



# EN HÅLLBAR VÄRD FÖR ALLA

## ÅRS- OCH HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2023

Bostadsstiftelsen Uddevallahem

# Uddevallahem på en minut

Vision

TILLSAMMANS  
SKAPAR VI ETT  
HÅLLBART LIV I  
UDDEVALLA



68,6 Mkr

Underhållskostnader

2022 | 67,1 Mkr



4 736 st

Antal bostäder

2022 | 4 736 st



19 509  
personer

Bostadssökande

2022 | 17 879 st



46,5 Mkr

Resultat före skatt

2022 | 39,1 Mkr



88

Antal anställda

2022 | 87 st



# 89 st

Antal fastigheter

2022 | 89 st



# 1 162

Snitthyra  
kronor/kvm

2022 | 1 090



# 391,6 Mkr

Hysesintäkter

2022 | 367,7 Mkr



# 783 st

Antal lokaler

2022 | 782 st



# 0,7%

Vakansgrad

2022 | 0,6%



# 50 628 kvm

Uthyrningsbar yta, lokaler

2022 | 50 444 kvm



# 4 642 Mkr

Marknadsvärde

2022 | 4 759 Mkr



# 283 231 kvm

Uthyrningsbar yta, bostäder

2022 | 283 231 km

# Detta hände 2023

2023 har varit ett utmanande år som prövat oss alla på många sätt. Det har också varit ett år som svetsat oss samman och stärkt banden mellan oss medarbetare och våra hyresgäster. Här presenterar vi några av de händelser vi upplevt tillsammans under 2023.



## Vårt största stamrenoveringsprojekt någonsin

■ Den 15 augusti firade vi starten av vårt historiskt största stamrenoveringsprojekt tillsammans med våra kunder och entreprenörer. När vi symboliskt slagit i första spiken påbörjades renoveringen av våra totalt 444 lägenheter i kvarteren Trubaduren på Hovhult, i norra delen av Uddevalla. Projektet är uppdelat på fyra etapper och vid årsskiftet hade vi färdigställt 42 lägenheter i etapp 1 och de första hyresgästerna kunde därmed flytta tillbaka till sina nyrenoverade hem.

## ISO-certifiering inom kvalitet

■ Efter att i många år varit ISO-certifierade i miljö och arbetsmiljö blev vi i februari 2023 även certifierade enligt ISO-standarden för kvalitet, ISO9001. Certifikatet bekräftar att Uddevallahem har ett processinriktat arbetssätt med våra intressenter i fokus, som kvalitetssäkras löpande genom uppföljning och utvärdering. Det innebär också att företaget arbetar med ständiga förbättringar genom strukturerad intressentdialog och i samverkan med medarbetare.



## Organisationsförändring inom förvaltningen

■ I början av året genomförde vi det första steget mot en ny förvaltningsorganisation. Syftet med förändringen är att förtydliga och förbättra våra processer kopplade till kund. Detta innebär bovärderna får ett helhetsansvar för sitt område både när det gäller reparationer, dagliga sysslor samt den yttre miljön så att det blir tydligare för våra kunder vem som ansvarar för deras fastighet och område. Det har också varit viktigt för oss att minska antalet medarbetare per chef och förtydliga ansvar och mandat. Vi har kvar våra lokalvårdare som sköter trapphusstädningen och en mindre grupp miljövårdare som jobbar utefter ett fastlagt årshjul.

Under våren genomförde vi steg 2, då vi ändrade telefontid för våra bovärdar till 10.00-12.00. Samtal övrig tid har gått till vår kundservice. Upplägget har varit lyckat och gett oss fokus på en kund i taget. Det har också bidragit till en bättre arbetsmiljö. Två interna utvärderingar gjordes under året för att se vad som funkar bra och vad vi kan vidareutveckla. **Läs mer på sid. 30.**



## Detaljprojektering av efterlängtat boende på Äsperöd

■ Det nya boendet Rydingsberg kommer att ge plats för 60 vårdtagare. Vi påbörjade detaljprojekteringen under 2023 och upphandling av entreprenörer kommer att göras under 2024. Rydingsberg kommer ligga på Äsperöd och är ett efterlängtat tillskott till våra övriga fastigheter i området.



# RYDINGS BERG



## Högt deltagarantal på årets medarbetarundersökning

■ Årets undersökning har haft ett högt deltagarantal. Vi är väldigt tacksamma för att våra medarbetare i så hög utsträckning hjälper oss att få reda på vad vi gör bra och vad vi kan utveckla vidare. Genom undersökningen kunde vi också se att vi har en stor andel ambassadörer bland våra medarbetare. Ett engagemangindex på 6,5 av 7, ett eNPS (Employee Net Promoter Score) på 75 och ett mNPS (manager Net Promoter Score) på 60 är ett fantastiskt resultat och bränsle till att fortsätta arbeta med delaktighet och engagemang!

Något vi är extra bra på är bland annat detta:

- **100%** får hjälp och stöd av chef och kollegor när de behöver det – vi hjälps åt och bryr oss om varandra.
- **100%** känner tilltro till sin egna arbetsförmåga – vi har en miljö där våra medarbetare får förtroende och möjlighet att växa och utvecklas i sina roller.
- **99%** upplever att Uddevallahem är en plats där olikheter respekteras och värdesätts – vi är En värd för alla.
- **98%** upplever att vi lever upp till vårt kundlöfte **En värd för alla** och att våra värderingar är tongivande i verksamheten – vi har en levande värdegrund.
- **90%** av våra ledarskapskriterier lever våra chefer upp till – vi har ett gott ledarskap.

## Mobilanpassad hemsida efter kundernas önskemål

■ Under hösten blev det äntligen dags att lansera vår nya hemsida. Något som både vi och våra hyresgäster längtat efter. Den nya sidan är helt mobilanpassad och har fått en tydligare och mer lättmanövrerad struktur. I och med det har sidan fått ett nytt, fräscht utseende, med ett mer användarvänligt gränssnitt för en bättre kundupplevelse.



## Inriktningsbeslut om etapp 2 för Bastionen

■ Styrelsen har som första steg av två, fattat inriktningsbeslut att upphandla entreprenör avseende 45 nya lägenheter på Strömstadsvägen. Om vinnande anbud ligger inom företagets investeringsram beräknar ledningen att nytt hus står klart för inflyttning sommaren 2026.



# Innehåll

Uddevallahem på en minut.....	2-3
Stora händelser 2023.....	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 äger och förvaltar 4 736 lägenheter.



### VISSTE DU ATT

Uddevallahem har bostäder i 19 områden från Dalaberg i norr till Korpemyren i söder.



### VISSTE DU ATT

Vi varje dag jobbar mot vårt kundlöfte "En värd för alla".

# Stadiga steg i osäkra tider

År 2023 har varit ett år av både ekonomiska och vardagliga utmaningar, präglad av faktorer som inflation, ränteförändringar, el- och materialbrist. Dessa utmaningar har inte hindrat oss, utan snarare varit katalysatorer som drivit oss att tänka innovativt och agera proaktivt.

Vår vision är "Tillsammans skapar vi ett hållbart liv i Uddevalla." Ett lysande exempel på detta är våra renoveringar i Dalabergsområdet. Renoveringarna, som gav oss en finalplats i Allmännyttans bästa renovering, understryker vårt engagemang för energieffektivitet och hållbarhet och har minskat fjärrvärmeanvändningen med 40 procent. Denna framgångsrika renovering utgör nu en modell för våra framtida projekt, som den planerade renoveringen i Hovhult.

Vi ser ljus på framtiden och planerar nu för ytterligare 45 nya lägenheter utmed Strömstadsvägen, i nära anslutning till vårt senaste nybyggnadsprojekt Bastionen. Sammanlagt bildar de två husen en fastighet i ett attraktivt läge i centrala Uddevalla, med klimatsmarta, moderna, och energieffektiva bostäder. När vi släppte de första 59 nyproducerade lägenheterna på Strömstadsvägen fick vi ett oerhört positivt bemötande. Bostäderna hyrdes ut på rekordtid och därav har vi nu tagit beslutet att gå vidare och bygga fler.

