta drivit projektet Klimatinitiativet. I det arbetet ingår Uddevallahem och 192 andra allmännyttiga och privata bostadsbolag, som tillsammans har cirka 806 000 lägenheter. Klimatinitiativets mål: En fossilfri allmännytta senast 2030. 30% lägre energianvändning till år 2030 (räknat från 2007).



Relevanta policyer

- Alkohol- och drogpolicy
- Arbetsmiljöpolicy
- Brandskyddspolicy
- Finanspolicy
- Investerarpolicy
- Kvalitetspolicy
- Lönepolicy
- Miljöpolicy
- Policy för likabehandling
- Policy för sociala medier
- Policy för visselblåsning
- Rekryteringspolicy
- Sponsringspolicy
- Upphandlingspolicy
- Uthyrningspolicy

Styrning och uppföljning

Uddevallahem arbetar strukturerat med styrning och uppföljning. Verksamheten bedrivs utifrån Affärsplan 2024, som omfattar strategi och övergripande långsiktiga mål.

Uddevallahems bidrag till globala målen och Allmännyttans klimatinitiativ är inkluderat. Affärsplan 2024 togs fram genom ett strukturerat arbete i chefsgruppen med omvärldsanalyser och intressentdialoger, och fastställdes av styrelsen. Affärsplanen går igenom och revideras årligen och styrelsen fattar beslut.

Mål

Utifrån Affärsplan 2024 finns ett årshjul för att säkerställa att långsiktiga mål och strategier nås. Under våren 2022 gjordes till exempel en utvärdering av 2021 års verksamhet och måluppfyllelse som presenterades på ledningens genomgång. Utifrån det resultatet samt omvärldsanalyser och undersökningar, som till exempel kundnöjdhetsmätning och medarbetarundersökning, genomförde alla chefer en SWOT-workshop för att prioritera mål och aktiviteter för kommande år. Utifrån fastslagna övergripande mål tar alla avdelningar fram avdelningsmål och mål sätts också på individnivå så att alla medarbetare ska känna att det de gör bidrar till företagets gemensamma mål. Målen följs upp av företagsrådet sex gånger/år och genom tertialbokslutet informeras också styrelsen. De individuella målen ska följas upp åtminstone på medarbetarsamtal och halvårsvis men helst 4 ggr/år. Medarbetarna har också möjlighet att via ett HR-systemet gå in och följa måluppfyllelsen.

Policys

Uddevallahem har också ett antal policys. Dessa ingår i företagets ledningssystem och är tillgängliga på intranätet. Policys tas fram av ledningsgruppen och beslutas i styrelsen. Varje år görs en revidering av policyerna och därefter fattar styrelsen beslut om dem. Nyanställda får gå igenom relevanta policydokument vid introduktion och när nya policys ska implementeras informeras alla medarbetarna vid exempelvis det gemensamma medarbetarmötet "En frukost för alla". Under 2022 togs en alkohol- och drogpolicy fram och när den implementerades så genomfördes workshops med alla medarbetarna för att de skulle förstå innebörden och varför slumpvisa tester skulle genomföras.

Ledningssystemet stöttar i att skapa en struktur för styrning och uppföljning.

När det gäller visseblåsarfunktion så antogs en policy och rutiner år 2022. Anonym anmälan kan göras via intranät eller hemsida och utreds av en extern part.

Certifiering

Uddevallahem är miljöcertifierade enligt ISO 14001:2015. Det innebär att de arbetar systematiskt för att minska den negativa miljöpåverkan och att de följer upp arbetet med rutiner och dokumentation.

Uddevallahem är även arbetsmiljöcertifierade enligt ISO 45001:2018. Här handlar det om arbetsmiljö, att arbeta systematiskt med att förebygga arbetsplatsolyckor och andra arbetsrelaterade hälsoproblem, att främja en säker och sund arbetsmiljö samt skapa förutsättningar för en god samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Det innebär också att de arbetar med ständiga förbättringar. Ansvarig för ledningssystemet för kvalitet, miljö och arbetsmiljö är HR- och hållbarhetsansvarig.

UDDEVALLAHEM ÄR ÄVEN ARBETSMILJÖ-CERTIFIERADE ENLIGT ISO 45001:2018

Under 2022 har Uddevallahem även gjort ett arbete för att certifiera arbetsprocessen ISO 9001, kvalitet. Revision har genomförts och certifieringen förväntas under våren 2023.

Styrelse

Styrelsen utses av kommunfullmäktige och speglar dess politiska sammansättning. Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fem ersättare. Styrelsen har sex ordinarie möten under ett år och huvuduppgiften består av att fatta strategiska beslut om Uddevallahems verksamhet och framtid. En ny styrelse tillträdde januari 2023.

Riktlinjer för styrelsen, som till exempel ersättningsnivåer, fastställs av Uddevalla kommun. Uddevalla kommun genomför styrelseutbildning med alla ledamöter i de kommunala bolagen och stiftelser. Från 2023 kommer Uddevallahem att även genomföra en egen utbildning för styrelsen, där kvalitet, miljö, arbetsmiljö och hållbarhet ingår.



FOKUSOMRÅDE KUND

En attraktiv hyresvärd

Uddevallahems ambition är att vara en trygg hyresvärd som bemöter alla våra hyresgäster respektfullt och på lika villkor, samt tillgodoser olika typer av boendebehov. Vårt uppdrag är att erbjuda våra hyresgäster ett tryggt och varierat boende av hög kvalitet till ett konkurrenskraftigt pris.

MÅL 2022

Nöjd kund* - Produktindex 77,6%
Serviceindex 81,4%
Delindex Trygghet 80,8%

MÅLUPPFYLLELSE 2022

Nöjd kund* - Produktindex 79,8%
Serviceindex 85,6 %
Delindex Trygghet 81,9%

*Målen kopplade till nöjd kund är hämtade från vår årliga kundundersökning och baseras bland annat på frågor om vad våra kunder tycker om sitt område, sitt boende och servicen från oss. Resultatet ligger till grund för handlingsplaner och aktiviteter i vårt fortsatta arbete med att vara en attraktiv hyresvärd.

UDDEVALLAHEMS AMBITION ÄR ATT VARA
EN TRYGG HYRESVÄRD SOM BEMÖTER
ALLA VÅRA HYRESGÄSTER RESPEKTFULLT
OCH PÅ LIKA VILLKOR





Nöjda kunder i trygga bostäder

För att vara en attraktiv hyresvärd behöver vi tillgodose alla typer av bostadsbehov. Vi gör detta genom att erbjuda olika typer av boenden för invånarna i Uddevalla och Ljungskile. För att de ska må så bra som möjligt arbetar vi även aktivt med att skapa trygghet i våra områden. Det gör vi dels med hjälp av våra närvarande bovärdar i områdena, och dels med aktiviteter som syftar till att de ska lära känna varandra bättre.

Minskad miljöpåverkan

■ Vi har som mål att minska belastningen på miljön när vi bygger och förvaltar fastigheter. Det gör vi genom att kontinuerligt arbeta med att minimera både vår egen, och våra kunders miljöpåverkan utifrån klimat och energi, materialval och avfall.

Långsiktighet och stabilitet

■ Vår ekonomi präglas av långsiktighet, resurseffektivitet, återbruk och återvinning. Vi ska ha en välskött ekonomi för att kunna leverera kvalitet till dagens och morgondagens kunder.

Trygghet, samhörighet och förståelse

■ Människor i Uddevalla ska kunna leva ett gott liv och vi ska vara en aktör som hjälper till att hålla samman samhället. Genom aktiviteter, samarbeten och dialog vill vi att alla som bor hos oss ska känna sig trygga i och omkring sin bostad. Exempelvis har vi Urban Gardening och vårt trygghetsboende som drivs med fokus på att öka kontakten mellan grannarna.

Enligt avtal med Uddevalla kommun bidrar Uddevallahem med bostäder till kommunens bostadssociala arbete. Förmedling av dessa hanteras av partssammansatt grupp. Samverkan med kommunens avdelning för försörjningsstöd för att öka vår förståelse och kunskap kring de av våra

hyresgäster som betalar sin hyra genom bidrag. Vi arbetar kontinuerligt med processen kring hur vi hanterar vårt vråkningsförebyggande arbete. Under året har vi lagt till ett steg i vår kommunikation med hyresgästen för att öka förståelsen kring vikten i att betala sin hyra och att betala den i tid.

Inkluderande med EST

■ Vi värnar om allas lika värde och bemöter olikheter med respekt. Därför arbetar vi aktivt med samverkan, dialog och återkoppling. Vår strävan är att skapa mervärde så att kunderna vill bo kvar hela livet. Vi vill arbeta bort diskriminering, både bland våra kunder och våra medarbetare. Samverkan i EST (Effektiv Samverkan för Trygghet) med kommun och polis har resulterat i ett koncept för ökad

trygghet i våra trapphus, Trygga trappan. Detta är ett samarbete mellan Uddevallahem och Polisen, där de kan anmäla och bötfälla olaga intrång direkt på platsen utan att kontakta oss som fastighetsägare. Vi har testat i ett par områden med goda resultat och utvärderar i EST gruppen hur vi utvecklar konceptet i Uddevalla.

Allmännyttan

■ Vi tillgodoser olika typer av boendebehov. Vi balanserar samhällsansvar med affärsmässighet. Det gör vi genom att erbjuda rimliga och marknadsmässiga hyror, samt bygga intelligenta och energieffektiva bostäder. Vi erbjuder olika standardnivåer vid renovering, och bygger bra kundrelationer med tydliga rutiner och processer.

En grön värd

Som en del av vårt arbete med social hållbarhet gör vi olika insatser som syftar till att öka kontakten mellan grannarna. Vi vill skapa en gemenskap och en trygghet i boendet. En av de insatser vi gör är Urban Gardening. I vår kundtidning Bo & Trivas har vi fått träffa odlingsentusiasterna Britt och Lill, två av våra boende som har haft stor glädje och nytta av initiativet Urban Gardening.

I april 2021 placerade vi ut 120 odlingslådor i våra områden. Vi startade då upp vårt projekt "en grön värd", för att uppmana våra hyresgäster till en hållbar livsstil och ge dem en möjlighet att odla, mötas och lära känna varandra. Under 2022 fortsatte projektet till mångas belåtenhet, och intresset för att vara med och odla var stort.

Upplägget har varit enkelt: Uddevallahem ansvarar för odlingslådor i form av pallkragar med jord och gödsel. Vattnen finns i nära anslutning till odlingsplatsen, likväl som kompostkragar för organiskt avfall. Hyresgästen ansvarar för planteringen och tar hand om den genom att vattna och rensa. Det är också hyresgästen som håller rent och snyggt och ser till att sortera och ta hand om sitt avfall.

Odlingslådorna är helt kostnadsfria och står framme från april till oktober. I samband med uppstart och avslut hjälper alla odlare hyresgäster till att ställa i ordning på platsen och vi bjuder på fika. Inför varje säsong lämnas en intresseanmälan till någon av de ansvariga för projektet.

Britt och Lill var snabba med anmälan när informationen kom om odlingslådorna. Under coronapandemin behövdes ljusglimtar som dessa och de är överens om att



odlingarna gjort något bra för sammanhållningen på gården. Att grannarna kommit närmare varandra.

– Det har varit väldigt trevligt där i området, folk sitter vid bordet och äter och man presenterar sig och pratar lite, säger Lill. Britt är inne på samma spår.

– Pallkragarna har gjort att folk börjat prata med varandra på ett helt annat sätt, man hjälper varandra, visar och provsmakar, frågar hur det går. Jag tycker vi haft ett väldigt fint utbyte av varandras erfarenheter. Barnen har också varit med.

Då och då har de båda bytt grönsaker med de andra odlarna och de tror att det går att bygga vidare på konceptet, få fler att odla och hitta fler sätt att umgås på. De säger att plommonträdet på gården också är ett bra exempel, där har nog alla varit och plockat i år.

– Det finns så många människor som jag aldrig haft anledning att prata med innan men helt plötsligt vet jag vilka de är och vilka grönsaker de tycker om, säger Britt. Det är verkligen ett toppeninitiativ.





FOKUSOMRÅDE MEDARBETARE

En hållbar arbetsplats

Uddevallahem är ett värderingsstyrt företag och en jämställd arbetsplats som aktivt arbetar med kompetensutveckling. Vi vill skapa goda förutsättningar för en bra hälsa, bra arbetsmiljö och trygghet hos företagets medarbetare.

MÅL 2022

NMI (Nöjd medarbetarindex) 4,1*
 Prestationsinriktning 3,6**
 Ledarskapskriterier 80 %***

MÅLUPPFYLLELSE 2022

NMI (Nöjd medarbetarindex) 4,0*
 Prestationsinriktning 3,6**
 Ledarskapskriterier 79 %***

*Prestationsindex 4,1: Det totala, övergripande index som beskriver alla förutsättningar för medarbetare på Uddevallahem att må och prestera bra över tid. Skala 0-5. Allt över 4 är mycket bra.

**Prestationsinriktning 3,6: Ett index som sammanfattar förutsättningar för medarbetare att prestera på en hög nivå i sina respektive roller. Sådant som tydliga förväntningar, målstyrning, ledarskap, autonomi, kompetens, uppföljning etc.

***Ledarskapskriterier ska uppfyllas till minst 80 % i snitt och utgår från vår värdegrund; tydlig, personlig, professionell och engagerad.

Med våra medarbetares bästa i fokus

För att skapa en hållbar arbetsplats satsar vi mycket på att utveckla vår verksamhet och organisation. Vi gör det inom både kompetensstyrning och målstyrning, samt genom certifieringar. Arbetet med vårt nya HR-system Heartpace är också en del av arbetet med våra medarbetares hälsa och utveckling.

Organisationsutveckling

■ Under hela året har vi arbetat med en ny förvaltningsorganisation som träder i kraft 2023-02-01. Syftet har varit att minska antalet medarbetare per chef, förtydliga ansvar och mandat, samt att förbättra det interna samarbetet och våra processer kopplade till kunden. Vi har genomfört ett antal nyanställningar kopplat till detta, samt utökat bovårdsorganisationen med tre medarbetare och kundservice med en medarbetare. Det tillkommer också en internrekryterad, ny chef för miljö- och lokalvård.

Kompetensväxling inom IT

■ Med syftet att öka kompetensen på vår IT-avdelning har vi under 2022 genomfört två nyanställningar. Vi har anställt en Nätverks- och kommunikationstekniker, som arbetar mycket med IT-säkerhetsfrågor. Han jobbar också med att trygga upp vår IT-miljö både i våra fastigheter och internt. Vi har även anställt en IT- och digitaliseringschef, som ersätter IT-ansvarig som går i pension våren 2023. Han fokuserar också på verksamhetsutveckling och digitaliseringsprojekt.

Verksamhetsutveckling/kvalitet

■ Vi har under hela året arbetat med process- och verksamhetsutveckling, som vilar på standardkraven i ISO 9001. En certifieringsrevision genomfördes i november 2022 och vi gick igenom den helt utan anmärkningar. Vi ser fram emot vårt certifikat i början av 2023. Arbetet mot certifiering har varit otroligt värdefullt för att skapa ännu bättre förutsättningar för våra medarbetare att kunna göra ett bra arbete, bidra till utveckling på sina områden och känna arbetslust och gemenskap genom samarbete och engagemang.

Certifierade i miljö och arbetsmiljö

■ Uddevallahem är sedan länge certifierade inom miljö och arbetsmiljö, någonting som hjälper oss att fortsätta med att aktivt arbeta med dessa frågor genom god struktur, systematik och hög delaktighet. Under 2022 har vi arbetat vidare med att utveckla våra processer inom arbetsmiljö och miljö. Vi har ett nytt systemstöd för hantering av kem, nya riktlinjer gällande fordon och maskiner, samt en ny policy för alkohol och drog-förebyggande arbete. Vi har även infört slumpvisa alkohol- och drogtest flera gånger per år. Vi har fastställt en ny policy för likabehandling och arbetat med våra processer som gäller aktiva åtgärder. Utöver detta har vi även fastställt en policy, samt ett arbetssätt och ett systemstöd för visuellblåsning i enlighet med ny lagstiftning.

HR-systemet Heartpace

■ Heartpace systemstöd låter oss hantera allt som rör medarbetaren och dennes utveckling på en och samma plats. Det innebär bland annat att medarbetare och chefer hittar arbetsbeskrivning, genomförda kurser och utbildningar, certifikat, körkortstillstånd och elbehörigheter i Heartpace. Där finns även medarbetarens individuella mål, med en tydlig koppling till avdelningens och företagets mål, samt alla formella samtal som genomförs under året. Systemstödet uppskattas av både chefer och medarbetare och bidrar till en tydlighet och en trygghet i att vi har koll på läget. Ett arbete som påbörjats under 2022, som kommer att färdigställas våren 2023, är att vi lyfter in on- och offboarding, samt all HR-data i Heartpace och medarbetarundersökningen.



Målstyrning

■ De senaste åren har ett av våra fokusområden som arbetsgivare varit vårt arbete med målstyrning. Det vill säga formulering av tydliga och engagerande mål i alla nivåer i organisationen, samt en bra systematik för uppföljning av dessa. Det är ett arbete som tar tid att implementera fullt ut, men vi har tagit stora kliv framåt under 2022. Det blev tydligt i vår medarbetarundersökning, där vi nådde vårt mål på prestationsindex. Till mångt och mycket speglar det medarbetarens förutsättningar att arbeta med mål, samt organisationens förmåga att använda dessa som ett verktyg för medarbetar- och verksamhetsutveckling.

Hållbar arbetsplats

■ För andra året i rad utsågs Uddevallahem till en hållbar arbetsplats av Sustainable Performance. Utmärkelsen innebär att våra medarbetare tycker att vi bedriver ett arbetsmiljöarbete som skapar mycket goda och hållbara förutsättningar för prestation och hälsa över tid. Det är någonting som vi är väldigt stolta över, och som förhoppningsvis märks i våra prestationer och vår service gentemot våra kunder. I år utsågs även fyra avdelningar inom företaget till hållbara avdelningar, någonting som såklart är väldigt roligt.



Omarbetad värdegrund och nya ledarskapskriterier

■ Under 2022 har vi arbetat med att förtydliga vår värdegrund i syfte att levandegöra den i organisationen. Vi har tagit fram konkreta exempel på vad vi menar med våra fyra värdeord; professionell, engagerad, personlig och tydlig, samt tagit fram nya ledarskapskriterier som också speglar samma värderingar. Under vår Vårdsmästardag med alla medarbetare arbetade vi med värdegrunden på olika sätt. Vi förstärkte vårt kundlöfte "En värd för alla" med hjälp av Pär Johansson från Glada Hudik-teatern, som föreläste om hur en inkluderande värld verkligen kan se ut, där alla får och har en plats. Vårdsmästardagen fick höga betyg av deltagarna i utvärderingen efteråt.

Vid höstens medarbetarundersökning ser vi att våra medarbetare i högre grad än tidigare år tycker att värdegrunden

präglar arbetet på avdelningen och i företaget. Vi ser också att vårt kundlöfte och vår vision är vägledande i vardagen. Vi mötte för första gången våra nya ledarskapskriterier i samband med medarbetarundersökningen och våra chefer lever i hög, eller mycket hög grad upp till dessa.

Inspirationsresa: Stadsmässan H22

■ I början av juni åkte hela företaget och styrelsen i Uddevallahem på en resa till stadsmässan H22 i Helsingborg. Syftet med resan var huvudsakligen att hämta inspiration från våra kollegor i branschen, Helsingborgshem. Vi besökte den urbana stadsmässan H22 med fokus på innovation, hållbarhet och framtidens boendemiljöer. Här blandades studiebesök med olika personalaktiviteter, som alla fokuserade på vårt kundlöfte "En värd för alla". Resan var lyckad och uppskattad och fick mycket höga betyg av deltagarna i utvärderingen efteråt.

Ett möte med en Vårdsmästare

För att Uddevallahem ska kunna vara en Vård för alla behöver alla vi som arbetar här agera med Uddevallahems värdegrund i allt vi gör. För att sporra våra medarbetare och visa dem vår uppskattning utser vi varje år en Vårdsmästare bland kollegorna.

Vårdsmästar-titeln går till en medarbetare eller en arbetsgrupp som på något sätt skapat mer värde för kunden eller kollegorna, visat stort engagemang eller presterat utöver det vanliga. Alla som arbetar på Uddevallahem har möjlighet att nominera vem som ska bli årets vårdsmästare via vårt intranät. Efter att årets nomineringar samlats in, utser Uddevallahem en vinnare som representerar värdegrunden bra. En vårdsmästare som är tydlig, personlig, engagerad och professionell.

Årets vårdsmästare är Henrik Dahl, en av våra fyra Bovärddar i centrum. I 23 år har han ansvarat för den dagliga driften, och tagit hand om våra fastigheter och boende i centrum. Henrik ger alltid det lilla extra, och ser det som en självklarhet att ställa upp och stötta både kollegor och de boende i området.

– Jag har nog aldrig känt att det är jobbigt att gå upp på morgonen. Den ena dagen är aldrig den andra lik, utan det är omväxlande och roligt. Det är bra arbetsuppgifter, bra medarbetare och bra chefer. Det är ett fritt jobb med mycket att göra.

Henrik och hans fyra kollegor är ett bra team. De hjälps åt och tar i där det behövs. Henrik tycker det är viktigt att möta alla med ett gott humör.

– Även om man har fullt upp så ställer man upp och hjälper till. Vi är en tight arbetsgrupp som känner både varandra väl och även de boende här. Jag har bra koll på de boende och vet vilka alla är, nu när jag jobbat här så länge. Man springer på varandra på dagarna och står och pratar när det finns tid, så jag vill nog säga att vi alla känner varandra här i området.

När Henrik inte är på jobbet är det fotboll som gäller. Han har ett stort fotbollsintresse och spelar gärna när det finns tid.

– Det blir en planering att få ihop jobb, barn och fritidsintresset men det går. Jag tycker fortfarande att fotbollen är lika rolig nu som när jag var yngre. Varje sommar har vi en fotbollscup i Uddevalla, Oddebollen. Den går ute vid Gustafsberg i början av augusti och är väl värd att besöka. Det kan jag starkt rekommendera.

Samverkan

■ Samverkansklimatet på Uddevallahem är fortsatt mycket gott och vi har en hög delaktighet bland personalen i frågor som rör arbetsgivarfrågor, kvalitet- och verksamhetsutveckling, miljö, samt arbetsmiljö. Under året har vi samverkat extra mycket gällande frågor kopplat till vår kommande omorganisation. Vi har även haft gott samarbete i det systematiska arbetsmiljöarbetet.

Friskvård och hälsa

■ Under 2022 hade vi en sjukfrånvaro på 4,51%. Detta var till största del covid-relaterat och slog hårt mot ett par av våra avdelningar. 2022 har varit ett år då vi har haft en del längre sjukskrivningar och året avslutas med en högre sjukfrånvaro än vanligt. Analysen av frånvaron är att det är mycket lite som är arbetsrelaterat. I de fall som frånvaron

varit arbetsrelaterad, har vi arbetat för att korta tiden till återgång i arbete. Vi har gett berörda medarbetare ett bra stöd i sin rehabilitering och dess uppföljning. Vid frånvaron har vi arbetat för att täcka upp, och allokera om resurser. Vi har då även prioriterat bort arbetsuppgifter, för att uppnå en så hälsosam arbetsbörda som möjligt under dessa perioder för de kollegor som varit i tjänst.

Vi har under året arbetat med att uppmuntra till nyttjande av friskvård genom vår friskvårdsportal Mervärdet. Under december kunde alla medarbetare vara med i vår aktiva julkalender, för att komma ut och promenera tillsammans (eller på egen hand) varje dag.







FOKUSOMRÅDE EKONOMI

En ansvarsfull ekonomi

Grunden för en stabil ekonomi är att hållbarhetsarbetet är integrerat både i den strategiska planeringen och den operativa verksamheten. Etik, ansvarstagande och långsiktig lönsamhet skapar möjlighet att återinvestera i våra kunder. Det ger oss kraft och förmåga att utveckla för framtiden och där vi kan erbjuda ett hållbart boende genom att vi förvaltar, bygger och utvecklar fastigheter i kommunen. En stabil ekonomisk utveckling ligger till grund för, och möjliggör, en fastighetsförvaltning i framkant samt nyproduktion av attraktiva och hållbara bostäder och boendemiljöer. Allt ur ett långsiktigt hållbart perspektiv.

MÅL 2022

Avkastning totalt kapital 3,5% (+/- 0,5 %)*

Soliditet 23% **

MÅLUPPFYLLELSE 2022

Avkastning totalt kapital 2,9%

Soliditet 22,6% **

*Avkastning på totalt kapital visar Uddevallahems förmåga att skapa lönsamhet i förhållande till det kapital som finns till förfogande.

**Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som visar hur stor andel av företagets totala tillgångar som finansierats med hjälp av eget kapital.



Balansera samhällsansvar och affärsmässighet

I allmännyttans uppdrag ingår att driva verksamheten för ett hållbart liv i Uddevalla. Vårt uppdrag ställer krav på att vi ska ta ett samhällsansvar och skapa ett mervärde för alla våra kunder. Det ska göras genom bland annat rimlig hyressättning och samtidigt bedrivs enligt affärsmässiga principer.

Som allmännyttigt fastighetsbolag tänker vi långsiktigt i allt vi gör. Uddevallahem ska ta ett ansvar genom att bygga, förvärva, utveckla och förvalta fastigheter i kommunen. På inget sätt står ett hållbart agerande i kontrast mot affärsmässighet. Tvärtom, att arbeta hållbart är idag detsamma som att göra långsiktigt bra affärer. Det krävs en kundorienterad helhetssyn för att möta de mål och förväntningar som finns på Uddevallahem, och vi behöver forma en organisation ur ett utifrånperspektiv. De som bor i Uddevallahems bostäder är kunder med unika behov. Det är genom att möta de här behoven utifrån ett helhetsperspektiv som vi skapar en god bostadssituation i Uddevalla.

Vi behöver säkerställa att vi har en stabil resultatutveckling, som möjliggör att vi kan fortsätta att underhålla de befintliga fastigheterna och investera i nya. När vi renoverar och

**UDDEVALLAHEM SKALL HA EN
VÄLSKÖTT EKONOMI OCH VÅRT SIGNUM
ÄR AFFÄRSMÄSSIGHET**

bygger nytt är det viktigt för oss att hålla ner kostnaderna så att våra bostäder får rimliga hyror, som möjliggör för många att bo hos oss. Det i sin tur ställer krav på att vi har väl fungerande och effektiva processer, i allt från investering till upphandling och ekonomistyrning. Uddevallahem skall ha en välskött ekonomi och vårt signum är affärsmässighet. Resultatet skall ligga på minst 40 mkr per år. Allt för att kunna leverera kvalitet till dagens och morgondagens kunder.



142,1 Mkr

Uddevallahem investerat 2022

22,6%

Soliditet 2022

206

Renoverade
lägenheter 2022

67,1 Mkr

Underhållskostnader 2022

59

Nyproducerade lägenheter 2022

Vad vi gjort under 2022

Underhåll

- Myntet, slutetapp på fönsterbyten
- Myntet, kulvertarbeten
- Balladvägen, ny fjärrvärmecentral
- Asplundsgatan, ny fjärrvärmecentral
- Coronavägen, fasad och fönstermålning
- Coronavägen, Urban Gardening samt ny uteplats
- Korpemyren, solceller
- Hyggestråket, trapphusmålning
- Hyggestråket, ny vattenledning och kopplat bort Balder
- Hyggestråket 1, ny tvättstuga
- Hyggestråket, nytt sophus
- Sälghugget, två nya cykelhus
- Sälghugget, nytt låssystem
- Tureborgsvägen 5, renovering tvättstuga
- Timmerbergsvägen, 8 laddplatser
- Passaden, dräneringsarbeten
- Strömstadsvägen, inköp av nytt passersystem och porttelefon
- Asplundsgatan, inköp av nytt passersystem och porttelefon
- Två brandcentraler
- Inköp av nya utemöbler
- Tvätt av fasader
- Ökat inre underhåll, målning
- Ökat inre underhåll, golv
- Ökat inre underhåll, vitvaror
- Byggt om tre hissar
- Delat ut sorteringskasse till alla våra kunder

Investerat i

- 2 Traktorer, New Holland
- 1 Hjullastare, Weidemann
- 2 Åkgräsklippare, Husqvarna Rider
- 1 sopmaskin, Geting
- 2 robotklippare
- 2 transportbilar
- 1 släp
- 1 personbil





FOKUSOMRÅDE VERKSAMHET

En aktiv samhällsaktör

Att vara en del av allmännyttan innebär att vi är mer än bara ett bostadsbolag. Vårt uppdrag medför att vi ska ta ett större samhällsansvar. Vi ska säkerställa att det finns boenden åt alla. Det gör vi genom fastighetsutveckling och genom att renovera befintliga fastigheter. Som samhällsaktör arbetar vi bland annat med sponsring, flyktingstöd, Uddevallakalaset, centrumutveckling och att erbjuda lägenheter till kommunen.

MÅL 2022

60 bostäder i nyproduktion (snitt/år 2021–2030)*
 150 bostäder i underhåll/ROT-renovering (snitt/år 2021–2030)**
 Vi säkerställer affärsprocessen genom ISO 9001.

MÅLUPPFYLLELSE 2022

59 bostäder i nyproduktion
 206 bostäder i underhåll/ROT-renovering (snitt/år 2021–2030)
 Certifierade i ISO 9001.

*Målet baseras på förväntat behov och bedömd befolkningsutveckling, samt bibehållen marknadsandel under perioden

**Målet är styrt av att Uddevallahem har ett äldre bestånd som för fastighetens fortlevnad har ett nödvändigt behov av en omfattande ROT-renovering (medelvärdeår för Uddevallahem är 1977 jmf med allmännyttan i riket där medelvärdeåret är 1980).



Nyproduktion, underhåll och renovering

För att tillgodose olika typer av bostadsbehov på ett affärsmässigt sätt, och samtidigt hålla hyrorna marknadsmässiga och rimliga behöver vi arbeta med verksamhetsutveckling, ständiga förbättringar och kundnöjdhet. En del av arbetet är nyproduktion av fastigheter, samt underhåll och renovering av våra befintliga fastigheter i Uddevalla och Ljungskile.



Underhåller, renoverar och bygger nytt

Vi ska som allmännyttigt bolag tillgodose olika typer av bostadsbehov på ett affärsmässigt sätt, samtidigt som vi ska hålla hyrorna marknadsmässiga och rimliga. För att lyckas med detta behöver vi arbeta med verksamhetsutveckling, ständiga förbättringar och kundnöjdhet. En del av arbetet är nyproduktion av fastigheter, samt underhåll och renovering av våra befintliga fastigheter i Uddevalla och Ljungskile.