En viktig del av vår verksamhet är att erbjuda bostäder för alla. Vi behöver möta de olika behov som finns hos invånarna i Uddevalla. Glädjande nog blir invånarna här allt äldre och vi är därför stolta över att kunna meddela att vi projekterar ett nytt vårdboende. Boendet på Äsperöd, som är beställt av kommunen, kommer innefatta 60 vårdplatser och vår plan är att vi skall kunna lämna över nyckeln under 2027.

I tider av snabba förändringar och globala utmaningar har Uddevallahem stått stadigt, tack vare vår förmåga att anpassa oss och agera flexibelt. Till vår hjälp har vi engagerade medarbetare och aktiva hyresgäster som ger oss värdefull feedback. Vår senaste kundenkät hade ett deltagande på hela 65 procent. Den bekräftar våra styrkor och pekar på områden för förbättring, exempelvis våra miljöstationer. Denna information är ovärderlig för vår fortsatta strävan att vara en bostadsförvaltare för alla.

**Thomas Aebeloe**  
VD




## TRE BRA SAKER VI GJORDE UNDER 2023

1. Vi har lanserat vår nya, mobilanpassade och användarvänliga hemsida.
2. Vi har startat vårt största stamrenoveringsprojekt någonsin, ROT Trubaduren på Hovhult.
3. Vi har börjat detaljprojektera för 60 nya vårdplatser på äldreboendet Rydingsberg.







I TIDER AV SNABBA FÖRÄNDRINGAR OCH  
GLOBA UTMANINGAR HAR UDDEVALLAHEM  
STÅTT STADIGT, TACK VARE VÅR FÖRMÅGA  
— ATT ANPASSA OSS OCH AGERA FLEXIBELT.

# 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 bedrivs enligt affärsmässiga principer.

### Vår position

■ Vi utvecklar Uddevalla.

## Vår värdegrund

■ Vi lovar våra kunder att de kan förvänta sig bra bostäder till en marknadsmässig 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 genomsyra 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 min 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 fattar alla beslut som påverkar företagets kurs och riktning såsom strategiutveckling, uppföljning och kontroll. Kommunfullmäktige tillfrågas om synpunkter 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



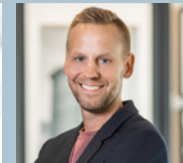
Ronny Bohm  
Fastighets-  
utvecklingschef



Lisa Bogren  
HR- och hållbar-  
hetsansvarig



Mikael Måneling  
Förvaltningschef



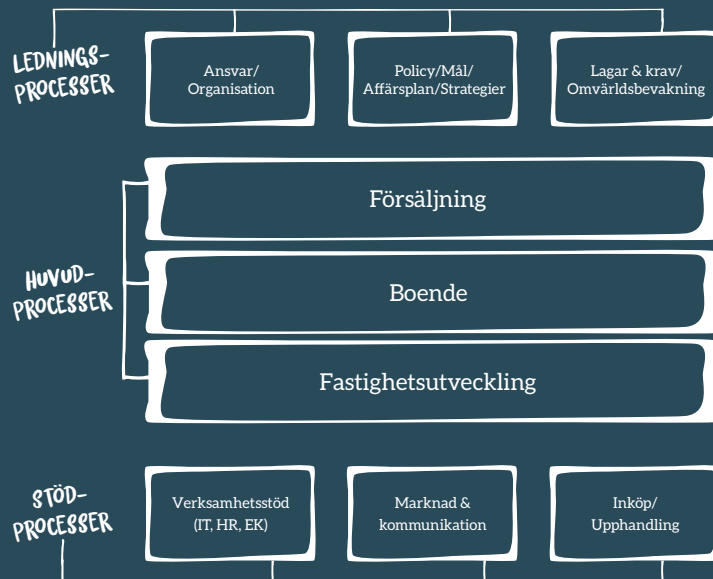
Magnus Skeppsdal  
Marknads- och  
kommunikationschef

# Våra processer

För att leva upp till vårt kundlöfte **En värd 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 VÄRD  
FÖR ALLA**

## PROCESSKARTA



HOS OSS HAR ALLA LIKA  
GODA MÖJLIGHETER ATT  
HITTA ETT HEM FÖR LIVET

# Vårt uppdrag: Ett hem för livet

Hos Uddevallahem finns ett boende för alla. Att tillgodose alla olika typer av bostadsbehov ingår i vårt uppdrag som allmännyttigt bolag. I vårt utbud av lägenheter finns det bostäder i varierande storlek och läge. Med 4 736 lägenheter finns vi representerade i 19 olika områden i Uddevalla och Ljungskile.

## En bred variation av bostäder

■ Att tillgodose alla olika typer av bostadsbehov innebär att ha en bred variation av bostäder. Vi kan erbjuda våra kunder ett attraktivt boende oavsett var i livet man befinner sig. Vissa kunder värdesätter läget högst, andra värdesätter storlek eller planlösningen högre. För vissa är kostnaden i stället det mest väsentliga när de söker sin nya bostad.

Oavsett om du vill bo centralt, naturnära eller med gångavstånd till havet så hittar du ett alternativ i någon av våra områden - från Dalaberg i norr till Korpemyren i söder.

## Med kundens bästa i fokus

Som allmännyttig bostadsstiftelse tänker vi långsiktigt i allt vi gör och alla beslut vi tar är med kundens bästa i fokus. För det är i relationen med våra kunder som vi utvecklas och tillsammans skapar trygghet och trivsel, både för våra kunder och för våra medarbetare.

OAVSETT OM DU VILL BO CENTRALT,  
NATURNÄRA ELLER MED GÅNGAVSTÅND  
TILL HAVET

Att bo hos oss på Uddevallahem innebär så mycket mer än en stabil och långsiktig bostadssituation med trygga och hållbara boendelösningar. Det innebär också möjligheten till en boendekarriär.

Vi erbjuder små lägenheter för ensamstående, unga eller små familjer likväl som större lägenheter för stora familjer. Så oavsett om du flyttar till din första lägenhet, flyttar ihop eller isär, lämnar villan eller av andra anledningar behöver byta boende, så finns vi här för dig.



Det populära projektet Urban Gardening gror och växer både i odlingslådor och deltagarantal.

### Trivsel, trygghet och samhörighet

Att hitta sitt hem för livet handlar om att hitta en plats där man känner trivsel, trygghet och samhörighet. Det är minst lika viktigt som lägenhetens planlösning och läge. Vi är måna om att alla våra hyresgäster ska trivas i sitt område och få möjligheten att bekanta sig med sina grannar.

Genom aktiviteter som exempelvis Urban Gardening kan alla delta och knyta band med varandra, oavsett ålder eller ursprung. Till vår stora glädje har det blivit en uppskattad aktivitet med ett deltagarantal som ökat år efter år.

Urban Gardening är också ett sätt för oss att bidra till vår närmiljö, samt att få våra hyresgäster att tänka mer hållbart. I våra områden har vi satt upp laddstolpar för de som använder el-bil och i många fastigheter har vi installerat individuell mätning och debitering. Individuell mätning av el underlättar för våra kunder att hålla koll på sin energiförbrukning. Individuell debitering möjliggör för oss att tillämpa en med rättvis betalmodell.

### Från norr till söder

Det finns centrala boendemöjligheter likväl som mer naturnära med promenadavstånd till friluftsområde eller salta morgondopp. Vi har lägenheter med lägre hyra och lägenheter för dem som kan tänka sig att betala mer. Hos oss har alla lika goda möjligheter att hitta ett hem för livet.



Välkommen till Dalaberg – vårt nyrenoverade område i norr som gav oss en finalplats i Allmännyttans bästa renovering.



Renoveringarna på Hovhult börjades inte med något symboliskt spadtag. Istället fick barnen vara med och slå första spiken på små hus till våra bevingade vänner i området.

EN VÄRD  
FÖR ALLA

# Våra intressenter

Våra intressenter är viktiga för oss. Det är utifrån deras behov och förväntningar som vi planerar vår verksamhet. Genom att hålla kontinuerliga intressentdialoger, samt göra kund- och medarbetarundersökningar kan vi styra verksamheten åt rätt håll och nå uppsatta mål. Vi har delat in våra högst prioriterade intressenter i sex olika grupper.