Nyproduktion

Bastionen

Under 2022 färdigställde vi produktionen av 59 lägenheter på Strömstadsvägen. Inflyttningen var i mitten av december.

Skogslyckan Västra

Detaljplanarbetet pågår just nu. Vi har haft samråd ute för yttrande och synpunkterna arbetas in i planen. Detaljplanen beräknas vara klar 2023.

Krummedike

Under 2021 påbörjades en ändring av detaljplanen för att på sikt kunna bygga på fler lägenheter på fastigheten. Detaljplanarbetet görs i samarbete med Uddevalla kommun.

Rydingsberg

Under året har vi påbörjat arbetet med att ta fram volymstudie på bostäder och ett äldreboende.



ROT-renoveringar

Svedjestråket och Hyggestråket

I december 2022 avslutades den invändiga renoveringen på Dalaberg. Projektet har pågått sedan våren 2021 och har omfattat 328 lägenheter, vilket är det största ROT-projektet i företagets historia. Under 2023 färdigställer vi den utvändiga renoveringen. Efter dialog med hyresgästerna har även vissa trygghetsskapande åtgärder inkluderats i projektet. Resultatet är mer fasadbelysning i området, ny trapphusbelysning och nya, luftigare källarnedgångar.

Trubaduren

Under 2022 har vi projekterat och tagit fram förfrågningshandlingar och sedan gått ut med upphandlingsförfrågan. Antal lägenheter uppgår till 444. Anbud skall inkomma februari 2023 och eventuell byggstart är planerad till september 2023.

Uthyrningen

2022 har varit ett händelserikt år på uthyrningen med både nyproduktionen av Bastionen samt renoveringen på Dalaberg. Bastionen blev fullt uthyrd på kort tid och under renoveringsprojektet har vi bland annat hanterat evakueringslägenheter för ca 200 omflyttningar. Uthyrningsprocessen är i ständig förändring för att möta våra kunders behov och förväntningar och vi arbetar hela tiden med att utveckla dialogen med våra kunder, både i fysiska möten och via digitala plattformar. Bland annat har vi ökat digitaliseringen ytterligare under året gällande både nyckelkvittenser & fullmakter. Vi har ca 17 800 personer som står i vår bostadskö.







FOKUSOMRÅDE MILJÖ

Minskad miljöpåverkan

Sedan 2018 har branschorganisationen Sveriges Allmännytta drivit projektet Klimatinitiativet. I det arbetet ingår Uddevallahem och 192 andra allmännyttiga och privata bostadsbolag, som tillsammans har cirka 806 000 lägenheter. Klimatinitiativets mål: En fossilfri allmännytta senast 2030 och 30% lägre energianvändning till år 2030 (räknat från 2007).

MÅL 2022

Vår klimatpåverkan (CO₂) skall högst vara 6,5 kg/lgh och år.

MÅLUPPFYLLELSE 2022

Klimatpåverkan (CO₂) 4,4 kg/lgh och år.

En fossilfri allmännytta

Klimatinitiativet har två övergripande mål; En fossilfri allmännytta senast år 2030, samt 30% lägre energianvändning till 2030 (räknat från år 2007). Som en del i programmet har Uddevallahem antagit "Klimatsmart boende", som är ett av tre frivilliga fokusområden.

Studier visar att klimatutsläppen är större från de boende i våra lägenheter än från vår egen verksamhet. Störst utsläpp kommer från kundernas fossildrivna bilar, från hushållsel (om kunden inte aktivt valt "grön el") och i mindre del från avfall och vattenanvändning.

Arbetet med "Klimatsmart boende" syftar till att underlätta för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan och skapa ett hållbart liv i Uddevalla. Vi bidrar genom att erbjuda fler cykelparkeringar, möjlighet till laddning av elbilar, underlätta sopsortering eller minskad vattenförbrukning. I nyproduktionen undersöker vi också möjligheten att installera solceller och distribuera den elen direkt till våra hyresgäster, som ett sätt för dem att kunna använda lokalproducerad och förnybar el.

Vattenanvändningen minskar med IMD

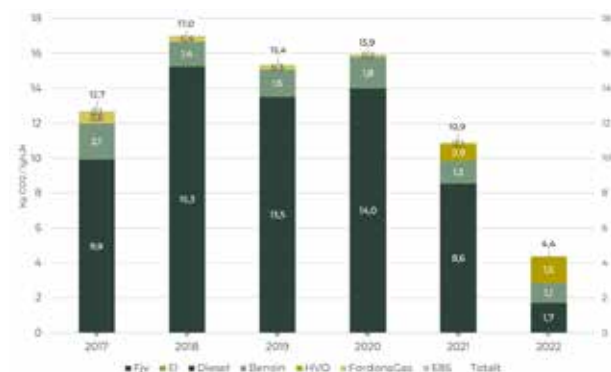
Under 2021 skrev Uddevallahem och hyresgästföreningen på ett avtal om att införa Individuell Mätning och Debitering (IMD) av vatten i befintliga lägenheter. Uddevallahem har sedan 2004 tillämpat IMD i alla nybyggda lägenheter, vilket omfattar ungefär 350 bostäder. Under hösten 2021 och våren 2022 startades IMD i 1 260 lägenheter i det befintliga beståndet. I dessa lägenheter har vattenanvändningen minskat med ca 20%. Mot denna bakgrund och med dessa förutsättningar så har köpt vatten minskat med ca 14% mellan 2021 och 2022. Det är bra för miljön men också bra för våra boende, eftersom det frigör resurser till andra investeringar i bostadsbeståndet.

Uddevallahems energiarbete

Ett tydligt mål är att minska vår energianvändning. En minskad energianvändning med 30% till år 2030 innebär

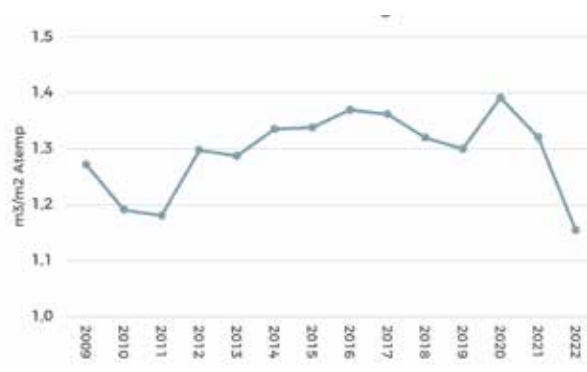
UTSLÄPP KgCO2 / LÄGENHET OCH ÅR

Uddevallahems utsläpp per år, uppdelat på varje lägenhet, samt redovisning av vilka typer av utsläpp som gjorts.



VATTENANVÄNDNING

Mängden vatten som Uddevallahem förbrukar per år.



i vårt fall en minskning med ca 1,5%, eller ca 2 kWh varje år. Vi följer linjen mot målet. Uddevallahem har mellan 2007 och 2022 minskat energianvändningen med 29 kWh/m² och år. Hade vi inte gjort denna minskning så hade vi behövt köpa knappt 12 miljoner kWh mer varje år.

Avfall och sortering

Sedan länge arbetar vi aktivt med att försöka öka andelen utsorterat avfall genom att utbilda våra kunder och underlätta sopsorteringen. Under 2022 har vi delat ut sorteringskassar till alla våra hyresgäster. Påsarna är uppdelade i mindre fack för olika fraktioner, där du sorterar direkt och sedan enkelt tar med dig till närmaste återvinningsstation.

Farligt avfall

Som farligt avfall räknas allt som är giftigt, cancerframkallande, explosivt eller brandfarligt. Generellt är farligt avfall sådant som kan ge allvarliga och bestående skador på miljön och människan. Det kan till exempelvis röra sig om bekämpningsmedel, rengöringsmedel och batterier. Eftersom vi har mellanlager av farligt avfall som uppstår i verksamheten bedriver vi en tillståndspliktig verksamhet. Detta journalförs och hanteras av Ragnsells. Under 2022 har vi lämnat ca 21 ton farligt avfall, varav 15 ton var elektronik. Den större delen av denna mängd kommer inte från vår egen verksamhet, utan är sådant avfall som kunder lämnat ute på våra områden.

Fossilfritt drivna maskiner

Uddevallahem arbetar ständigt med att ersätta fossila bränslen med förnybar energi där målet är en fossilfri allmännytta senast år 2030. Vi köper in "grön el" och fjärrvärmn från Uddevalla Energi klassas som fossilfri i enlighet med Värmemarknadskommitténs (VMK) överenskommelse [1]. Det gör att vår fossila energianvändning idag är helt knuten till drivmedel för våra egna transporter. Av våra drivmedel utgör diesel störst volym. Hälften av den används i person- och skåpbilar och resterande i arbetsmaskiner, som traktorer och hjullastare.

Under 2021 började vi tanka dieselmotorerna med HVO [2] och detta har ökat ytterligare under år 2022. HVO utgör nu 90% av drivmedel till dieselmotorerna. Volymen bensin har halverats sedan år 2020. Vi fortsätter att ersätta bensinmotorer med elmotorer och sedan ett par år tillbaka är alla våra personbilar som köps in eldrivna. Även våra handmaskiner, såsom motorsågar, trimmers och lövblåsare, ersätts med batterimaskiner allteftersom de slits ut.

[1] Läs VMK:s överenskommelse om miljövärdering här <https://www.energiforetagen.se/statistik/fjarrvarmestatik/miljo-vardering-av-fjarrvarme>

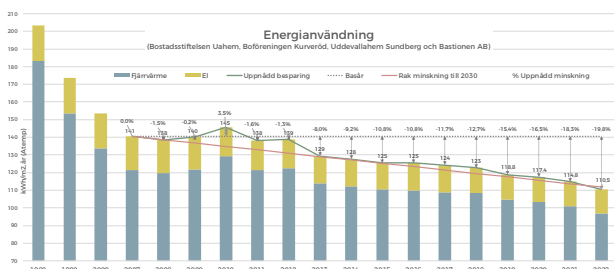
[2] HVO är en fossilfri diesel som är tillverkad av förnybara råvaror i form av avfalls- och restprodukter från exempelvis slakterier, livsmedelsproduktion och etanolproduktion som kan användas i vanliga dieselmotorer. Den HVO som Uddevallahem köper innehåller inte palmolja.

I SVERIGE FINNS DET CA 2,5 MILJONER LÄGENHETER. DET INNEBÄR ATT CIRKA VAR TREDJE LÄGENHET I LANDET ÄR MED I INITIATIVET, SÅ DET BLIR EN PÅTAGLIG MINSKNING PÅ NATIONELL NIVÅ AV KLIMATINITIATIVET

Andreas Skälegård,
Uddevallahems energi- och installationssamordnare.

ENERGIANVÄNDNING

Mängden energi som Uddevallahem förbrukar per år, samt redovisning av vilken typ av energi som förbrukats. *Se text [1] ovan



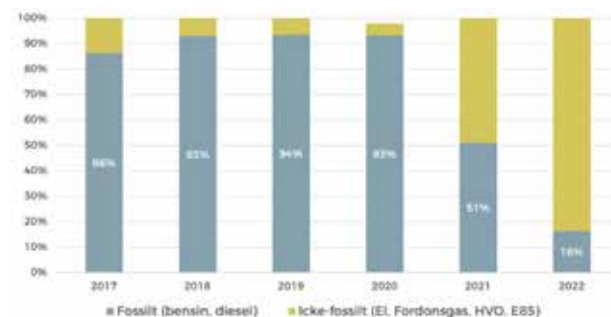
KÖPT DRIVMEDEL I VOLYM LITER / ÅR

Mängden drivmedel Uddevallahem köpt in till egna transporter, samt redovisning av vilka typer av drivmedel som köpts in.



ANDEL FOSSILT I FÖRHÅLLANDE TILL TOTALT DRIVMEDEL

Jämförelse av mängden drivmedel som Uddevallahem förbrukat under året, fördelat mellan fossilt drivmedel och icke-fossilt drivmedel.



Uddevallahems väsentliga risker

Enligt lagkrav om obligatorisk hållbarhetsrapportering ska företag identifiera sina väsentliga hållbarhetsrisker och hur dessa risker hanteras. Vi har valt att beskriva våra risker och hur vi hanterar dem utifrån våra fokusområden.

	Risker	Hantering av risk	Support
Kund			
Ökad otrygghet i samhället och i våra områden	Kan leda till minskad trivsel, minskad kundnöjdhet och minskad attraktivitet. På sikt negativt rykte med risk för ökad vakans och minskat fastighetsvärde. (sociala förhållanden)	Skapa områden där människor ska trivas genom trygghetsskapande aktiviteter, boendediologer och samarbeten som EST och trygga trappan.	Uthyrningspolicy samt riktlinjer, RKL-avtal samt Bostad först.
Olovlig andrahandsuthyrning	Riskerar att leda till både osäkra boendeförhållanden och ökad förekomst av störningar och otrygghet för grannar. (Sociala förhållanden)	Genom proaktivt arbete med uthyrningen och vårt bosociala team. Vi arbetar metodiskt för att ta emot tips, identifiera och avbryta kontrakt om det misstänks pågå o tillåten uthyrning i andrahand. Vi checkar kontinuerligt och systematiskt upp att rätt person är folkbokförd i respektive lägenhet.	
Medarbetare			
Diskriminering eller hot och våld	Medarbetare utsätts för diskriminering, kränkande behandling eller hot och våld. (Personal)	Systematiskt arbetsmiljöarbete för att förebygga, undersöka och åtgärda den typen av risker löpande över året. Utbildning till berörd personal, personalarm, väktarstöd, bosocialt arbete. Medarbetarsamtal, medarbetarundersökning, skyddsronder och skyddskommitté. En god introduktion för nya medarbetare och löpande arbete för att bibehålla en god kultur, värdegrund och gemenskap.	Policy för likabehandling. Policy för visselblåsning. Värdegrunden. Arbetsmiljöpolicy.
Hög sjukfrånvaro	Cör att verksamheten inte kan bedrivas i enlighet med verksamhetsplan, samt kan innebära en arbetsmiljörisk för kvarvarande kollegor i form av ökad arbetsbelastning över tid. (Personal)	Systematiskt arbetsmiljöarbete, samt månatlig uppföljning av sjuktal och andra indikationer på ohälsa. Ledarskapsutveckling för ett gott och närvarande ledarskap. Samarbete med företagshälsovård. Många friskvårdsinriktade förmåner. Medarbetarsamtal, medarbetarundersökning, skyddsronder och skyddskommitté. En god introduktion för nya medarbetare och löpande arbete för att bibehålla en god kultur, värdegrund och gemenskap.	Policy för likabehandling. Värdegrunden. Arbetsmiljöpolicy. Alkohol- och drogpolicy.
Uppsägningar	Medarbetarna, med sina kompetenser är oerhört viktiga för att verksamheten ska fungera. Kan inte rätt medarbetare behållas och/eller rekryteras riskerar verksamheten att underpresteras. (Personal)	Fortsätta att utvecklas med ny kompetens i form av utbildning och rekrytering. Bygga ett starkt arbetsgivarvarumärke genom att visa att vi har en värderingsstyrd företagskultur och hög trivsel. Successionsplanering och intern kompetenskartläggning. Arbeta med attraktiva förmåner och en rättvis, tydlig och konkurrenskraftig lönesättning.	Rekryteringspolicy. Värdegrunden. Lönepolicy. Policy för likabehandling.
Korruption	Att medarbetare utsätts för eller medverkar till korruption, kan leda till att varumärke och förtroende skadas samt ekonomisk förlust. (Anti-korruption)	Systematiskt kvalitetsarbete med avvikelshantering, regelbundna processuppföljningar och stickprov. En god introduktion av nya medarbetare, medarbetarsamtal och medarbetarundersökning. Visselblåsning. Alkohol- och drogförebyggande arbete.	Policy för visselblåsning. Värdegrunden. Alkohol- och drogpolicy.

	Risker	Hantering av risk	Support
Ekonomi			
En vikande konjunktur	Minskad tillväxt och ökad arbetslöshet kan resultera i ökad vakans. (Övrigt)	En variation av olika fastigheter med olika hyresnivåer gör att vi har en bred spridning i vårt bestånd. Rimlig hyresättning vid nyproduktion och renovering. Omvärldsbevakning för att proaktivt kunna sätta in åtgärder vid behov. Vi arbetar med kunddialog och samarbeten för att hitta lämpliga lösningar med kvarboende som målsättning.	Uthyrningspolicy.
Den finansiella marknadens utveckling	De förändringar som sker på finansmarknaden påverkar oss i hög grad. Det råder stor osäkerhet när räntehöjningar sker på marknaden. Företagets upplåning sker genom kommunens intermbank.	Verksamheten regleras av en koncerngemensam finanspolicy med riskbegränsande regler som avser kommunkoncernens samlade skuldförvaltning. Riskerna följs upp på aggregerad nivå och redovisas löpande till Uddevallahem samt till kommunstyrelsen.	Finanspolicy. Investeringspolicy. Investeringspolicy.
Inköp och korruption	Uddevallahem hanterar stora inköpsvolym, med inköp vid många olika tillfällen och av många olika personer. Sammantaget utgör detta en risk för korruption men även att Uddevallahem inte får varor och tjänster till önskad kvalitet, leveranstid och kostnad. Detta kan ge en väsentlig påverkan på vår leverans av service till hyresgäster, på vårt utförande av om- och nybyggnadsprojekt samt på vår lönsamhet. En ytterligare risk gällande inköp är överprövningar av upphandlingar. Dessa kan innebära att vi inte kan utföra planerade projekt enligt plan eller utföra tjänster för våra hyresgäster. (Anti-korruption)	Det finns alltid en risk för korruption och mutor men Uddevallahem har policy, processer och system för att minimera denna. För att minska risken genomförs inköpsuppföljning under året. Utbildning för medarbetare i informations säkerhet genomförs.	Inköp och upphandlingsinstruktion. Instruktion för inköpsuppföljning.
Brott mot mänskliga rättigheter, oetiskt beteende	Verksamhet som inte bedrivs enligt god affärsed hos någon samarbetspart kan leda till minskat förtroende för Uddevallahem och därmed ekonomisk skada och skadat varumärke. (Mänskliga rättigheter)	Handbok för entreprenörer, möten och dialog om vad som förväntas av de som representerar Uddevallahem.	Inköp och upphandlingsinstruktion. Instruktion för inköpsuppföljning. Handbok för entreprenörer.
Verksamhet			
Teknisk utveckling och omvärldsförändringar	Vår omgivning är under konstant förändring och den tekniska utvecklingen går snabbt med ständigt nya lösningar på marknaden. Att inte kunna anpassa verksamheten och säkerställa tydliga processer kan bli olönsamt och leda till att förlora kunder, leverantörer och medarbetare. (Övrigt)	Genom att arbeta aktivt med våra processer och med ett ledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö kan vi säkerställa en hög kvalitetsnivå, samtidigt som vi systematiskt och strukturerat arbetar med ständiga förbättringar. Vi är ISO-certifierade enligt standarderna ISO 9001 (kvalitet), ISO 14001 (miljö) och ISO 45001 (arbetsmiljö).	Miljöpolicy. Kvalitetspolicy. Arbetsmiljöpolicy.
Investeringsutrymme och vakansgrad	I vår kö står idag ca 18 000 personer. För att hålla en god underhållstakt bör Uddevallahem renovera 150 lägenheter per år. De flesta fastigheter har en mycket god lönsamhet vid tiden för renovering, en nivå som är omöjlig att bibehålla efter renoveringen. Detta beror på höga byggpriser samt på begränsningar i möjligheten att justera hyran, vilket dels beror på att dagens hyresättningsmodell inte fullt ut kompenserar för nedlagda kostnader, dels att hyrorna skulle öka kraftigt för de boende. Risken för minskad kvarboende finns vid dessa nödvändiga renoveringar. (Sociala förhållanden)	Nyproducerade prisvärda boenden och serieproducerade hus. Nyttja investeringsstöd om det är möjligt för att få ner hyrorna till merprisvärda boende med minskad vakansrisk. Renoveringstakten och den plan som styr ombyggnadsarbetet är väsentligt i arbetet med att hålla beståndet väl underhållet. Hyran trappas in och omfattningen av renoveringen diskuteras i alla ombyggnationer så att hyresgästerna har möjlighet att bo kvar efter renoveringen. Vi gör utvärderingar av energioptimeringar i våra projekt samt installerar solceller där det är lönsamt.	Investeringspolicy. Affärsplan. Inköp och upphandlingsinstruktion.
Miljö			
Klimatförändringar	Höjda temperaturer, extrema väderförhållanden och höjda vattennivåer innebär risk för att fastigheter och/eller byggnader skadas. (Miljö)	Arbeta proaktivt och beakta höjda vattennivåer i produktionen av nya fastigheter. Vi följer Uddevalla kommuns arbete med att förebygga översvämningar.	
Miljöfarliga ämnen	Miljöskada genom felaktig hantering eller användning av miljöfarliga ämnen.	Kemgrupp och skyddskommitté säkerställer ansvarsfull och regelrätt hantering av kemiska produkter. Detta sker genom applikationen Chemical Manager samt hantering av avvikelse kopplat till miljö.	Miljöpolicy.
Hälssofarliga ämnen	Risk för att det byggs in miljö- och hälssofarliga ämnen i våra fastigheter vid nyproduktion, renovering och underhåll, vilket kan leda till hälsorisker för våra hyresgäster. (Miljö)	Vi använder Sunda Hus eller likvärdigt när vi gör bedömningar om olika produktval.	

Förvaltningsberättelse

Bostadsstiftelsen Uddevallahem, med organisationsnummer 858500-2366, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Uddevallahem grundades 1949 och har sedan dess varit en kommunal stiftelse inom den svenska allmännyttan. Företaget bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i framför allt Uddevalla tätort, men också i Ljungskile. Sammantaget har Uddevallahem 4 736 bostäder och 782 lokaler. Fastighetsbeståndets totala yta motsvarar 333 675 kvadratmeter och av den ytan utgörs 85% av bostäder. Uddevallahem ska erbjuda ett hållbart boende genom att förvalta, bygga och utveckla fastigheter i kommunen. Verksamheten ska ta ett samhällsansvar och samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Viktiga förhållanden

Bostadsstiftelsen Uddevallahem är moderbolag i en koncern bestående av dotterbolagen Uddevallahem Sundberg AB, Uddevallahem Bastionen AB och Uddevallahem Holding AB. Styrelse och verkställande direktör är gemensam för moder- och dotterbolag. Styrelsens säte är Uddevalla kommun. Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Uddevallahem Holding AB (559020-2601) är ett dotterbolag till bostadsstiftelsen Uddevallahem. Uddevallahem Holding AB äger samtliga aktierna i dotterbolagen Uddevallahem Sundberg AB och Uddevallahem Bastionen AB. Uddevallahem Sundberg AB (556268-3440) Uddevallahem Sundberg AB äger fastigheten Sundberg 16. Uddevallahem Bastionen AB (559060-7023) Uddevallahem Bastionen AB är lagfaren ägare till fastigheten Uddevalla Bastionen 31.

Genomförda fastighetsprojekt

Under året har vi genomfört en rad olika fastighetsprojekt både vad det gäller nyproduktion och ROT-renoveringar.

Vi påbörjade en detaljplanändring på Krummedike för att utöka vår redan befintliga byggrätt på cirka 36 lägenheter till cirka 45 lägenheter. Denna pågår.

Detaljplanen på Skogslyckan Västra pågår och förväntas bli antagen under 2023 det är cirka 110 nya lägenheter på befintliga fastigheter.

I december 2022 avslutades den invändiga renoveringen på Dalaberg. Projektet har pågått sedan våren 2021 och har omfattat 328 lägenheter, vilket är det största ROT-projektet i företagets historia. Under 2023 färdigställer vi den utvändiga renoveringen.

Under 2022 färdigställde vi produktionen av 59 lägenheter på Strömstadsvägen. Inflyttningen skedde i mitten av december.

Under senhösten så har vi startat upp förstudier för ROT-renovering på Trubaduren som innefattar cirka 450 och kommer att göra entreprenadupphandling 2022. Projektet förväntas påbörjas efter styrelsen godkännande under 2023.

Värdering av fastigheterna

Uddevallahems fastighetsbestånd värderas externt varje år. Syftet med värderingen är att uppfylla årsredovisningens krav, beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling samt bolagets justerade soliditet. Värderingen visar på ett betryggande övervärde i fastigheterna.

Ekonomi

Företagets ekonomiska utveckling bedöms som stabil och uthyrningsgraden förutspås vara fortsatt god. Såväl styrelse som ledning jobbar aktivt med en rad olika åtgärder för att öka lönsamheten inom företaget. Det är nödvändigt för att skapa utrymme för att kunna genomföra våra planer på nyproduktioner framöver. En ökad lönsamhet är även nödvändigt för att kunna hantera Uddevallahems befintliga bostadsbestånd. Företagets fastigheter har ett underhållsbehov då de till största delen byggdes under perioden 1955-1975. En väsentlig del av beståndet har redan genomgått renovering, men vi har fortfarande ett antal år framför oss med stora rotrenoveringar.

Uthyrning

Uddevallahem har färre antal sökande i snitt per lägenhet än tidigare år. Trots detta har vi låg vakansgrad. Uthyrningsprocessen är i ständig förändring för att möta våra kunders behov och förväntningar. Exempelvis kan kunden numera välja om de vill få visningserbjudande per sms. Detta är en förbättring då vi och kunder upplevde att visningserbjudande per mail kom bort i skräpposten etc.

Vi arbetar hela tiden med att utveckla dialogen med våra kunder, både i fysiska möten och via digitala plattformar.

I perioder går mycket tid av uthyrningen till arbetet med evakueringslägenheter för de hyresgäster vars lägenhet skall ROT renoveras. Det är ett avancerat pussel att lösa för att hålla nere antal tomställda lägenheter och därmed kostnader.

Efter sommaren när de tomställda evakueringslägenheterna blev lediga för att hyras ut igenom har vi haft ett ovanligt stort antal lediga lägenheter till uthyrning vilket har medfört ett hårt tryck på uthyrningsavdelningen. Trots detta har vi kunnat hålla vakansgraden låg.

Vi har mycket glädjande hyrt ut samtliga 59 lägenheter i nyproducerade Bastionen. Denna nyproduktion hyrdes ut via den vanliga bostadskön till skillnad från de två senaste nyproduktioner som har hyrts ut med principen först till kvarn.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11§ har Uddevallahem valt att upprätta en hållbarhetsrapport skild från årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten är upprättad enligt årsredovisningens krav på hållbarhetsredovisning. Se sidorna 1-47.

Risk- och känslighetsanalys

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Bostadshyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Av Uddevallahems hyresintäkter kommer 83% från bostäder och 17% från lokalhyror, parkeringsplatser och garage. Lokaler- na består till stor del av verksamhetslokaler med kommunen som hyresgäst. Många av kontrakten har lång avtalstid, vilket innebär minskade risker för hyresförluster. Driftkostnader De taxebundna kostnaderna består huvudsakligen av värme, el, vatten och sophämtning. Kostnaderna uppgår till 45% av de totala driftskostnaderna. Förändring i taxor har därför en stor inverkan på resultatet. Av kostnaderna utgör fjärrvärmekostna- den den största. Företaget arbetar konsekvent för att minska an- vändningen av fjärrvärme, elförbrukning och inte minst vatten. Här har också vädrets variationer en relativt stor påverkan.

Känslighetsanalys 2022-12-31 (mkr)

Hyresförändring bostäder +1% 3,0 Hyresförändring lokaler +1% 0,5 Förändring driftkostnader +1 % 1,7 Förändring av låneräntan +1% 16 Mkr ** På ett års sikt med hänsyn till bundna räntor.

Finansnetto och ränterisker

Ett fastighetsföretags största enskilda kostnad är räntekostna- den. Uddevallahems verksamhet påverkas av förändringar i kassaflöden, fastigheternas värde och övriga risker. Företaget arbetar aktivt med att minimera riskerna genom förebyggande arbete. Företagets upplåning och placering av likvida medel sker genom kommunens internbank. Den finansiella verksamheten i Uddevalla kommunkoncern utgår från kommunfullmäktiges fastställda finanspolicy för Uddevalla kommunkoncern. Kom- munstyrelsen fastställer inom ramen för finanspolicyen årsvis riskbegränsningar för internbanken samt tak för utlåning till koncernföretagen. Kommunstyrelsen beslutar exempelvis om tillåtna kapital- och räntebindningstider och vilka finansiella instrument som internbanken får använda. Internbankens verksamhet och positioner återrapporteras månatligen i en finansrapport som ligger på kommunens hemsida. All utlåning från internbanken sker via koncernkontosystemet, där företaget betalar en ränta som motsvarar genomsnittet av internbankens upplåningskostnad jämte en individuell marginal. Målet med kommunkoncernens finansverksamhet är att långsiktigt optimera kommunkoncernens finansnetto med beaktande av risk och med en god intern kontroll.

Fastighetsvärden

För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs årligen en extern oberoende värdering. Så länge det finns ett övervärde i fastighetsportföljen påverkas inte resultatet. Dock är det viktigt att det finns ett värderingsmässigt utrymme att investera i mo- derniseringar och upprustningar i fastigheterna.

Övriga risker

För att kunna investera och utveckla fastigheterna och verksam- heten är tillgången på kapital av största vikt. Genom finansiering via kommunens internbank har Uddevallahem säkerställt till- gången på kapital. Företagets kreditrisker avser främst hyres- fordringar. För denna typ av fordringar är kreditrisken begrän- sad då samtliga hyror ska betalas i förskott. Genom modellen med att låna via kommunens internbank har företaget också begränsat likviditetsrisken. Inom fastställd kreditlimit finns alltid likvida medel att tillgå.

Ny hyresnivå

1 april höjdes hyrorna för bostäder och lokaler (exklusive lokaler med indexavtal) med ett snitt på 1,8%.

Finansiering

Uddevallahems eget kapital för koncernen uppgår vid årsskiftet till 516 mkr. Soliditeten har ökat jämfört med föregående år 22,6 (22,2) %. Den genomsnittliga låneräntan på checkräkningskredi- ten uppgick till 1,10 (1,14)% exkluderat borgensavgift. Företaget har sedan 2009 hela sin upplåning genom Uddevalla kommuns internbank.

Vinstdisposition

Styrelsen har beslutat att av årets vinst på 24 509 973 ska 2 450 997 föras över till reservfond. Balanserad vinstmedel, 380 167 725. Resultatet av stiftelsens verksamhet samt före- tagets ekonomiska ställning framgår av följande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys. I övrigt hänvisas till särskilda noter och kommentarer. Uddevallahem står bra rustat inför kommande år och kan konstatera att syftet med stiftelsens verksamhet och ändamål enligt stadgarna är väl uppfyllt.

Styrning

Styrelsen för Uddevallahem består av 5 ordinarie ledamöter och 5 suppleanter.