## Styrelsen

■ Som en allmännyttig bostadsstiftelse styrs Uddevallahem av en styrelse. Styrelsen är politiskt tillsatt av Uddevalla kommunfullmäktige och har sex ordinarie möten under ett år. Styrelsens främsta uppgift är att ta beslut som främjar och skyddar Uddevallahems intressen och långsiktiga mål. Styrelsen är ansvarig för att sätta riktlinjer och strategier för företaget eller organisationen, utse och övervaka ledningen, granska och godkänna finansiella rapporter och budgetar samt se till att företaget följer tillämpliga lagar och regler. Styrelsen är också ansvarig för att hantera risker och säkerställa organisationens hållbarhet på lång sikt.

## Hyresgästerna

■ För att hålla oss ajour med våra hyresgästers förväntningar och önskemål genomför vi varje år en kundundersökning. Där får vi reda på vad våra kunder tycker att vi gör bra och vad vi kan göra bättre. De svar vi får ligger sedan till grund för de handlingsplaner och aktiviteter vi genomför under året. Andra exempel på hur vi för vår dialog är genom trapphusinformation och kontakt med bovärdar, samt digital kommunikation via e-post, sms och chatt. De allra flesta av våra evenemang och aktiviteter, tillsammans med våra nyhetsuppdateringar på hemsida och i sociala medier riktar sig främst till våra hyresgäster.

## Medarbetarna

■ Precis som vår årliga kundundersökning genomför vi också en årlig medarbetarundersökning. Våra medarbetare är en av våra viktigaste tillgångar. De är också våra främsta ambassadörer och det är viktigt för oss att hålla en tät dialog med dem. Ca en gång i månaden samlar vi alla medarbetare till ett informationsmöte vi kallar "En frukost för alla". Vi kommunicerar även med dem genom en rad olika kanaler och har en tydlig strategi för hur de ska samverka. Detta för att nå maximal verksamhetsnytta, stärka engagemanget och skapa en intern samhörighet. Fler exempel på hur vi har dialog är genom vårt intranät, skyddskommitté och skyddsron, samt genom avdelningsmöten och medarbetarsamtal.

## Invånarna i Uddevalla

■ Att tillhöra allmännyttan innebär ett större ansvar än bara för sin egen verksamhet. Vi är en stark samhällsaktör och drivande i att skapa en hållbar utveckling, i synnerhet när det kommer till ett hållbart boende och bostadsutveckling. Vår kommunikation måste därför vända sig till hela allmänheten. Genom Uddevallahems sociala kanaler når vi ut till invånarna i Uddevalla och även de utanför kommunen.

Vi bygger en stark varumärkeskänedom genom att lyfta våra medarbetare, våra områden och vår verksamhet i sociala medier, genom annonsering och även via vår kundtidning Bo & Trivas som kommer ut tre gånger om året.

## Entreprenörerna

■ Vi har flertalet entreprenörer som representerar Uddevallahem i sitt dagliga arbete. Det gäller både vid exempelvis nybyggnation och i uppdrag hemma hos våra hyresgäster. Entreprenörerna är en viktig del i vår ambition om att vara en värd för alla. Varje år bjuder vi in utvalda entreprenörer till en frukost med utrymme för dialog och utbyte av erfarenheter. Vi har också 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.

## Våra samarbetspartners

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



# En ostadig omvärld ger nya kundbehov

De senaste årens utmaningar har visat hur föränderlig vår omvärld är. Oavsett om det sker förändringar i vår närmiljö eller andra delar av världen så påverkas vi alla på flera olika sätt. Både på ett personligt plan och i det längre ledet.

Uddevallahem har sett att konflikterna i världen, kombinerat med effekterna efter pandemin, skapat nya behov hos våra hyresgäster. Trygghet och stabilitet värderas fortsatt högt, likväl som tillgänglighet, digitala anpassningar och fler kommunikationskanaler. Våra kunder är det viktigaste vi har och det är för dem vi verkar. Genom att upprätthålla ett kontinuerligt arbete med förbättringar och ökad närvaro, ser vi till att följa med i utvecklingen. Delar av detta är arbetet med aktiv personalutveckling och kundanpassning. Som exempel kan nämnas att vi gjort vår hemsida mer användarvänlig och att bovärdarna nu får hjälp av vår kundservice med telefoni delar av dagen och på så sätt blir mer tillgängliga ute i våra områden.

Utöver arbetet med organisationsplanering och kompetensutveckling ser vi att samarbeten och anpassning är

avgörande för fortsatt framgång. Vi arbetar aktivt med att stärka vårt arbetsgivarvarumärke bland annat genom en mer digital och anpassad rekryteringsprocess.

Vår kundservice har ett tydligt fokus på att aktivt anpassa sig efter marknadens förändringar för att förbättra boendeupplevelsen för hyresgästerna. Vi ser att kostnadsfrågor kring underhåll, nybyggnation och utveckling har ökat. Det är också något som vår fastighetsutveckling och förvaltning känner av. Både de boende och byggsektorn påverkas kännbart av externa faktorer med ränteökningar och ett känsligt ekonomiskt läge.

## HELA UDDEVALLAHEM PRÄGLAS AV EN FRAMÅTBlickANDE VISION

Hela Uddevallahem präglas av en framåtblickande vision. Gemensamt för våra avdelningar är en tydlig inriktning mot ökad flexibilitet inför framtida marknadstrender och kundbehov. Vi står redo att agera och göra snabba förändringar som bättre möter kraven från dagens och morgondagens kunder. Parallellt med detta är vi mitt i en digital övergångsperiod och arbetar för ökad digitalisering och effektivitet.



# En stabil och växande kommun

Vi ser att befolkningsökningen minskat till en mer dämpad takt. Trots det har kommunen upplevt en högre procentuell befolkningstillväxt än genomsnittet i Fyrbodal.

Uddevallahem äger och förvaltar 4 736 lägenheter. Det gör oss till en betydande aktör inom bostadsmarknaden. Var sjätte uddevallabo hyr sin bostad från Uddevallahem och vår marknadsandel för hyresrätter uppgår till 46 procent. Vår andel av det totala bostadsbeståndet uppgår till 18 procent.

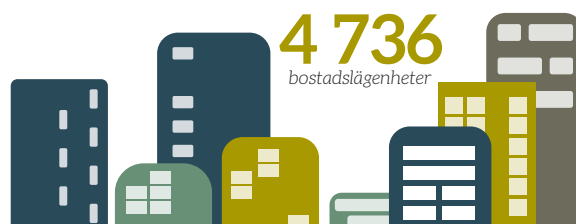
Enligt de senaste prognoserna förväntas befolkningen i Uddevalla nå 57 513 invånare år 2024, varav 79,8 procent av dessa är sysselsatta invånare mellan 20 och 65 år. Det indikerar en stabil och växande kommun, som förväntas öka under de kommande åren, men i en mer dämpad takt

jämfört med under 2010-talet. Det rådande konjunkturläget gör att antalet nybyggda bostäder förväntas vara relativt lågt, vilket påverkar bostadsmarknaden, likväl som andra relaterade sektorer.

Uddevallahems strävan är att fortsätta vara en motor för Uddevallas utveckling. Vi vill skapa en kontrollerad och balanserad tillväxt, och anpassa nyproduktionen efter marknadens efterfrågan. Vi behöver fortsätta att övervaka och anpassa oss till förändringarna på lokalnivå. Detta för att effektivt kunna möta samhällets behov, och samtidigt upprätthålla vår roll inom bostadsmarknaden i Uddevalla.

## SÅ MÅNGA BOR I UDDEVALLA

- Beräknas nå **57 513** år 2024 (57 300 i september 2022)
- Sysselsatta invånare mellan 20 och 65 år beräknas vara **79,8%**
- Uddevallahem äger och förvaltar **4 736** bostadslägenheter
- Marknadsandel av hyresrätter på **46%** (varav 18% av det totala bostadsbeståndet)





JANUARI

**JANUARI**

Ledning och styrelse utvärderar måluppfyllelse från föregående år, utfall av nyckeltal samt policygenomgång och beslut om eventuella förändringar.