Samtliga styrelseledamöter och suppleanter utses av Uddeval- las kommunfullmäktige och väljs för samma tidsperiod som gäller för de allmänna valen. Trots att det inte finns någon lagstiftning som kräver att en styrelse i en stiftelse ska upprätta en arbetsordning för styrelsens arbete och instruktion för VD, har ett sådant dokument för Bostadsstiftelsen Uddevallahem ändå upprättats. Dokumentet kompletterar stiftelsens stadgar där det finns bestämmelser om styrelsen och dess arbete. De- legation för attest- och beslutanderätt för VD anges i VD-in- struktionen och den i sin tur kompletteras med en delegations- ordning för samtliga medarbetare som även denna godkänns av styrelsen. Verksamhetsstyrningen utgår från stiftelsens stadgar, av styrelsen beslutad inriktning och samverkansöver- enskommelsen med Uddevalla kommun. Dessa utgångspunkter konkretiseras i den antagna affärsplanen 2024 som omformas till operativa mål, åtgärder och aktiviteter i ett årshjul för att säkerställa att långsiktiga mål och strategier nås. Som grund för verksamhetsstyrningen finns organisationens styrande dokument; policy, riktlinjer och rutiner.

Utsikter för framtiden

Marknad

Uddevalla är en kommun med ambitioner att växa och då krävs det fler bostäder. Men det är viktigt att bygga rätt typ av bostäder där efterfrågan finns. Ekvationen kan vara svår, men med rätt planering kan vi bidra till att göra Uddevalla ännu mer attraktivt. I vår kö står idag ca 18 000 personer. Det är en enorm ökning under de senaste tio åren, men självklart står långt ifrån alla utan bostad – antalet aktiva sökande är snarare 1 800.

Alla våra senaste nyproduktionsprojekt har snabbt blivit fulltäcknade, vilket visar att trycket är högt. Sett till uthyrningssituationen totalt med omflyttningar i nya områden tror vi dock att nyproduktionshyrorna närmar sig en smärtgräns.

Vi följer befolkningsprognosen löpande. Resultatet är tydligt. Uddevalla har haft en stark befolkningsutveckling jämfört med övriga Fyrbodal. Emellertid ser vi en dämpad befolkningsutveckling de närmaste åren på grund av lägre invandring och en osäker omvärld.

Nöjda kunder

Vi måste fortsätta att arbeta aktivt för att ha nöjda hyresgäster. Målsättningarna kring upplevd trygghet, servicenivå, produkt och ska nås genom att vi bland annat med hjälp av undersökningar och noggranna uppföljningar ständigt utvecklar verksamheten. I det nya landskapet som formas måste också Uddevallahem anpassa sig på olika sätt. Dels behöver vi anamma de digitala stöd och möjligheter som finns till en förbättrad dialog med hyresgästerna, samtidigt som vi ska värna om den personliga och nära kontakt som vi byggt upp under många år. Vi kan också se att det är i organisationen och i våra interna processer som den största utvecklingspotentialen finns. Det kommer att påverka hur vi kan utveckla och leverera en ännu bättre kundupplevelse.

Organisation

Uddevallahem har ett starkt varumärke såväl externt som internt och ligger väl framme när det gäller nöjda kunder. Företaget har vuxit i snabb takt och en utveckling av det här slaget skapar nya behov för att hålla fast vid den goda anda som alltid funnits. Bland annat kvarstår behovet av att se över värderingar och interna processer samt tydliggöra ambitionen om att alla medarbetare ska vara ambassadörer. Vi har också startat en resa för att säkerställa att vi når de mål som satts upp i affärsplanen. Varje medarbetare har sina individuella mål som löpande kommer följas upp i våra medarbetarsamtal. Uddevallahem värnar om att vi har en kundnära organisation med hög ansvarskänsla, servicenivå och decentraliserade beslut.

Miljö och arbetsmiljö

Uddevallahem är certifierade enligt ISO 14001 och ISO 45001, för arbetet med miljö- och arbetsmiljö, inom företaget. Vi kommer fortsätta arbeta efter de strategier och policys som styrelsen fastslagit. Detta innebär att vi på bred front satsar på bättre miljö- och arbetsmiljö, större hänsyn och anpassningar till ett hållbart och bärkraftigt samhälle. Under 2023 kommer vi dessutom att certifiera oss inom kvalitet enligt standarden ISO 9001, vilket borgar för att vi får till bra processer gällande vårt kvalitetsarbete.

Drift

Företaget har över lång tid haft en hög underhållsstandard, innebärande stora investeringar i ombyggnationer, anpassningar samt standardförbättringar. Vi har också över tid satsat stora resurser på effektiviseringar. Sammantaget kommer denna strategi förväntas att fortgå.

Nyproduktion

Under prognosperioden 2022–2031 förväntas antalet äldre öka kraftigt, samtidigt som andelen som ska försörjas växer mer än den som ska försörja. Detta innebär att vi i måste hitta en balans så att vi bygger där efterfrågan är som störst, samtidigt som hyressättningen måste vara attraktivt.

I affärsplanen finns målsättningen att fortsätta planera för byggnation under åren 2023–2031, där vi planerar byggnation centralt och stadsnära. Det är viktigt att balansera efterfrågan, kundgrupper och hyresnivåer med samhällsnyttan.

Resultatutveckling

Företagets resultat historiskt är till för att skapa förutsättningar att stå stabilt i framtiden samt för att kunna bemöta nuvarande och kommande hyresgästers förväntningar på en god förvaltningskvalitet. Vårt mål är att fortsättningsvis leverera goda kassaflöden och resultat för att långsiktigt hantera våra intressenters förväntningar.



Femårsöversikt

Belopp i tkr (där ingen annan enhet anges)

	* 2022	* 2021	* 2020	* 2019	* 2018
Resultaträkning					
Hysesintäkter brutto	369 910	359 257	354 480	339 501	313 413
Övriga intäkter	17 151	8 685	10 830	8 125	3 412
Hysesbortfall, outhyrt inkl rabatter	2 249	3 010	2 638	2 428	1 417
Driftskostnader inkl administrationskostnader	179 137	169 983	159 548	160 098	157 515
Underhållskostnader	67 085	57 762	55 532	40 799	34 184
Fastighetsskatt	8 029	6 493	8 041	7 875	7 450
Driftsnetto	130 561	130 694	139 551	136 426	116 259
Avskrivningar enligt plan	64 647	62 824	62 371	59 286	48 715
Finansiella intäkter	414	428	372	272	329
Finansiella kostnader	27 247	26 685	32 392	33 807	30 136
Balansräkning					
Fastigheter	2 241 369	2 162 713	2 100 977	2 108 309	2 086 198
Övriga anläggningstillgångar	14 552	15 816	17 146	20 604	20 778
Omsättningstillgångar	29 698	22 161	10 626	20 211	9 064
Låneskulder, totalt	1 594 335	1 542 933	1 522 846	1 582 226	1 585 424
Eget kapital	516 039	488 950	458 359	417 720	383 445
Balansomslutning	2 285 619	2 200 690	2 128 749	2 149 124	2 116 040
Fastigheter					
Taxeringsvärde	3 474 346	3 334 788	3 336 253	3 336 253	2 374 690
Bostäder antal	4 736	4 677	4 676	4 675	4 595
Lokaler antal	782	783	780	781	729
Garage antal	619	619	620	620	579
P-platser mm antal	2 904	2 831	2 826	2 841	2 494
Bostadsyta kvm	283 231	280 343	280 168	280 110	278 394
Lokalyta kvm	50 444	50 475	50 598	51 220	47 316
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	6 717	6 537	6 352	6 363	6 405
Finansiering					
Soliditet %	22,6	22,2	21,5	19,4	18,1
Skuldränta (inklusive borgensavgift) %	1,7	1,7	2,1	2,1	2,1
Låneskuld kr/kvm	4 778	4 664	4 604	4 775	4 868
Lönsamhet					
Direktavkastning på fastigheter %	5,8	6,0	6,6	6,5	5,6
Räntabilitet på totalt kapital %	2,9	3,1	3,6	3,6	3,2
Räntabilitet på eget kapital %	7,6	8,5	9,9	10,4	9,9
Förvaltning					
Medelhyra bostäder brutto kr/kvm	1 090	1 063	1 048	1 022	989
Hysesbortfall bostäder kr/kvm	1	1	0	0	0
Medelhyra lokaler brutto kr/kvm **	1 141	1 084	1 078	976	810
Hysesbortfall lokaler kr/kvm	28	44	38	22	18
Driftskostnader kr/kvm	506	485	452	461	466
Underhållskostnader kr/kvm	201	175	168	125	107
Driftsnetto kr/kvm	391	395	422	417	364
Omflyttningsfrekvens %	16,7	16,7	15,8	18,3	16,0
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt %	99,4	99,2	99,3	99,3	99,6
Personal					
Medelantal anställda	87	83	80	76	77

* Ovanstående nyckeltal avser koncernen

** I denna siffra har vi justerat med interna hyror eftersom vi fr.o.m 2018 har eliminerat dessa i resultaträkningen

I antalet bostäder ingår 23 st studentrum

Soliditet = $\frac{\text{Justerat Eget kapital}}{\text{Summa skulder och eget kapital}}$

Driftsnetto (Förvaltningsnetto) = $\text{Nettointäkter} - \text{driftskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt}$

Direktavkastning på fastigheter = $\frac{\text{Driftsnetto}}{\text{bokfört värde fastigheter}}$

Räntabilitet på totalt kapital = $\frac{\text{Resultat efter finansnetto plus räntekostnader och övriga finansiella kostnader}}{\text{summa skulder och eget kapital}}$

Räntabilitet på eget kapital = $\frac{\text{Resultat efter finansnetto}}{\text{justerat eget kapital}}$

Resultaträkningar

Belopp i tkr

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	2,6	367 661	356 247	352 394	341 685
Övriga förvaltningsintäkter	3	17 151	8 685	17 193	8 809
Summa rörelsens intäkter		384 812	364 932	369 587	350 494
Förvaltningskostnader					
Driftskostnader	4,7	-168 884	-160 608	-168 994	-161 454
Underhållskostnader	5	-67 085	-57 762	-66 611	-57 375
Fastighetsskatt		-8 029	-6 493	-7 885	-7 766
Avskrivningar	8	-64 647	-62 824	-60 719	-58 976
Summa förvaltningskostnader		-308 645	-287 687	-304 209	-285 571
Bruttoresultat		76 167	77 245	65 378	64 923
Centrala administrationskostnader	7,9	-10 253	-9 375	-10 168	-9 352
Rörelseresultat	10,11	65 914	67 870	55 210	55 571
Finansiella poster					
Ränteintäkter	12	414	428	413	426
Räntekostnader	13	-27 247	-26 685	-23 206	-23 339
Summa finansiella poster		-26 833	-26 257	-22 793	-22 913
Resultat efter finansiella poster		39 081	41 613	32 417	32 658
Bokslutsdispositioner	14	0	0	-224	-68
Resultat före skatt		39 081	41 613	32 193	32 590
Skatt	15	-11 991	-11 022	-7 683	-10 382
Årets resultat		27 090	30 591	24 510	22 208

Balansräkningar

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Datorprogram	16	0	146	0	146
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	146	0	146
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	17	2 039 447	1 926 999	1 760 661	1 719 202
Mark	18	95 437	95 437	59 473	59 473
Markanläggningar	19	35 132	36 455	32 224	35 493
Maskiner och inventarier	20	6 586	6 015	6 586	6 015
Pågående om- och nybyggnationer	21	71 353	103 822	71 941	59 939
Summa materiella anläggningstillgångar		2 247 955	2 168 728	1 930 885	1 880 122
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	22	0	0	35 387	35 387
Långfristiga värdepappersinnehav	23	40	40	40	40
Långfristiga fordringar	24	609	563	609	563
Övriga finansiella anläggningstillgångar	25	7 317	9 052	7 317	9 052
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 966	9 655	43 353	45 042
Summa anläggningstillgångar		2 255 921	2 178 529	1 974 238	1 925 310
Omsättningstillgångar					
Varulager mm					
Förråd	26	244	188	244	188
Summa varulager mm		244	188	244	188
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		1 481	2 343	1 581	2 155
Skattefordran		0	1 214	2 266	0
Övriga fordringar		125	61	125	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	27 848	18 353	7 292	18 459
Summa kortfristiga fordringar		29 454	21 971	11 264	20 675
Kassa och bank		0	2	0	2
Summa omsättningstillgångar		29 698	22 161	11 508	20 865
Summa tillgångar		2 285 619	2 200 690	1 985 746	1 946 175

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital					
Grundfond		7 830	7 830	7 830	7 830
Reservfond		106 827	104 606	106 827	104 606
Bundna reserver		4 006	4 225	0	0
Summa bundet eget kapital		118 663	116 661	114 657	112 436
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		377 390	348 802	358 109	338 121
Fria reserver		-7 104	-7 104	0	0
Årets resultat		27 090	30 591	24 510	22 208
Summa fritt eget kapital		397 376	372 289	382 619	360 329
Summa eget kapital		516 039	488 950	497 276	472 765
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder	28	0	0	4 814	4 814
Avskrivningar utöver plan	29	0	0	1 816	1 592
Summa obeskattade reserver		0	0	6 630	6 406
Avsättningar					
Uppskjuten skatt	30	82 147	78 424	78 579	71 818
Summa avsättningar		82 147	78 424	78 579	71 818
Långfristiga skulder					
Skuld till Uddevalla Kommun	31	1 594 335	1 542 933	1 325 956	1 312 968
Summa långfristiga skulder		1 594 335	1 542 933	1 325 956	1 312 968
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		31 715	48 656	24 455	40 875
Skatteskulder		4 473	0	0	79
Övriga skulder	32	5 477	5 511	5 935	5 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	51 433	36 216	46 915	35 798
Summa kortfristiga skulder		93 098	90 383	77 305	82 218
Summa eget kapital och skulder		2 285 619	2 200 690	1 985 746	1 946 175

Rapport över eget kapital

Belopp i tkr

EGET KAPITAL 2022	Grundfond	Reservfond	Bundna reserver	Balanserad vinst	Årets resultat
Koncernen					
Ingående eget kapital	7 830	104 606	-2 879	348 802	30 591
Disposition föregående års vinst		2 221		28 370	-30 591
Förskjutning fritt/bundet kapital			-219	219	
Årets resultat					27 090
Utgående eget kapital	7 830	106 827	-3 098	377 391	27 090
Moderbolaget					
Ingående eget kapital	7 830	104 606	0	338 121	22 208
Disposition föregående års vinst		2 221		19 987	-22 208
Årets resultat					24 510
Utgående eget kapital	7 830	106 827	0	358 108	24 510

EGET KAPITAL 2021	Grundfond	Reservfond	Bundna reserver	Balanserad vinst	Årets resultat
Koncernen					
Ingående eget kapital	7 830	101 541	-2 288	310 638	40 638
Disposition föregående års vinst		3 065		37 573	-40 638
Förskjutning fritt/bundet kapital			-591	591	
Årets resultat					30 591
Utgående eget kapital	7 830	104 606	-2 879	348 802	30 591
Moderbolaget					
Ingående eget kapital	7 830	101 541	0	310 533	30 653
Disposition föregående års vinst		3 065		27 588	-30 653
Årets resultat					22 208
Utgående eget kapital	7 830	104 606	0	338 121	22 208

Kassaflödesanalyser

Belopp i tkr

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	39 081	41 603	32 417	32 658
Avskrivningar/Nedskrivningar	64 828	62 843	62 345	58 994
Realisationsresultat anläggningstillgångar	-782	-3	-782	-3
	103 127	104 443	93 980	91 649
Betald skatt / återbetald skatt	-2 581	-7 256	-3 267	-5 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	100 546	97 187	90 713	86 227
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-56	-19	-56	-19
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-8 697	-10 305	11 677	-10 066
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1 758	16 294	-4 834	11 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten	90 035	103 157	97 500	87 606
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-143 909	-124 909	-112 962	-73 923
Förändring av finansiella tillgångar	1 689	1 660	1 689	1 660
Försäljning av anläggningstillgångar	782	3	782	3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-141 438	-123 246	-110 491	-72 260
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	51 401	20 087	12 989	-15 348
	51 401	20 087	12 989	-15 348
Årets kassaflöde	-2	-2	-2	-2
Likvida medel vid årets början	2	4	2	4
Likvida medel vid årets slut	0	2	0	2
Kassapåverkande ränteintäkter	414	428	413	426
Nettoutbetalade räntekostnader	27 247	26 685	23 206	23 339

Noter

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Branschanpassning har skett efter Sveriges Allmännyttas rekommendationer.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50% av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med indirekt metod.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter för lokaler redovisas i den period de anses tillhöra. Kvartalshyror periodiseras och bokförs per månad.

Lokalkontraktens förfallostruktur	2023	2024	2025	2026	2027	2028 >>
Kommersiella lokaler totalt	46%	12%	11%	5%	5%	21%
Varav lokaler som hyrs av Uddevalla kommun	42%	5%	16%	2%	14%	21%

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Koncernen är leasetagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen. Leasingavgifterna, inklusive en eventuell första förhöjd hyra, redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernen som leasegivare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som koncernen är leasegivare av redovisas som anläggningstillgångar eller som omsättnings-tillgångar beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Stiftelsen har valt att dela in byggnader i olika komponenter. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod.

Avskrivningen av komponenter baseras på teknisk livslängd och varierar därför.

Komponenter	Livslängd år	Komponenter	Livslängd år
Stomme	100	Ventilation	25
Tak	30	Värme	60
Stam/Bad/Kök	50	Hiss	50
Fönster/dörrar/lås	35	Övrigt	30
Fasad trä, puts, plåt	40	Specialbyggnader	20
Fasad tegel/betong	80	Fiber	20
Elledning	50	Solceller och laddstolpar för elbilar	20
		Digitala lås	10

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med ny avskrivningsplan.

Övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar

Markanläggningar skrivs av under 20 år.

Immateriella anläggningstillgångar skrivs av på 5 år.

Maskiner och inventarier skrivs av på 5 år.

Fastighetsvärdering

Årligen genomförs en individuell värdering av samtliga fastigheter som utförs av ett oberoende externt värderingsbolag. Värderingen baseras på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 18.

Nedskrivning fastigheter

När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering skall ske i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighets lönsamhet i en s k nuvärdeskalkyl.

Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter s k affärsmässiga principer. Detta innebär att investeringar skall bli lönsamma på lång sikt. Uddevallahem har som målsättning att arbeta på motsvarande sätt.

Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar skall prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även att bolaget tillämpar justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Effekterna redovisas i not 15 och not 30.

Lånekostnader / finansiella instrument

Redovisas som kostnader i den period det avser. Någon ränta har inte aktiverats i nybyggnadsprojekt. Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Säkring av ränterisk

Under 2017 har en räntetaksförsäkring tecknats för att begränsa ränterisken under 10 år till ett räntetak om 3% och ett nominellt belopp om 800 mkr med slutår 2027. Se vidare not 25 och 27. Räntetaksförsäkringen har tecknats för att begränsa eventuella räntehöjningar under kommande 10 år, den värderas till anskaffningsvärdet och periodiseras över dess löptid. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Hanteringen sker inom ramen för stiftelsens finanspolicy.

Varulager

Förrådet har inventerats och värderats till anskaffningsvärde.

Fordringar

Hyses- och kundfordringar har, efter individuell prövning, tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta.

Medelantalet anställda

Beräknat som genomsnittet av antalet heltidsanställda och deltidsanställda omräknat till heltid vid årets början och slut.

Arvoden

Arvoden till styrelse och förtroendevalda revisorer utgår enligt kommunala bestämmelser.

Redovisningsprinciper – Moderföretaget

Endast redovisningsprinciper som avviker från de som tillämpas i koncernredovisningen.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Belopp i tkr

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
NOT 2 Hyresintäkter				
Totalhyra				
Bostäder	305 635	298 129	302 577	295 292
Lokaler	53 410	50 655	41 386	39 111
Garage, P-plats	10 865	10 473	10 655	10 275
	369 910	359 257	354 618	344 678
Hyresbortfall				
Bostäder	-236	-235	-236	-235
Lokaler	-1 394	-2 242	-1 395	-2 242
Garage, P-plats	-564	-461	-538	-444
	-2 194	-2 938	-2 169	-2 921
Totalhyra				
Bostäder	305 399	297 894	302 341	295 057
Lokaler	52 016	48 413	39 991	36 869
Garage, P-plats	10 301	10 012	10 117	9 831
	367 716	356 319	352 449	341 757
Övriga hyresreduktioner	-55	-72	-55	-72
Totala hyresintäkter	367 661	356 247	352 394	341 685
NOT 3 Övriga förvaltningsintäkter				
Ersättning från hyresgäster	1 698	1 366	1 672	1 365
Krav- och inkassoersättningar	99	151	98	150
Återvunna fordringar	465	184	465	184
Försäkringsersättning	2 121	968	2 121	968
Erhållna bidrag	5 528	0	5 528	0
Andra intäkter	6 458	6 013	6 527	5 573
Aktiverat arbete	0	0	0	566
Vinst försäljning materiella anläggningstillgångar	782	3	782	3
Summa	17 151	8 685	17 193	8 809
NOT 4 Driftskostnader				
Reparationer och verkstad	19 112	18 092	19 008	17 970
Fastighetsskötsel	32 325	31 801	32 163	31 615
Fjärrvärme	29 881	32 145	29 512	31 769
Fastighetsel	17 754	11 943	16 645	11 316
Vatten	18 872	21 792	18 654	21 580
Renhållning	7 462	6 877	7 305	6 791
Fastighetsanknuten administration	34 359	30 200	36 852	32 848
Hyresgästmedel	829	740	829	740
Markavgifter	3 415	3 032	3 415	3 032
Kabel-TV	221	218	183	183
Försäkringskostnader	2 410	2 299	2 360	2 253
Avskrivning hyres- och kundfordringar	742	653	742	653
Indrivningskostnader	520	556	520	556
Övriga driftskostnader	982	260	806	148
Summa	168 884	160 608	168 994	161 454

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
NOT 5 Underhållskostnader				
Underhåll	36 769	36 901	36 634	36 890
Energi- och miljöåtgärder	1 312	1 299	1 312	1 299
	38 081	38 200	37 946	38 189
Övriga projekt	29 004	19 562	28 665	19 186
Summa	67 085	57 762	66 611	57 375

NOT 6 Leasingavtal - leasgivare

Operationell leasing

Koncernen och moderföretaget har ingått följande väsentliga leasingavtal, vilka redovisas som operationella leasingavtal: Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut och genererar hyresintäkter. Hyresintäkter för bostäder, förråd och parkeringar beräknas uppgå till 322 415 tkr. Dessa avtal löper tillsvidare och har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar 80 604 tkr.

Avtal avseende lokaler har varierande uppsägningstider, med följande fördelning avseende framtida minimileasavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal.

Inom 1 år	47 591	46 705	38 049	25 407
Senare än 1 år men inom 5 år	149 139	102 940	110 973	50 332
Senare än 5 år	138 280	127 765	42 865	35 214
	335 010	277 410	191 887	110 953

NOT 7 Leasingavtal - lestagare

Operationell leasing

Kostnadsförda minimileasavgifter avseende operationella leasingavtal

	1 016	798	1 016	798
Framtida minimileasavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom 1 år	1 207	887	1 207	887
Senare än 1 år men inom 5 år	1 593	2 070	1 593	2 070
Senare än 5 år	0	0	0	0
	2 800	2 957	2 800	2 957

Koncernens och moderbolagets leasingavtal består av hyra IT-utrustning och bil.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021

NOT 8 Avskrivningar enligt plan per funktion

Förvaltningskostnader				
Byggnader	58 740	57 011	54 868	53 218
Markanläggningar	3 324	3 355	3 268	3 300
Maskiner och inventarier	2 583	2 458	2 583	2 458
	64 647	62 824	60 719	58 976
Centrala administrationskostnader				
Maskiner och inventarier	18	18	18	18
	18	18	18	18
Totala avskrivningar enligt plan				
Byggnader	58 740	57 011	54 868	53 218
Markanläggningar	3 324	3 355	3 268	3 300
Maskiner och inventarier	2 601	2 476	2 601	2 476
Summa	64 665	62 842	60 737	58 994

NOT 9 Centrala administrationskostnader

Till central administrationskostnad räknas kostnad för styrelse, VD och ledningspersonal (administrativ chef, marknad- och kommunikationschef och HR-ansvarig), revision och årsredovisning, värdering av fastigheter samt marknadsföring för stiftelsen som helhet. Dessutom tillkommer avskrivningar på anläggningstillgångar som nyttjas inom den centrala administrationen, se not 8.

Kostnader för löpande administrativa uppgifter och som riktar sig till hyresgästerna, redovisas som fastighetsanknuten administration under driftskostnader, se not 4.

NOT 10 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda				
Kvinnor	24	21	24	21
Män	63	62	63	62
Totalt	87	83	87	83
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	2	1	2	1
Män	3	4	3	4
Totalt	5	5	5	5
Antal VD och ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	4	3	4	3
Totalt	7	6	7	6
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	2 124	1 742	2 124	1 742
Övriga anställda	38 651	37 613	38 651	37 613
Totalt	40 775	39 355	40 775	39 355
Sociala avgifter och pensionskostnader				
Varav pensionskostnader för styrelse och VD	341	277	341	277
Varav pensionskostnader för övriga anställda	3 695	3 347	3 695	3 347

Från och med 2022 hanteras utbetalning av styrelsearvode och sociala avgifter av Uddevalla Kommun. Uddevalla Kommun fakturerar stiftelsen för den totala kostnaden. Denna kostnad ingår i ovan belopp avseende styrelse och VD.

Stiftelsens VD har sex månaders uppsägningstid från företagets sida och avgångsvederlag ska betalas med motsvarande tolv måndslöner från uppsägningens slut.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
NOT 11 Revisionskostnad				
Revisionskostnader	290	168	206	145
Konsultationer revisionsnära	0	98	0	95
	290	266	206	240
NOT 12 Ränteintäkter				
Koncernkonto	0	0	0	0
Övriga ränteintäkter	414	428	413	426
Summa	414	428	413	426
NOT 13 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader	25 453	24 890	21 419	21 552
Räntetaksförsäkring	1 735	1 735	1 735	1 735
Övriga finansiella poster	59	60	52	52
	27 247	26 685	23 206	23 339
NOT 14 Bokslutsdispositioner				
Återföring av periodiseringsfond	0	0	0	0
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0	0
Årets förändring avskrivningar utöver plan	0	0	-224	-68
	0	0	-224	-68
NOT 15 Skatt på årets resultat				
Årets statliga inkomstskatt	1 662	4 544	922	3 918
Skatt obeskattade reserver	46	14	0	0
Årets uppskjutna skatteskuld, se NOT 30	10 283	6 464	6 761	6 464
	11 991	11 022	7 683	10 382
Beräkning av årets skattekostnad				
Resultat före skatt	39 128	41 613	32 193	32 590
Underskottsavdrag	-1 351	-1 518	0	0
Återföring avskrivningar enl plan	62 063	60 365	58 136	56 517
Avgår skattemässiga avskrivningar (inkl UER)	-70 036	-67 759	-61 295	-59 039
Direktavdrag fastigheter	-25 391	-11 751	-25 391	-11 751
Övriga ej avdragsgilla kostnader	847	701	845	703
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-14	0	-13	0
Ränteavdragsbegränsning	1 204	0	0	0
Årets underskott	1 862	474	0	0
Övriga koncernjusteringar, inkl bokslutsdispositioner	-245	-68	0	0
Underlag inkomstskatt	8 067	22 057	4 475	19 020
Årets skattekostnad 20,6 %	1 662	4 544	922	3 918

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021

NOT 16 Immateriella anläggningstillgångar

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 458	1 458	1 458	1 458
Inköp	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 458	1 458	1 458	1 458
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 312	-1 020	-1 312	-1 020
Årets avskrivningar	-146	-292	-146	-292
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 458	-1 312	-1 458	-1 312
Utgående restvärde enligt plan	0	146	0	146

NOT 17 Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 742 008	2 689 262	2 524 854	2 472 895
Årets anskaffningar	69 828	12 511	37 994	11 724
Överföring från pågående ombyggnation	101 360	40 235	58 333	40 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 913 196	2 742 008	2 621 181	2 524 854
Ingående ackumulerade avskrivningar	-815 009	-757 999	-805 652	-752 435
Årets avskrivningar	-58 740	-57 010	-54 868	-53 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-873 749	-815 009	-860 520	-805 652
Utgående restvärde enligt plan	2 039 447	1 926 999	1 760 661	1 719 202

Stiftelsen tillämpar regelverket BFNAR 2012:1 som innebär att utgiften i sin helhet ska fördelas på olika komponenter och skrivs av efter dess bedömda nyttjandetid.