APRIL

**APRIL**

Intressentdialog genomförs med kund- och medarbetarundersökningar.



JUNI

**JUNI**

Under två dagar samlas chefsgruppen och delar lärdomar, och omvärldsbevakning inom resp. ansvarsområde. Gemensamt prioriterar de även fokusområden kommande år.

# Vårt årshjul för styrning och uppföljning

Vi arbetar i en strategisk målstyrningsprocess som löper över hela året. Året börjar med en utvärdering av föregående år. Sedan följer intressentdialoger, omvärldsanalyser och fastställande av övergripande mål. Dessa bryts ner till avdelningsmål som, under årets sista månader bryts ner till medarbetarnas individuella mål.

I målstyrningsprocessen inkluderas hållbarhetsarbetet på ett naturligt sätt. Våra övergripande strategiska mål ligger inom fokusområdena kund, medarbetare, ekonomi, verksamhet och miljö. Det är de områden där vi ser att vi har störst möjlighet att påverka. Här tar vi hänsyn till de tre hållbarhetsdimensionerna social hållbarhet, ekonomisk hållbarhet och ekologisk hållbarhet.

Under 2024 kommer vi fokusera på att införliva hållbarhet på ett tydligare sätt i vår styrning och uppföljning än vad vi tidigare gjort. Grunden till detta är EU direktivet, CSRD. Under 2024 så startar arbetet mot att kunna hållbarhetsrapportera enligt ESRS 2026.

## 1. Kund – Attraktiv hyresvärd

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

**Målbild:** Uddevallahem ska vara kundernas förstahandsval. Erbjudandet ska vara prisvärt, hållbart, tryggt och innovativt.

## 2. Medarbetare – Hållbar arbetsplats

■ Uddevallahem är ett värderingsstyrkt företag och en jämställd arbetsplats som aktivt arbetar med kompetensutveckling. Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare med engagerade medarbetare, som har rätt kompetens på alla positioner. Våra medarbetare ska ha en bra och trygg arbetsmiljö, samt rätt förutsättningar för en god hälsa.

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



SEPTEMBER

#### SEPTEMBER

Ledningsgruppen fastställer övergripande mål och prioriteringar för kommande år.



OKTOBER

#### OKTOBER

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



NOVEMBER  
DECEMBER

#### NOVEMBER – DECEMBER

I medarbetarsamtal mellan chef och medarbetare fastställs mål och aktiviteter på medarbetarnivå.

För att säkerställa att vi gör rätt saker kopplat till våra fokusområden inom hållbarhet, genomförs under året löpande uppföljningar och avstämningar i alla nivåer av verksamheten.

**VÅRA ÖVERGRIPANDE STRATEGISKA MÅL LIGGER INOM FOKUSOMRÅDEN KUND, MEDARBETARE, EKONOMI, VERKSAMHET OCH MILJÖ. DE ÄR DE OMRÅDEN DÄR VI HAR STÖRST MÖJLIGHET ATT PÅVERKA.**

### 3. Ekonomi – Ansvarsfull ekonomi

■ Genom att integrera hållbarhetsarbetet både i den strategiska planeringen och den operativa verksamheten lägger vi grunden för en stabil ekonomi. Med etik, ansvarstagande och långsiktig lönsamhet kan vi upprätthålla en hög underhållsstatus på vårt fastighetsbestånd. Därmed bibehålls fastigheternas status och marknadsvärde, samtidigt som det har en viktig påverkan på hyresgästernas trivsel och boendemiljö.

**Målbild:** Uddevallahem skall ha kraft och förmåga att utveckla för framtiden.

### 4. Verksamhet – Vara en aktiv samhällsaktör

■ Vi är mer än bara ett bostadsbolag – vi är en del av allmännyttan. Det är ett uppdrag som, kortfattat, innebär att vi ska ta ett större samhällsansvar. Uddevallahem ska vara en drivande aktör i arbetet med att skapa en hållbar utveckling för vårt samhälle.

**Målbild:** Uddevallahem ska ha professionaliserat och framtidssäkrat affärsprocesserna.

### 5. Miljö - Minskad miljöpåverkan

■ Vi är med i "Klimatinitiativet" och arbetar ständigt med förbättringar i syfte att minska vår egen och våra kunders miljöpåverkan. Som en del i programmet har vi 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.

#### Klimatinitiativet har två övergripande mål:



1. En fossilfri allmännytta senast år 2030
2. 30% lägre energianvändning till år 2030 (räknat från år 2007)

**Målbild:** Uddevallahem ska verka för en hållbar utveckling genom ständiga förbättringar för att minska både vår egen och våra kunders miljöpåverkan. Klimatpåverkan (koldioxidutsläpp) ska vara nere på 0 kg till 2030 per lägenhet och år. (Avser vår egen verksamhet, dvs. köpt fjärrvärme, el och drivmedel.)

# Vårt hållbarhetsarbete och fokusområden

I våra strategiska mål inkluderas hållbarhetsarbetet på ett naturligt sätt. Utifrån valda fokusområden har vi definierat fem väsentliga hållbarhetsområden. Dessa har sedan kopplats till de globala målen och Agenda 2030 som styrelse och ledning prioriterat för verksamheten.

## Vision: Tillsammans skapar vi ett hållbart liv i Uddevalla

Fokusområde	Kund	Medarbetare
		
<b>Målbild</b>	Uddevallahem ska vara kundernas förstahandsval. Erbjudandet skall vara prisvärt, hållbart, tryggt och innovativt.	Uddevallahem ska vara en attraktiv arbetsgivare och ha engagerade medarbetare med rätt kompetens på alla positioner.
<b>Strategiska mål</b>	Serviceindex 88% Produktindex 80% Delindex Trygghet 83%	eNPS (Employee Net Promoter Score) >50
<b>Mål 2023</b>	Serviceindex 87% Produktindex 80% Delindex Trygghet 83%	eNPS (Employee Net Promoter Score) >50 Ledarskapskriterier 80%
<b>Måluppfyllelse 2023</b>	Serviceindex: 84,9% Produktindex: 79,6% Delindex Trygghet 82,1%	eNPS (Employee Net Promoter Score): 75 Ledarskapskriterier 90%
<b>Viktigt arbete för fortsatt framgång</b>	Ökad kunddialog, områdesaktiviteter, områdesvärdar, utveckla våra kommunikationskanaler.	Förbättra målstyrningsarbetet, utveckla friskvårdsarbetet, fortsatt fokus på ledarskapsutveckling och utveckling av interna kommunikationskanaler.
<b>Väsentliga hållbarhetsfrågor</b>	<b>En attraktiv hyresvärd</b> 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.	<b>En hållbar arbetsplats</b> Uddevallahem är ett värderingsstyrkt 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.

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

## Globala målen för hållbar utveckling




De globala mål vi valt ut under våra fyra fokusområden är God hälsa och välbefinnande (3), Hållbar energi för alla (7), Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt (8), Minskad ojämlikhet (10), Hållbara städer och samhällen (11), samt Hållbar konsumtion och produktion (12). Som anslutna till branschuppropet "Allmännyttans Klimatinitiativ", ingår

också deras övergripande mål som en del av vår verksamhet; En fossilfri allmännytta och 30% lägre energianvändning till 2030 (räknat från 2007).



Den 25 september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som inrymmer 17 Globala mål för hållbar utveckling. Här har vi valt ut sex mål att fokusera extra på. Dessa ligger till grund för våra fokusområden och mål.

Uddevallahems hållbarhetsarbete utgår från vår vision, strategiska mål och årliga handlingsplaner. Under 2023 har vi uppdaterat mål och nyckeltal för våra utvalda fokusområden.

<b>Ekonomi</b> 	<b>Verksamhet</b> 	<b>Miljö</b> 
<p>Uddevallahem skall ha kraft och förmåga att utveckla för framtiden.</p>	<p>Uddevallahem ska ha professionaliserat och framtidssäkrat affärsprocesserna.</p>	<p>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.</p>
<p>Soliditet 23% Avkastning på totalt kapital rullande till 2024 ska vara 3,5% (+/- 0,5%)</p>	<p>60 bostäder i nyproduktion (snitt/år 2021–2030) 150 bostäder i underhåll/ROT-renovering (snitt/år 2021–2030)</p>	<p>Klimatpåverkan (koldioxidutsläpp) skall vara nere på 5,0 kg/lgh och år.</p>
<p>Soliditet 23% Avkastning på totalt kapital 3,5% (+/- 0,5%)</p>	<p>60 bostäder i nyproduktion (snitt/år 2021–2030) 150 bostäder i underhåll/ROT-renovering (snitt/år 2021–2030). Vi säkerställer affärsprocessen genom ISO 9001.</p>	<p>Vår klimatpåverkan (CO<sub>2</sub>) skall högst vara 5,0 kg/lgh och år.</p>
<p>Soliditet 24,4% Avkastning på totalt kapital 3,5%</p>	<p>0 bostäder i nyproduktion 42 bostäder i underhåll/ROT-renovering Certifierade i ISO 9001.</p>	<p>Klimatpåverkan (CO<sub>2</sub>) 4,4 kg/lgh och år.</p>
<p>Viktig framgångsfaktor är att fortsätta bedriva en medveten och god ekonomistyrning som parar och styr påverkbara rörliga kostnader. Bra underbyggda processer och löpande avstämningar, kombinerat med förståelse i företaget och god kommunikation mellan avdelningarna.</p>	<p>Uddevallahem har och kommer fortsatt vara lyhörda och aktiva beställare som kontinuerligt bearbeta marknaden. Vi agerar affärsmässigt och ser möjligheter i att utveckla Uddevalla.  Under 2023 har 42 lägenheter genomgått en omfattande ROT-renovering.</p>	<p>Fortsätta ersätta bensindrivna fordon och maskiner med elektriska.  HVO har nästan ersatt all fossil diesel. El har halverat bensin användningen. IMD i ca 2 000 lägenheter. Erbjuder urban gardening på flera platser. Har installerat solceller på några fastigheter.</p>
<p><b>En ansvarsfull ekonomi</b> 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.</p>	<p><b>En aktiv samhällsaktör</b> 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.</p>	<p><b>Minskad miljöpåverkan</b> 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).</p>



## Relevanta policyer

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

**NÄR NYA POLICYS SKA IMPLEMENTERAS INFORMERAS  
ALLA MEDARBETARE VID DET GEMENSAMMA  
MEDARBETARMÖTET "EN FRUKOST FÖR ALLA".**

# Styrning och uppföljning

Uddevallahems verksamhet bedrivs utifrån Affärsplan 2020–2024, som omfattar strategi och övergripande långsiktiga mål för verksamheten. Vi arbetar strukturerat med styrning och uppföljning utifrån ett årshjul som sträcker sig hela året från januari till december.

**A**ffärsplan 2020–2024 togs fram genom ett strukturerat arbete i chefsgruppen med omvärldsanalyser och intressentdialoger, och fastställdes därefter av styrelsen. Aktuell affärsplan revideras och beslutas årligen och var fjärde år arbetas en ny affärsplan fram.

## Mål

För att säkerställa att långsiktiga mål och strategier nås utifrån Affärsplan 2020–2024 följer arbetet ett inarbetat årshjul. I början av 2023 utvärderade vi vår verksamhet och måluppfyllelse. Samtidigt identifierade vi också eventuella behov av förbättringar eller förändringar.

Ledningens genomgång, tillsammans med resultatet från vår kundundersökning, medarbetarundersökning och varje chefs omvärldsbevakning inom sina fokusområden utgör sedan ett viktigt underlag för våra chefsdagar. 2023 års chefsdagar ägde rum i juni. Under dessa två dagar skapar chefsgruppen en gemensam bild av nuläge och utmaningar och möjligheter framåt med hjälp av en SWOT-workshop. Utifrån det resultatet fastställer ledningen en gemensam prioritering av mål och aktiviteter kommande år. Prioriteringen syftar dels till att ta oss närmare affärsplanens strategiska riktning, dels till att konkretisera nya möjligheter och utmaningar som identifierats under chefsdagarna.

Nästa steg är att avdelningarna tar fram sina egna avdelningsmål. Dessa mål, tillsammans med företagsmålen, följs upp av företagsrådet sex gånger per år och genom tertialbokslutet informeras också styrelsen.

Därefter följer medarbetarsamtal så att alla medarbetare ska förstå hur de själva kan bidra till företagets gemensamma mål och sätta upp sina individuella mål utifrån det. Dessa följs upp på medarbetarsamtal och halvårsvis, men önskvärt är uppföljning 4 ggr per år. Medarbetarna har också möjlighet att via HR-systemet Heartpace gå in och följa måluppfyllelsen.

## Policys

På Uddevallahems intranät kan medarbetare hitta och läsa Uddevallahems policys. Dessa ingår i företagets ledningssystem, tas fram av ledningsgruppen och beslutas sedan i styrelsen. Varje år görs en revidering av policyerna och därefter fattar styrelsen beslut om dem på januari-mötet. Vid introduktion för nyanställda går alla relevanta policydokument igenom. När nya policys ska implementeras informeras alla medarbetarna vid exempelvis det gemensamma medarbetarmötet "En frukost för alla".

## Certifiering

Uddevallahem arbetar systematiskt med frågor inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Det gör vi för att tydliggöra processer och rutiner, minska negativ miljöpåverkan, säkerställa ett hälsofrämjande och förebyggande arbetsmiljöarbete, samt för att skapa förutsättningar för en god samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare. Arbetet utgår från ett ledningssystem för kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Det säkerställer en god systematik, dokumentation och uppföljning, samt ett stort fokus på ständiga förbättringar. Uddevallahem är KMA-certifierade enligt ISO 9001, ISO 14001 och 45001.

**PÅ UDDEVALLAHEMS INTRANÄT KAN MEDARBETARE HITTA OCH LÄSA UDDEVALLAHEMS POLICYS.**

## Styrelse

Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fem ersättare, utsedda av kommunfullmäktige som speglar dess politiska sammansättning. Riktlinjer för styrelsen, exempelvis ersättningsnivåer, fastställs av Uddevalla kommun, som också genomför en styrelseutbildning med alla ledamöter i kommunala bolag och stiftelser. Från 2023 har Uddevallahem genomfört en egen digital introduktionsutbildning för styrelsen, där kvalitet, miljö, arbetsmiljö och hållbarhet ingår. Styrelsens huvuduppgift är att fatta strategiska beslut om Uddevallahems verksamhet och framtid. Arbetet genomförs med sex ordinarie möten under ett år. En ny styrelse tillträdde januari 2023.



FOKUSOMRÅDE: KUND

# En attraktiv hyresvärd

Som en del i Allmännyttan är vårt uppdrag att erbjuda våra hyresgäster ett tryggt och varierat boende. Vi strävar också efter att vara en trygg hyresvärd, som bemöter våra hyresgäster respektfullt och på lika villkor.

## MÅL 2023

Nöjd kund\* - Produktindex 80%  
Serviceindex 87%  
Delindex Trygghet 83%

## MÅLUPPFYLLELSE 2023

Nöjd kund\* - Produktindex 79,6%  
Serviceindex 84,9%  
Delindex Trygghet 82,1%

\*Målen kopplade till nöjd kund är hämtade från vår årliga kundundersökning. Resultatet från den ligger till grund för handlingsplaner och aktiviteter i vårt fortsatta arbete med att vara en attraktiv hyresvärd.





VI STRÄVAR EFTER ATT VARA EN TRYGG HYRES-  
VÄRD, SOM BEMÖTER VÅRA HYRESGÄSTER  
RESPEKTFULLT OCH PÅ LIKA VILLKOR.





# Nöjda kunder i trygga bostäder

För att våra hyresgäster ska må så bra som möjligt arbetar vi aktivt med en rad olika områden inom bland annat miljö, samt att skapa trygghet och trivsel i våra områden. Vi gör det med en hög närvaro av personal, samt med aktiviteter som syftar till att våra boende ska lära känna varandra bättre. Vi ska bidra till att människor i Uddevalla ska kunna leva ett gott liv.