NOT 18 Mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 437	87 787	59 473	59 473
Årets anskaffningar	0	7 650	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 437	95 437	59 473	59 473
Taxeringsvärden				
Byggnader	2 471 848	2 332 704	2 455 248	2 259 904
Mark	1 002 498	1 002 084	978 298	981 086
Totala taxeringsvärden	3 474 346	3 334 788	3 433 546	3 240 990
Marknadsvärde enligt extern värdering	4 758 860	4 785 050	4 334 860	4 398 560

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021

NOT 19 Markanläggningar

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	68 819	66 905	67 719	65 805
Årets anskaffningar	2 000	1 914	0	1 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 819	68 819	67 719	67 719
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 364	-29 010	-32 226	-28 927
Årets avskrivningar	-3 323	-3 354	-3 269	-3 299
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 687	-32 364	-35 495	-32 226
Utgående restvärde enligt plan	35 132	36 455	32 224	35 493

NOT 20 Maskiner och inventarier

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 174	30 531	33 174	30 531
Årets anskaffningar	3 027	2 807	3 027	2 807
Försäljningar och utrangeringar	-5 042	-164	-5 042	-164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 159	33 174	31 159	33 174
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 159	-25 138	-27 159	-25 138
Årets avskrivningar	-2 456	-2 185	-2 456	-2 185
Försäljningar och utrangeringar	5 042	164	5 042	164
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 573	-27 159	-24 573	-27 159
Utgående restvärde enligt plan	6 586	6 015	6 586	6 015

NOT 21 Pågående ny- och ombyggnation

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	103 822	44 032	59 939	42 697
Nyanskaffningar under året	71 353	102 487	71 941	59 939
Avgår: Under året överförda anskaffningsvärden				
- till byggnader	-101 360	-40 235	-58 333	-40 235
- till underhållskostnad i RR	-2 462	-2 462	-1 606	-2 462
Utgående bokfört värde pågående byggnation	71 353	103 822	71 941	59 939

NOT 22 Aktier i dotterbolag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Uddevallahem Holding AB, 556020-2601	100%	100%	50 000	35 387
Uddevallahem Bastionen AB, 559060-7023				
Uddevallahem Sundberg AB, 556268-3440				

Namn	Säte	Aktiekapital	Årets resultat	UB Eget kapital
Uddevallahem Holding AB, 556020-2601	Uddevalla	50	-27	35 355
Uddevallahem Bastionen AB, 559060-7023	Uddevalla	50	-1 715	526
Uddevallahem Sundberg AB, 556268-3440	Uddevalla	100	4 143	32 420

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2022	2021
Vid årets början	35 387	35 387
Vid årets slut	35 387	35 387

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
NOT 23 Långfristigt värdepappersinnehav				
Husbyggnadsvaror HBV förening anskaffningsvärde, bokfört och nominellt värde	40	40	40	40
Summa	40	40	40	40
NOT 24 Långfristiga fordringar				
Husbyggnadsvaror HBV förening	609	563	609	563
Summa	609	563	609	563
NOT 25 Övriga finansiella anläggningstillgångar				
Räntetaksförsäkring år 2023-2027 (2022-2027)	6 867	8 602	6 867	8 602
BRF Gullholmen	450	450	450	450
Summa	7 317	9 052	7 317	9 052
Räntetaksförsäkring				
I slutet av december 2017 tecknades en räntetaksförsäkring för att minska ränterisken under 10 år till ett räntetak om 3 % och ett nominellt belopp om 800 mkr med slutår 2027.				
NOT 26 Förråd				
Förrådet består till huvudsaklig del av spisar, kylskåp och sanitetsporlin. Värdering har gjorts enligt lägsta värdets princip	244	188	244	188
Summa	244	188	244	188
NOT 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda tomträtter	1 662	1 777	1 662	1 777
Förutbetalda försäkringar	278	3 116	278	3 066
Förutbetalda licenser dataprogram	1 383	1 441	1 380	1 441
Förutbetalda kostnader i ROT	0	8 646	0	8 646
Förutbetald hyra	0	0	206	186
Övriga förutbetalda kostnader	1 317	900	1 317	870
Upplupna intäkter HBV	188	230	188	230
Upplupna försäkringsersättningar	526	508	526	508
Förutbetald kostnad räntetaksförsäkring	1 735	1 735	1 735	1 735
Statligt investeringsstöd	20 759	0	0	0
Summa	27 848	18 353	7 292	18 459
NOT 28 Periodiseringsfonder				
Periodiseringsfond 2020	0	0	4 814	4 814
Summa	0	0	4 814	4 814

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021

NOT 29 Avskrivningar utöver plan

Ingående avskrivningar över plan maskiner och inventarier	0	0	1 592	1 524
Årets avsättning/upplösning	0	0	224	68
Summa	0	0	1 816	1 592

NOT 30 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld:				
- skillnad mellan skattemässigt och planenligt restvärde fastigheter	75 884	72 442	78 968	72 442
Uppskjuten skattefordran:				
- UER-investeringspost	-389	-624	-389	-624
Koncernmässigt övervärde	5 235	5 235	0	0
Obeskattade reserver	1 417	1 371	0	0
Summa	82 147	78 424	78 579	71 818

(UER = Underhålls- och energisparåtgärder 1984-1994)

NOT 31 Skuld koncernkonto	2022		2021	
	Beviljat	Utnyttjat	Beviljat	Utnyttjat
Lån Uddevalla kommun:				
Bostadsstiftelsen Uddevallahem	1 340 000	1 325 956	1 360 000	1 312 968
Summa Bostadsstiftelsen Uddevallahem	1 340 000	1 325 956	1 360 000	1 312 968
Lån Uddevalla kommun:				
Koncernen Uddevallahem	1 637 000	1 594 335	1 625 000	1 542 933
Summa koncern	1 637 000	1 594 335	1 625 000	1 542 933

Stiftelsens och bolagens långfristiga upplåning sker genom utnyttjande av checkkredit inom ramen för kommunens koncernkontosystem. Ränta, ränte- och kapitalbindning är en spegelbild av internbankens externa skuldportfölj, amorteringsplan saknas.

NOT 32 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 342	1 372	1 806	1 329
Personalrelaterade kostnader	1 941	1 995	1 941	1 995
Boföreningen Kurveröd	1 778	1 724	1 778	1 724
Övriga skulder	416	420	410	418
Summa	5 477	5 511	5 935	5 466

NOT 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Personalrelaterade kostnader	4 342	4 225	4 342	4 225
Förutbetalda hyresintäkter	34 314	24 841	30 219	24 595
Upplupen räntekostnad	555	0	462	0
Upplupna kostnader i ROT	3 950	0	3 950	0
Övriga interimsskulder	8 272	7 150	7 942	6 978
Summa	51 433	36 216	46 915	35 798

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
NOT 34 Ställda panter				
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	Inga	Inga
NOT 35 Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelse Fastigo	771	779	771	779
NOT 36 Vinstdisposition				
Balanserad vinst			358 108	338 121
Omföring till reservfond			-2 451	-2 221
Årets vinst			24 510	22 208
Att överföra i ny räkning			380 167	358 108

NOT 37 Väsentliga händelser efter balansdagen

I slutet av året skickades anbudsfrågan ut om ROT-renovering av fastigheterna Trubaduren 1-4. Sista dag för anbudssvar är den 15 februari 2023 och planerad projektstart beräknas under hösten 2023.

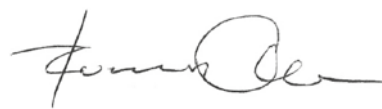
Uddevalla den 28 mars 2023



David Sahlsten
Ordförande



Paula Berger
Vice ordförande



Thomas Aebeloe
VD



Kerstin Wallsby-Joelsson

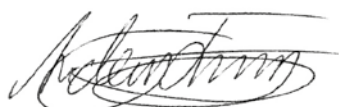


David Bertilsson



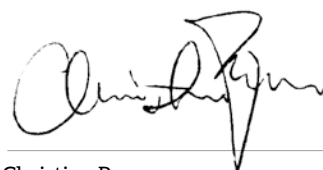
Leif Frisk

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2023 Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har avgivits den 28 mars 2023



Christian Persson
Av kommunfullmäktige vald revisor



Carl-Johan Sernestrand
Av kommunfullmäktige vald revisor

Revisionsberättelse

Till styrelsen i 8ostadsstiftelsen Uddevallahem, org.nr 858500-2366

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bostadsstiftelsen Uddevallahem för räkenskapsåret 2022. Stiftelsens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48-68 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 moderstiftelsens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 moderstiftelsen och koncernen enligt god revisionssed 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

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-47 och sidorna 72-77 i detta dokument men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera stiftelsen, 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 att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller

förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsstiftelsen Uddevallahem för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Vi har inte funnit att någon styrelseledamot företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Grund för uttalande

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 stiftelsen 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 vårt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för stiftelsens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande.

Göteborg den 28 mars 2023

Ernst & Young AB



Anders Linusson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

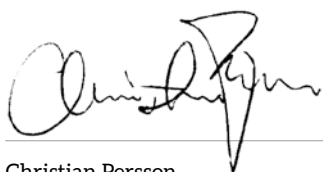
Till styrelsen i Bostadsstiftelsen Uddevallahem, org.nr 858500-2366
Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi har granskat Bostadsstiftelsen Uddevallahems verksamhet under år 2022. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i stiftelselagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att stiftelsens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att stiftelsens interna kontroll är tillräcklig.

Uttalande

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att stiftelsens verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Styrelseledamöterna har inte handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Någon grund för anmärkning mot styrelsen och dess ledamöter föreligger därmed inte. En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till stiftelsens styrelse.

Uddevalla den 28 mars 2023



Christian Persson
Av kommunfullmäktige
utsedd kommunal revisor



Carl-Johan Sernestrand
Av kommunfullmäktige
utsedd kommunal revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till styrelsen i Bostadsstiftelsen Uddevallahem, org.nr 858500-2366

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2022 på sidorna 8-47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 28 mars 2023
Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Koncernen Uddevallahems fastighetbestånd 2022-12-31

Fastighetsområde	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5-6 rk	Student lgh	Samtliga bostäder				Årshyra	Lokaler		Förråd		Garage	P-platser
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal		Antal	Yta	Medel-yta per lgh	Års-hyra/kvnm ²		Antal	Yta	Antal	Yta		
Agrell 1	18	12	17				47	2 484	52,9	1 096	2 722 564	5	357	6	38		59
Agrell 3	3	9	18	9			39	2 770	71,0	1 088	3 012 729	2	127	30	162		
Agrell 4		36	3		3		42	2 649	63,1	1 106	2 929 987	2	61	7	37		35
Bastionen 31	14	36	9				59	2 888	48,9	1 664	4 806 240						65
Bikupan 29						18	18	402	22,3	1 382	555 364						
Braxen 1	20	29	20				69	3 898	56,5	1 038	4 046 747			2	6	31	73
Enen 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 036	1 405 887	1	72				
EOL 2	4	44	30				78	4 858	62,3	1 703	8 273 158	1	836			36	19
Finland 1	50	66	23	1			140	7 544	53,9	1 089	8 213 757	1	25	1	2	12	45
Fisketången 2		16	16				32	2 142	66,9	1 444	3 092 192						32
Flatö 2	19	22	5	6			52	3 281	63,1	1 224	4 015 251	2	387	13	145		16
Folkets Park 3		16	24	8			48	3 472	72,3	1 561	5 420 712						44
Forellen 1		5	44	2	1		52	3 989	76,7	1 108	4 421 009	1	85	1	2	28	36
Fregatten 5	12	24	4	4			44	2 622	59,6	1 105	2 898 155	1	40	6	48	4	21
Furan 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 036	1 406 307	1	152				
Fyren 1		24	12				36	2 161	60,0	1 094	2 364 043	6	191				22
Garvaren 13	16	34	16	10			76	4 517	59,4	1 201	5 426 044	7	409	1	11	11	15
Glasberget 5		6	6				12	753	62,8	1 079	812 424			2	34		
Graniten 1	48	54	42				144	8 607	59,8	1 143	9 841 129			4	8		56
Gravarnen 1	2	52	48	42			144	9 348	64,9	1 079	10 086 786			26	67	44	
Grävlingen 1	24	47	16	3			90	5 334	59,3	1 059	5 647 889	1	159	4	12		55
Grönlingen 1		9	6	4			20	1 463	73,2	1 124	1 645 125						35
Guldmagistern 1		2	10	9	6		27	2 389	88,5	1 228	2 932 892						
Gullholmen 1	10	4	13	3			30	1 922	64,1	1 224	2 352 079			12	84		16
Gäddan 1	16		28	3	2		49	3 564	72,7	1 073	3 825 318	2	149	4	16		89
Gäddan 2	17		33	4			54	3 915	72,5	1 073	4 202 335			4	11	8	
Idegranen 2																31	45
Iduna 1	12	12		5		5	34	1 474	43,4	1 120	1 651 184	3	225	2	16		
Järven 1	27	66	24	3			120	6 697	55,8	1 075	7 199 973	5	393	6	70	4	88
Kaparen 7	13	24					37	1 833	49,5	1 100	2 016 979						20
Karpen 1	21	27	17				65	3 595	55,3	1 045	3 756 949	1	61	2	16	4	
Knape 24	9	3	45	4	3		64	4 823	75,4	1 100	5 304 951	3	3 428	1	3		6
Koster 10		23	1				24	1 711	71,3	1 067	1 826 057	1	955			23	26
Koster 8							-					1	1 233				
Koster 9	25	30	5				60	3 304	55,1	1 120	3 699 191	12	1 687	5	48		17
Krummedike 16					1		1	125	125,0	1 042	130 285						22
Krummedike 17							-					1	158				24
Kyrkesund 1							-									39	144
Laxen 1	39	74	3	22	2		140	8 121	58,0	1 037	8 422 103	4	139	13	48		73
Laxen 2	16		30	1	1		48	3 425	71,4	1 061	3 633 219	2	392	5	15		
Lycorna 2:121			5	3			8	696	87,0	1 057	735 954	1	34	1	4		
Lycorna 2:253		2	6	5	1		14	1 226	87,6	1 177	1 443 366	2	160	1	55		2
Lycorna 2:31		8	12	8			28	2 390	85,4	1 020	2 438 082						
Lycorna 2:33	1	2	6	3	1		13	1 111	85,5	1 214	1 349 343						
Lycorna 2:39		1	11				12	949	79,1	1 145	1 087 078			2	5		
Lyktan 2	3	8	3				14	813	58,1	1 033	839 607	1	107				
Lärkträdet 4	10	9		6			25	1 375	55,0	1 195	1 643 117					7	6
Lördagen 1		5	9	7	4		25	2 292	91,7	848	1 943 837	2	76				
Lördagen 2		11	11				22	1 696	77,1	870	1 475 765						
Marmorn 1	7	10	25				42	3 044	72,5	1 098	3 341 151	1	104	13	81	16	63
Marmorn 3	1	11	33				45	3 509	78,0	1 109	3 892 640	2	191	40	179		48
Mimer 1	13	15	9				37	1 813	49,0	1 099	1 992 952	1	20				
Misteröd 1:18												1	70				
Myntet 1	6	33	33	22	7		101	8 178	81,0	982	8 032 269	2	563	1	40		109
Mörten 1	20	29	19				68	3 814	56,1	1 043	3 979 380					2	
Norden 1		2	5	2	4		13	1 100	84,6	1 027	1 129 830	4	360			7	7
Oxeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 036	1 405 786						
Poppeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 035	1 404 444						

Fastighetsområde	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Stu- dent lgh	Samtliga bostäder				Årshyra	Lokaler		Förråd		Garage	P- platser
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal		Antal	Yta	Medel- yta per lgh	Års- hyra/ kvm*		Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal
	Resö 1	12	24					36	1 711	47,5		964	1 649 955			3	30
Rudan	16	31				47	2 202	46,9	1 523	3 353 146							
Rydingsberg 1											2	3 100					
Rödningen 2	22	41	4	10		77	4 395	57,1	1 056	4 643 202	1	36	9	94	36		
Rödningen 3	24	50				74	3 713	50,2	1 141	4 238 331						75	
Sabbatsdagen 1				12		12	1 286	107,2	832	1 069 399							
Samfällighet S:2																169	
Sandstenen 1	8	36	22	10		76	5 125	67,4	1 112	5 699 015			17	123	5	27	
Sannäs 1	21	24	13	2		60	2 929	48,8	983	2 878 446	1	41	12	219		13	
Skiffern 1	5	28	17	4		54	3 569	66,1	1 114	3 977 210			19	135		88	
Smögen 1	3	21	21	6		51	3 329	65,3	953	3 173 929	2	113	12	214		29	
Spiggen 1	19	29	20			68	3 841	56,5	1 133	4 351 032						3	
Sundberg 16	3	11	11	1		26	1 648	63,4	1 700	2 802 340	1	1 053				25	
Syskrinet 1	15	24			1	40	1 854	46,4	1 088	2 017 372							
Sälghugget 2	25	4	51	24	2	106	6 939	65,5	1 159	8 038 907	3	477	76	817	43	72	
Sälghugget 3	24	30	12	6		72	4 487	62,3	1 169	5 246 592	2	359	13	68	60	172	
Sälghugget 4	31	29	60	30		150	9 835	65,6	1 135	11 166 900	6	326	31	373		83	
Tallen 1	5	15	5			25	1 357	54,3	1 035	1 405 117							
Tisdagen 1		7	13	8	9	37	3 457	93,4	843	2 913 665	1	53					
Tjöstelsröd 2:21		12	14	4		30	2 324	77,5	1 584	3 680 696						31	
Tordenskjöld 13		13	14	4	1	32	2 410	75,3	1 328	3 201 188	1	833					
Trubaduren 1	15	8	89	7		119	8 785	73,8	986	8 662 001	2	702	16	133	26	77	
Trubaduren 2	16	8	62	6		92	6 583	71,6	973	6 405 826	1	327	28	134	26	71	
Trubaduren 3	38	46	90			174	11 433	65,7	975	11 152 741	1	220	97	681	48	207	
Trubaduren 4	5	40	24	3		72	4 656	64,7	962	4 480 697	8	1 389	10	48		144	
Täljstenen 1	8	40	16	8		72	4 632	64,3	1 125	5 211 796	1	32	28	178	13	54	
Väjern 2	10	13	12	3	3	41	2 506	61,1	962	2 411 828			3	16		12	
Windingsborg 16	8		18	11	3	40	3 083	77,1	1 058	3 260 598	1	38	7	42	10	6	
Windingsborg 17	8	32		4		44	2 570	58,4	1 114	2 863 557	1	336	7	65		24	
Ägir 17	28	36	44	1	3	112	6 202	55,4	1 073	6 655 618	6	299	12	152	9	95	
Ägir 18											1	578	3	10			
Ängön 11	9	35	20	4	5	73	4 857	66,5	1 129	5 483 267	12	1 687	6	65		12	
Summa koncernen	894	1 699	1 427	367	63	23	4 474	283 231	63,3	1 109	314 225 986	137	25 405	624	4 860	619	2 904