## Minskad miljöpåverkan

■ Ett av våra mål är att minska belastningen på miljön när vi bygger och förvaltar våra fastigheter. Arbetet med att minimera vår miljöpåverkan utifrån klimat och energi, materialval och avfall är ständigt pågående.

Vi är resurseffektiva, agerar långsiktigt och ställer också om våra interna transporter i allt högre omfattning. Det innebär att vi har fler cyklar och fler batteridrivna maskiner, samt fordon och tunga maskiner som går på el eller HVO. En viktig del i arbetet är också att skapa förutsättningar för våra kunder att leva hållbart.

## Långsiktighet och stabilitet

■ Vi ska ha en välskött ekonomi för att kunna leverera kvalitet till både dagens och morgondagens kunder. Precis som vårt miljöarbete så präglas vår ekonomi av långsiktighet, resurseffektivitet, återbruk och återvinning. En långsiktig lönsamhet skapar möjligheten att återinvestera i våra kunder.

## Trygghet, samhörighet och förståelse

■ Uddevalla ska vara en trygg, trivsamt och attraktiv kommun att leva i och vi ska vara en aktör som bidrar till detta. Vi vill att alla som bor hos oss ska känna sig trygga i och omkring sin bostad. Genom aktiviteter som exempelvis Urban Gardening och vårt trygghetsboende kommer grannar närmare varandra och får en ökad förståelse för varandras likheter, olikheter och behov. Vi samverkar med kommunens avdelning för försörjningsstöd. Detta för att öka vår förståelse och kunskap kring de hyresgäster som betalar sin hyra genom bidrag. Under året har vi även lagt till ett steg i vår kommunikation med hyresgästen för att öka förståelsen kring vikten av att betala sin hyra, och att betala den i tid. Vi arbetar kontinuerligt med processen kring hur vi hanterar vårt vräkningsförebyggande arbete.

Enligt avtal med Uddevalla kommun bidrar Uddevallahem också med bostäder till kommunens bostadssociala arbete. Förmedlingen av dessa bostäder hanteras av en partssammansatt grupp.

## Inkluderande med EST

■ Vår strävan är att skapa mervärde så att kunderna vill bo kvar hela livet. Genom samverkan, dialog och återkoppling värnar vi om allas lika värde och bemöter olikheter med respekt.

Ett exempel är Effektiv Samverkan för Trygghet – EST. Samarbetet mellan Uddevallahem, Polisen och Uddevalla kommun har resulterat i ett koncept för ökad trygghet i våra trapphus. Konceptet "Trygga trappan" möjliggör för Polisen att anmäla och bötfälla olaga intrång direkt på plats, utan att kontakta oss som fastighetsägare. EST har testats i ett par områden med goda resultat och nu utvärderar EST-gruppen hur vi kan utveckla konceptet i Uddevalla.

## Allmännyttan

■ Det är viktigt för oss att kunna tillgodose olika typer av bostadsbehov. Samtidigt ska vi balansera samhällsansvar med affärsmässighet. Det gör vi genom att erbjuda rimliga och marknadsmässiga hyror, och samtidigt bygga intelligenta och energieffektiva bostäder.

Med tydliga rutiner och processer bygger vi bra kundrelationer. Vi erbjuder olika standardnivåer vid renovering, och återinvesterar eventuell vinst i våra områden. På så vis får allmänheten glädje av lekplatser, grönområden, modern standard och trygga miljöer.





Uddevallahem



FOKUSOMRÅDE: MEDARBETARE

# En hållbar arbetsplats

Vi är ett värderingsstyrt företag. Uddevallahem ska vara en jämställd arbetsplats som aktivt arbetar med kompetensutveckling och våra medarbetare ska ha en bra hälsa och en bra arbetsmiljö. De ska kännas tryggt och bra att komma till jobbet. Varje dag.

## MÅL 2023

eNPS \* >50  
Ledarskapskriterier 80%\*\*

## MÅLUPPFYLLELSE 2023

eNPS \* 75  
Ledarskapskriterier 90%\*\*

\*Employee Net Promoter Score

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



# Med medarbetarnas hälsa i första rummet

En stor del av arbetet 2023 har handlat om organisationsutveckling. Det har varit ett grundligt arbete som medfört flera förbättringar inom hela organisationen. Bland annat märks det i vår målstyrning och i vårt ledarskap.

Det förberedande arbetet pågick i över ett år, med en hög grad av samverkan och medbestämmande genom hela processen. Syftet med organisationsutvecklingen har varit att minska antalet medarbetare per chef, samt förtydliga ansvar och mandat. Det har också varit att förbättra det interna samarbetet och våra processer kopplade till kunden.

## Driftsverkstad

■ Vår Driftverkstad har mycket att göra. Med en relativt stor andel köpta tjänster ser vi möjligheterna att stabilisera organisationen genom nyrekrytering inom VVS och el. Rekryteringen har påbörjats under 2023 och förhoppningsvis kan vi välkomna nya kollegor till vår driftverkstad under 2024.

## Ekonomi och IT

■ Vi har tidigare haft vår lönehantering utlagd hos en extern aktör men valt att ta tillbaka den i egen regi under 2023. Det har gett oss möjligheten att utöka ekonomiavdel-

ningen med en tjänst. Vi tror att det kan ge oss en bättre kontroll i processerna och en högre grad av utveckling och intern service. Även vår IT-funktion beräknas få fler interna ärenden och under hösten har vi internt rekryterat en ny IT-supporttekniker för att ersätta en tidigare köpt tjänst.

## HR och Hållbarhet

■ Vi har sett ett behov av en organisationsutökning inom området HR och hållbarhet. Detta efter utvärdering av vårt strategiska hållbarhetsarbete och kraven kopplade till både hållbarhet och våra ISO-certifikat. Under hösten 2023 har vi därför rekryterat en HR- och hållbarhetskoordinator. Nu känner vi oss väl rustade för de ökade ambitioner, målsättningar och krav som vi ser kommer påverka vår verksamhet framåt.

## Förändringar i ledarskapet

■ Omorganisationen i förvaltningen har bland annat resulterat i en ny arbetsroll för vår arbetsledare för lokalvård och miljövård, som nu fått det formella chefsansvaret för



NU KÄNNER VI OSS VÄL RUSTADE FÖR DE ÖKADE AMBITIONER, MÅLSÄTTNINGAR OCH KRAV SOM VI SER KOMMER PÅVERKA VÅR VERKSAMHET FRAMÅT.

dessa grupper. Sedan 1 februari är han därmed en del i förvaltningsledningen, som vår Miljö- och lokalvårdschef.

Vår kundservicechef valde sommaren 2023 att gå vidare till nya utmaningar och rekrytering av hennes ersättare har pågått under hösten. I oktober kunde vi berätta att vi fått en ny kundservicechef som därmed också ansluter sig till Uddevallahems ledningsgrupp den 15 januari 2024.

Slutligen hade vi också avtackning av vår verkstadschef som efter många år hos oss gick i pension sommaren 2023. Rekrytering av en ersättare inleddes under slutet av 2022 och i maj kunde vi välkomna vår nya driftschef in i förvaltningsledningen.

### Målstyrning

■ Under 2023 har vi utvärderat och gjort förändringar för att förbättra oss i vår målstyrning. Vi har bland annat sett att om vi förlägger vår kundenkätsmätning till hösten 2024

kan vi använda oss av resultatet i våra medarbetarsamtal. Under samtalen kan vi använda oss av resultaten för att sätta nya mål. Det gör att vi hamnar rätt i vårt årshjul där vi planerar och följer upp våra mål. På så sätt blir arbetet än mer effektivt. Vi har infört en pott med pengar till våra bovårdar där de kan önska saker kopplat till svaren som kommit fram i kundenkäten. Den har ökat engagemanget och ger, förhoppningsvis, också en högre kundnöjdhet.

### Medarbetarundersökning

■ Under 2023 års medarbetarundersökning ville vi skapa ett ökat fokus på hållbarhet och hälsa. Vi ville också förbättra användarvänlighet och analysmöjligheter. Av den anledningen bytte vi mätmetod och använde under våren Söderberg & Partners Human Financial Wellness-undersökning för första gången.

91% av våra medarbetare svarade på undersökningen, som dels kartlägger arbetsmiljöförutsättningar i enlighet med AFS 2015:4 om organisatorisk och social arbetsmiljö, dels undersöker företagets förhållanden kopplade till de 6 sociala

hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Utöver detta mäter även undersökningen förutsättningar för prestation, engagemang och ambassadörskap bland medarbetare på Uddevallahem.

**Resultat:**

Vi är väldigt tacksamma för att våra medarbetare i så hög utsträckning hjälper oss att få reda på vad vi gör bra och vad vi kan utveckla vidare. Resultatet var också ett kvitto på att vi har en stor andel ambassadörer bland våra medarbetare genom ett engagemangsindex på 6,5 av 7, ett eNPS\* på 75 och ett mNPS\*\* på 60. Ett sådant fantastiskt resultat gör oss ödmjuka och motiverade på att fortsätta arbeta för ett högt engagemang.

\*employee Net Promoter Score

\*\* manager Net Promoter Score

**Friskvård och hälsa**

■ Medarbetarundersökningen som gjorts visar att våra medarbetare upplever en god arbetsmiljö där de trivs med kollegor och ledarskap. De upplever också att det finns ett bra organisatoriskt stöd för att kunna utföra och utvecklas i sitt arbete. Resultatet från undersökningen visar bland annat att 100% får hjälp och stöd av chef och kollegor när de behöver det och 100% känner tilltro till den egna arbetsförmågan. 99% upplever att Uddevallahem är en plats där olikheter respekteras och värdesätts och 98% upplever att vi lever upp till vårt kundlöfte – En värd för alla – och att våra värderingar är tongivande i verksamheten. Resultatet visar också att våra chefer lever upp till våra ledarskapskriterier till 90%

# Välkommen in i värmen, Marcus!

Marcus Lindegren är vår nya driftschef. I början av maj 2023 påbörjade han sin anställning och arbetade då sida vid sida med dåvarande driftschef, Hasse, som sedan gick i pension lagom till semestern. Vi möter Marcus som pratar om hur det varit (och är!) att komma in som ny kollega och hitta sin plats i ett sammansvetsat arbetslag.

I driftsverkstaden jobbar elektriker, rörmokare och snickare sida vid sida. Här hanteras de ärenden som kommer in och behöver åtgärdas. Allt från akuta ärenden som vattenläckor, till annat som dörrar som gått i baklås eller stopp i avlopp ligger i händerna på driftsverkstaden. Här ansvarar driftschef Marcus Lindegren och tar hand om ärenden, arbetsgruppen, jourgruppen och de eventuella tjänster utifrån som kan behöva kopplas in.

– Jag hade en fantastiskt bra introduktion. Jag har aldrig någonsin varit på en arbetsplats som är så otroligt välkomnande. Det är en familjär känsla här, med sociala och varma människor, berättar Marcus och fortsätter:

– Jag kommer från byggbranschen och det skiljer sig lite gentemot vad jag arbetar med idag, men jag har aldrig behövt känna någon oro för min nya arbetsroll. Det kändes tryggt att få en så grundlig introduktion.

Marcus pratar varmt om Uddevallahems värderingar: Att vara tydlig, professionell, personlig och engagerad. Det gäller inte bara för personalen generellt utan även för Uddevallahem som arbetsgivare.

Det finns en tydlighet i vad man ska göra och vad som förväntas av oss som anställda. Uddevallahem är öppna

för förslag, och man kan vara med och påverka. De värnar om sina anställda, bryr sig och lyssnar. Ett ord som återkommer ofta är familjär, och att det är en härlig sammanhållning och hög trivsel på arbetsplatsen märks när Marcus berättar:

– Jag trivs otroligt bra här. Det är fantastiska människor som jag arbetar med. Den familjära känslan tycker jag är genomgående för hela företaget. Du kan få den känslan på huvudkontoret likväl som hos en lokalvårdare i ett trapphus.

Som exempel på hur hjälpsamma och engagerade kollegor han har, berättar Marcus om allt ifrån hur de hjälper varandra med dagliga arbetsuppgifter, till hur det kan bli under årstider med mycket sjukdomar.

– Vinterhalvåret brukar vara en tid med förkylningar, influensa och andra sjukdomar. Det kan drabba oss ganska hårt och då brukar det bli ont om personal på plats. När vi blir utsatta så märks hjälpsamheten tydligt. Vi stöttar varandra och tar i där det behövs.

Fjollåret var ett tungt år med bland annat ekonomiska prövningar. Marcus berättar att även om det är något som gemene man känner av så är det dagliga arbetet



**Vår utmaning:**

Ett område som sticker ut som en utmaning är medarbetarnas hälsa. Undersökningen visar att många av våra medarbetare har potential att förbättra sin hälsa. Vi har under 2023 beslutat att i samverkan se över vårt upplägg för hälsa och välbefinnande, ett arbete som inleds efter årsskiftet.

**Samverkan**

■ På Fastighetsanställdas avtalsområde har den lokala klubben utsett en ny ordförande 2023. Under året har vi även fått en lokal ombudsman för Vision. Vi har saknat lokal representation på tjänstemannasidan under många år och är glada för att våra medarbetare engagerar sig. Vi ser fram emot en mer lokalt förankrad samverkan även i tjänstemannaförfrågor framöver.

Även under 2023 har vi haft ett mycket gott samverkansklimat på Uddevallahem. Vi har en hög delaktighet bland personalen i frågor som rör organisation, arbetsgivarfrågor, kvalitet- och verksamhetsutveckling, miljö, samt arbetsmiljö.

De stora samverkansfrågorna under året har bland annat varit organisationsförändringen inom förvaltningen, ersättningsnivåer för beredskap i vår jourverksamhet, sommarorganisationen, samt rekrytering och handledning av våra sommarungdomar. Utöver det har vi fastställt samverkansforum och skyddskommitté 4 gånger per år.



ungefär som vanligt. Det handlar i stor mån om att effektivisera arbetet och minska utgifterna på rätt sätt. Exempelvis så fortlöper arbetet med energieffektivisering av våra tvättstugor precis som vanligt, och vinsterna väger upp utgifterna. Han berättar:

– Jag tycker inte att vi märker av besparingar från vårt håll. Vi har ett modernt hyresbestånd med fina lägenhe-

ter som vi underhåller och tar hand om precis likadant som tidigare, med ett långsiktigt hållbarhetstänk. Uddevallahem är en värd för alla. Oavsett var du vill bo eller har för livsstil och förutsättningar så kan du hitta ett bra, modernt och fint boende hos oss.



ETIK, ANSVARSTAGANDE OCH LÅNGSIKTIG  
LÖNSAMHET SKAPAR MÖJLIGHET ATT  
ÅTERINVESTERA I VÅRA KUNDER OCH  
FASTIGHETER.



## 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 och fastigheter. 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 2023

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

Soliditet 23% \*\*

## MÅLUPPFYLLELSE 2023

Avkastning totalt kapital 3,5%

Soliditet 24,4% \*\*

\*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 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.