Gruppbo- städer och vårdinrättningar	Antal	Yta														
Guldmagistern 20	12	460									2	393				
Laxöringen 11	25	878									2	945				
Rydingsberg 1	6	189									1	369				
Kaparen 7	6	242									1	97				
Knape 24	7	232									1	133				
Bikupan 29	10	465									1	260				
Koster 9	6	250									1	107				
Pingstdagen 3	6	246									1	144				
Nyårsdagen 6	6	246									1	135				
EOL 2	9	515									1	216				
Mungigan 1	10	421									1	193				
Trubaduren 4	107	5 105									2	3 316				
Sundberg 16	52	1 997									6	2 625				
Summa gruppbo- städer och vårdinrättningar	262	11 246									21	8 933				
Totalt antal och yta koncernen	4 736	294 477									158	34 338	624	4 860	619	2 904

* I årshyran för bostäder ingår ev tillval, kabel-tv, fiber etc

Fastigheternas färdigställningsår, produktionskostnad, bokförda restvärde samt taxeringsvärde 2022

Fastigheter	Byggår	Värdeår	Produktionskostnad	Värde-minskning	Bokfört restvärde	Markvärde	Markanl. restvärde	Taxeringsvärde Totalt	Taxeringsvärde Byggnad
Agrell 1	1948	1987	22 579 484	10 339 135	12 240 349	30 033		31 098 000	21 670 000
Agrell 3	1947	1987	20 132 117	9 436 956	10 695 161	53 234		34 289 000	23 619 000
Agrell 4	1946	1987	19 689 817	8 332 455	11 357 362	364 038		32 104 000	22 304 000
Bikupan 29	1991	1991	20 984 849	7 367 464	13 617 385		77 292	5 900 000	4 595 000
Braxen 1	1960	1969	15 539 285	11 404 672	4 134 613	43 868	340 977	40 837 000	28 133 000
Distrikt Söder							285 665	0	
Enen 1	1953	1989	10 242 109	6 963 751	3 278 358	143 350	357 370	14 996 000	10 523 000
EOL 2		2018	206 862 307	17 199 490	189 662 817	5 734 575	1 671 250	139 608 000	113 600 000
Finland	1956	1967	47 750 513	21 420 376	26 330 137	244 358	193 432	80 732 000	56 331 000
Fisketången 2	2015	2015	37 114 930	5 792 877	31 322 053	6 750 000	3 331 504	31 800 000	25 000 000
Flatö 2	1968	1982	37 921 116	9 504 925	28 416 191		32 944	41 516 000	30 520 000
Folkets Park 3	2015	2015	68 712 478	10 629 372	58 083 106	8 763 350	6 166 636	68 000 000	55 000 000
Forellen 1	1958	1981	34 595 549	10 024 630	24 570 919	60 634	923 329	46 939 000	33 860 000
Fregatten 5	1949	1987	20 291 272	9 735 840	10 555 432	45 284		33 078 000	23 373 000
Furan 1	1953	1983	10 240 884	4 400 552	5 840 332		635 186	14 912 000	10 364 000
Fyren 1	1951	1973	15 075 853	7 103 193	7 972 660	59 918		26 177 000	18 103 000
Garvaren 13	1954	1976	45 527 740	12 918 712	32 609 028	100 029	266 553	62 646 000	45 083 000
Glasberget 5	1951	1973	4 581 441	2 069 943	2 511 498			8 948 000	6 076 000
Graniten 1	1966	1966	114 525 217	17 303 314	97 221 903		63 671	112 022 000	85 022 000
Gravarne 1	1958	1973	52 183 491	24 253 617	27 929 874	183 701	264 193	100 478 000	69 879 000
Grävlingen 1	1954	1978	33 242 821	15 871 988	17 370 833	144 464		57 027 000	40 284 000
Grönlingen 1	1961	1986	13 449 598	5 832 336	7 617 262	332 207	191 620	17 152 000	12 400 000
Guldmagistern 1	2007	2007	60 769 491	18 734 614	42 034 877	2 610 000	3 875	34 600 000	27 000 000
Gullholmen 1	1959	1991	25 925 539	3 914 533	22 011 006	10 273	51 381	25 360 000	19 299 000
Gäddan 1	1957	1957	17 873 078	11 239 802	6 633 276	33 364	213 606	36 895 000	25 360 000
Gäddan 2	1958	1958	16 864 464	9 948 736	6 915 728	54 372	1 143 475	40 836 000	28 157 000
Idegranen 2	1953	1953				4 030		1 155 000	672 000
Iduna 1	1956	1980	21 277 145	6 077 803	15 199 342	38 624	432 845	17 938 000	13 271 000
Järven 1	1954	1979	48 305 939	22 240 794	26 065 145	146 039		73 609 000	51 940 000
Kalkstenen 1								150 000	0
Kaparen 7	1953	1953	15 226 518	6 855 072	8 371 446	23 762		25 754 000	18 015 000
Karpen 1	1961	1961	14 974 796	8 248 366	6 726 430	455 531	414 157	37 480 000	26 201 000
Knape 24	1958	1986	65 208 285	45 849 775	19 358 510	369 948	16 666	77 600 000	53 400 000
Koster 10	1970.1991	1991	38 693 270	20 249 245	18 444 025	155 066	48 010	21 723 000	15 528 000
Koster 8	1970	1970	3 880 487	1 985 730	1 894 757		19 916	4 613 000	3 503 000
Koster 9	1962	1980	53 098 896	14 851 065	38 247 831	903 544	16 506	49 232 000	35 814 000
Krummedike 16	1812	1929	3 231 691	290 032	2 941 659	1 778 168		1 789 000	1 035 000
Krummedike 17	1976	1976	2 019 518	173 769	1 845 749	540 239		895 000	715 000
Kyrkesund 1	1970	1970	128 801	44 543	84 258			2 990 000	1 415 000
Laxen 1	1960	1960	40 436 715	16 879 388	23 557 327	132 088	974 297	87 391 000	61 223 000
Laxen 2	1957	1957	16 302 768	10 233 490	6 069 278	33 337	21 041	36 582 000	25 230 000
Laxörigen 11	1991.1998		18 178 462	6 864 647	11 313 815	286 400		0	0
Lycorna 2:121	1995	1995	5 762 301	2 113 325	3 648 976	285 000		8 168 000	6 080 000
Lycorna 2:253	1994	1994	12 192 370	4 407 970	7 784 400	547 000		15 362 000	11 686 000
Lycorna 2:31	1992	1992	19 569 406	7 221 906	12 347 500	1 025 000		26 090 000	19 000 000
Lycorna 2:33	1996	1996	10 296 156	3 796 394	6 499 762	429 000	13 991	14 196 000	11 000 000
Lycorna 2:39	1993	1993	11 685 823	4 100 592	7 585 231	457 000	25 620	11 353 000	8 412 000
Lyktan 2	1951	1951	4 735 562	1 294 309	3 441 253	775 897		9 417 000	6 216 000
Lärkrådet 4	1956	1978	16 147 416	2 088 996	14 058 420	26 152	130 308	17 186 000	12 588 000
Lördagen 1	1988	1988	21 360 232	8 726 074	12 634 158			22 200 000	14 800 000
Lördagen 2	1988	1988	20 781 872	8 490 258	12 291 614			17 306 000	11 200 000
Marmorn 1	1966	1984	37 612 352	8 824 227	28 788 125		349 625	35 748 000	25 560 000
Marmorn 3	1966	1984	41 137 580	9 303 195	31 834 385		9 139	41 385 000	29 860 000
Mimer 1	1953	1993	14 315 823	6 379 314	7 936 509	5 074		21 638 000	15 820 000
Misteröd 1:18	1985	1985	543 480	543 480	0	347 000		134 000	134 000

Fastigheter	Byggår	Vårdeår	Produktionskostnad	Värde-minskning	Bokfört restvärde	Markvärde	Markanl. restvärde	Taxeringsvärde Totalt	Taxeringsvärde Byggnad
Mungigan 1	1989.2014	1990	11 937 914	3 443 213	8 494 701	472 570		0	0
Myntet 1	1979	1979	44 456 309	18 543 409	25 912 900		457 966	85 596 000	59 173 000
Mörten 1	1961	1961	15 865 823	8 564 083	7 301 740	458 056	38 053	39 273 000	27 043 000
Norden 1	1956	1956	8 079 131	3 477 771	4 601 360	7 823		12 726 000	8 749 000
Nyårsdagen 6	1990	1990	5 516 683	2 055 554	3 461 129	166 755		0	0
Oxeln 1	1953	1989	10 240 021	4 399 966	5 840 055		357 370	14 809 000	10 400 000
Pingstdagen 3	1990	1990	5 068 337	1 909 832	3 158 505	161 145		0	0
Poppeln 1	1953	1989	10 240 027	4 399 968	5 840 059		357 370	14 809 000	10 400 000
Resö 1	1959	1959	3 985 309	3 395 820	589 489	11 567	2 648	16 540 000	11 017 000
Rudan	2018	2018	59 513 688	5 257 175	54 256 513	3 196 388	1 156 250	40 400 000	33 000 000
Rydingsberg 1	1957		5 646 403	1 140 602	4 505 801	11 840 000		0	0
Rödingen 2	1959	1971	20 994 818	10 783 506	10 211 312	68 715	0	47 901 000	33 901 000
Rödingen 3	1962	1993	50 847 855	10 282 399	40 565 456	39 432	6 455	47 000 000	35 000 000
Sabbatsdagen 1	1988	1988	10 309 655	4 142 262	6 167 393			12 380 000	8 200 000
Samfällighet S:2 Tureborg						0	2 501 802	0	0
Sandstenen 1	1964	1986	52 232 590	11 753 151	40 479 439		56 469	62 132 000	45 421 000
Sannäs 1	1959	1959	9 131 656	7 444 790	1 686 866	16 329	4 730	28 737 000	19 234 000
Skiffern 1	1964	1982	32 571 425	8 714 923	23 856 502		0	41 699 000	30 299 000
Smögen 1	1959	1959	10 525 799	7 969 373	2 556 426	18 326	5 578	32 315 000	21 515 000
Spiggen 1	1960	1984	44 308 369	7 349 484	36 958 885	427 655	38 106	45 524 000	33 069 000
Syskrinet 1	1954	1969	13 656 137	5 365 307	8 290 830	60 663		22 400 000	15 600 000
Sälghugget 2	1973	1973	92 390 669	15 337 212	77 053 457		821 573	72 485 000	48 718 000
Sälghugget 3	1973	1973	46 182 455	7 719 568	38 462 887			58 000 000	42 031 000
Sälghugget 4	1974	1974	23 539 411	11 659 736	11 879 675		235 000	98 022 000	66 879 000
Tallen 1	1953	1990	10 936 671	4 431 313	6 505 358		357 370	15 409 000	11 000 000
Tisdagen 1	1988	1988	29 986 988	12 250 659	17 736 329	1 318 810		34 506 000	22 400 000
Tjöstelsröd 2:21	2016	2016	58 359 000	7 123 851	51 235 149	3 436 640	1 255 317	42 400 000	35 000 000
Tordenskjöld 13	2004	2004	74 079 475	40 092 470	33 987 005	2 400 000	56 160	45 600 000	35 400 000
Trubaduren 1	1970	1970	35 595 268	12 088 702	23 506 566		700 329	87 983 000	59 498 000
Trubaduren 2	1970	1970	14 848 210	7 224 176	7 624 034		998 193	67 301 000	45 703 000
Trubaduren 3	1970	1970	30 055 249	14 119 480	15 935 769		2 296 076	115 963 000	77 780 000
Trubaduren 4	1971	1982	83 109 760	31 727 601	51 382 159		1 235 411	128 448 000	93 200 000
Täljstenen 1	1964	1964	47 151 231	11 011 227	36 140 004		35 021	54 044 000	38 684 000
Unneröd 2:8		1984	884 229	656 603	227 626			654 000	332 000
Väjern 2	1959	1959	6 899 799	5 808 060	1 091 739	13 729	3 786	23 824 000	15 824 000
Windingsborg 16	1950	1986	18 423 588	9 265 682	9 157 906	47 800	153 607	37 818 000	26 487 000
Windingsborg 17	1951	1986	14 158 131	7 113 929	7 044 202	49 206		34 301 000	24 124 000
Ägir 17	1957	1957	25 582 171	13 108 740	12 473 431	174 405	334 537	67 630 000	47 191 000
Ägir 18	1983	1983	2 481 184	2 069 724	411 460	269 000		1 756 000	1 386 000
Ängön 11	1956	1956	51 610 298	17 441 500	34 168 798	292 934	72 954	66 127 000	45 717 000
Summa Bostadsstiftelsen Uddevallahem			2 621 180 843	860 519 863	1 760 660 980	59 472 899	32 224 211	3 433 546 000	2 455 248 000
Uddevallahem Bastionen AB	1962		74 861 737	0	74 861 737	7 996 000	2 000 000	40 800 000	16 600 000
Uddevallahem Sundberg AB	2019		217 154 135	13 229 520	203 924 615	4 170 003	907 514	0	0
Totalt koncernen			2 913 196 715	873 749 383	2 039 447 332	71 638 902	35 131 725	3 474 346 000	2 471 848 000

Uddevallahems ledningsgrupp och styrelse

Thomas Aebeloe VD	Ronny Bohm Fastighetsutvecklingschef	Mikael Måneling Förvaltningschef	Magnus Skeppsdal Marknads- och kommunikationschef
Lisa van Brée Kundservicechef	Linda Samuelsson Administrativ chef	Lisa Bogren HR och Hållbarhetsansvarig	

Uddevallahems styrelse

Ordinarie ledamöter

David Sahlsten Ordförande (KD)	Paula Berger Vice ordförande (S)	David Bertilsson Ledamot (M)	Kerstin Joelsson Wallsby Ledamot (V)	Leif Frisk Ledamot (SD)
--	--	--	--	-----------------------------------

Suppleanter

Mathilda Sténhoff Ersättare (M)	Curt Nyman Ersättare (L)	Lennart Löfgren Ersättare (S)	Henning Forsström Ersättare (UP)	John Alexandersson Ersättare (SD)
---	------------------------------------	---	--	---



EN VÄRD
FÖR ALLA