# 61,6 Mkr

Uddevallahem investerat 2023

# 24,4%

Soliditet 2023

# 42

Renoverade lägenheter 2023

# 68,6 Mkr

Underhållskostnader 2023

## Vad vi gjort under 2023

### Underhåll

- Ny tvättstuga på Klippgatan 1
- Ny tvättstuga på Tureborgsvägen 24
- Ny tvättstuga på Melodivägen
- Fasadmålning på Coronavägen 1, 3, 9, 11
- Nytt låssystem på Sunnanvindsvägen 7, 9, 11
- Nytt låssystem på Walkerskroken 5
- Nytt låssystem på Hålhjutegatan 7
- Nytt låssystem på Trubaduren
- Ny Passer- och porttelefon på Asplundsgatan 1-3
- Nytt låssystem i allmänna utrymmen på Strömstadsvägen
- Nya utemöbler
- Nya träd och markarbeten på Sälghugget
- Nytt sophus på Svedjestråket 17-19
- Färdigställt trapphusmålning och trapphusbelysning på Svedjestråket
- Renoverat och bytt belysning i två parkeringshus på Trubaduren
- Ny asfaltsbeläggning på Svedjestråket
- Ny belysning i parkeringshus på Sunnanvindsvägen 8
- Ny belysning och elinstallationer på Sunnanvindsvägen 1, 3, 5
- Ny belysning i tvättstugan på Svedjestråket 15
- Ny värmekulvert på Sångvägen
- Kulvertarbeten på Myntet
- Nya staket till uteplatser på Myntet
- Nya vattenmätare i stor del av vårt bestånd
- Isolering av vindar på Nordens väg 1
- Tillskapat nya parkeringar på Timmerbergsvägen 3 i samband med renoveringen av garage på Tureborgsvägen 5
- Renovering av 15 sop- och miljöhus
- Ny brandcentral på Melodivägen
- Ökat inre underhåll, målning
- Ökat inre underhåll, golv
- Ökat inre underhåll, vitvaror
- Byggt om två hissar

### Investerat i

- Fyra nya packcyklar
- 1 Hjullastare, Weidemann
- 2 robotklippare
- 1 transportbil
- 1 personbil (el)





## FOKUSOMRÅDE: VERKSAMHET

# En aktiv samhällsaktör

Vi är mer än ett bostadsbolag. Som en del av allmännyttan bär vi också ett samhällsansvar. Genom tydliga mål inom underhåll och utveckling av fastigheter säkerställer vi att vi uppfyller vårt samhällsansvar med bostäder till alla.

## MÅL 2023

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 2023

0 bostäder i nyproduktion  
42 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).



# Ett bostadsbestånd för alla

Som en stor samhällsaktör behöver vi säkerställa att våra hyror är marknadsmässiga. Vi ska se till att det finns olika typer av bostäder i vårt bestånd för att tillgodose de olika behov som finns på marknaden. Genom vårt arbete med verksamhetsutveckling och kundnöjdhet ser vi till att hålla oss affärsmässiga och att vi hänger med i samhällsutvecklingen.

## Arbetet under 2023

Precis som under fjolåret har vi lagt stora resurser på våra ROT-renoveringar. Vi har detaljprojekterat och detaljplanerat för våra nya projekt och arbetar kontinuerligt med förbättringar i vårt befintliga bostadsbestånd i Uddevalla och Ljungskile.

## Nyproduktion

### Bastionen etapp 2

Under 2023 tog Uddevallahems styrelse ett inriktningsbeslut på att fortsätta byggnationen på fastigheten Bastionen. Upphandling av entreprenör kommer att påbörjas under 2024. Huset kommer att bestå av ca 45 hyreslägenheter.

### Skogslyckan Västra

Arbete med detaljplanen har pågått under 2023 och den förväntas bli antagen under 2024. Planen ska möjliggöra att kunna bygga på två våningar på befintliga fastigheter och därmed tillskapa ca nya 100 lägenheter.

### Rydingsberg

Under 2023 har vi börjat med att detaljprojektera det blivande äldreboendet på området. Det kommer att bli plats för 60 vårdtagare. Upphandling av entreprenör kommer att ske under 2024.

### Krummedike

Arbete med detaljplanen pågår. Planen kommer att gå till samråd under 2024 och ska möjliggöra nyproduktion av bostäder på fastigheten.





## ROT-renoveringar

### Dalaberg

Under 2023 har vi färdigställt fasader och markarbeten på våra fastigheter vid Svedjestråket och Hyggestråket.

### Hovhult

Under 2023 upphandlade vi entreprenör för projektet. Renoveringen påbörjades efter sommaren och vid årsskiftet hade vi färdigställt 42 av totalt 444 stycken lägenheter.

### Elseberg

Sommaren 2023 började vi att installera ventilation och fläktkåpor i 57 lägenheter på Fjällvägen 28. Vi bygger även nya fläktrum på taken där ventilations aggregaten står. Projektet kommer att färdigställas under våren 2024.

## Uthyrningen

Under 2023 har det hänt mycket spännande på uthyrningen. Vi har byggt ny mobilanpassad och mer användarvänlig hemsida med uppdaterad information och fräsch layout. Samtidigt har ROT-renoveringen av kvarteren Trubaduren på Hovhult inletts och de första hyresgästerna kunde före årsskiftet flytta tillbaka till sina nyrenoverade lägenheter. Vi ser en större omflyttning än tidigare år, men trots lågkonjunktur så har vi en fortsatt låg vakansgrad och ser en ökning av antalet intresseanmälningar på våra lägenheter under 2023 mot året innan. Vår satsning på digitalisering fortsätter också att vara en central del av vår verksamhetsutveckling, vilket hjälper oss att förbättra vår service ytterligare för våra kunder.







## 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 nästan 810 000 lägenheter.

*Klimatinitiativets mål:* En fossilfri allmännytta senast 2030 och 30% lägre energianvändning till år 2030 jämfört med 2007.

## MÅL 2023

Vår klimatpåverkan (CO<sub>2</sub>) skall högst vara 5,0 kg/lgh och år.

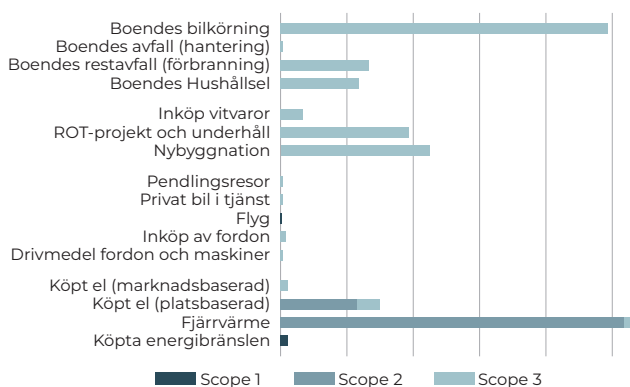
## MÅLUPPFYLLELSE 2023

Klimatpåverkan (CO<sub>2</sub>) 4,4 kg/lgh och år.

# En fossilfri allmännytta

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

Studier visar att klimatutsläppen från våra hyresgästers bilkörning med fossila drivmedel är större än de från vår egen verksamhet [1]. Denna effekt förstärks av att vi köper "grön", fossilfri energi (mer om det i senare avsnitt).



Schematisk bild för ett fiktivt generellt bostadsbolag, beräknat enligt Greenhouse Gas Protocol. Scope 1, 2 och 3 syftar på de direkta, såväl som indirekta utsläppen, samt inkluderar upp- och nedströms utsläpp. Tydligt är hur mycket utsläpp de boendes bilkörning ger upphov till. Posten Fjärrvärme i detta diagram redovisar de faktiska utsläppen för ett avfallseldat fjärrvärmenät. Fjärrvärmens i sig vid leverans räknas dock som fossilfri, så för Uddevallahems del ur redovisningssynpunkt så är denna stapel betydligt mindre/försumbar.

[1] Scope 3 för bostadsföretag. Vägledning för beräkning och rapportering av klimatpåverkan enligt Greenhouse Gas Protocol, IVL Svenska Miljöinstitutet, 2022.

## Klimatsmart boende

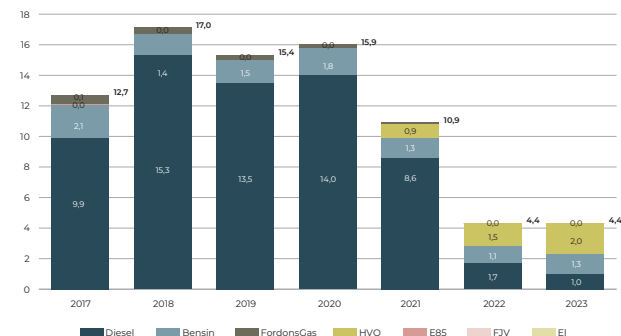
Arbetet med "Klimatsmart boende" syftar till att underlätta för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan och skapa ett hållbart liv i Uddevalla. Vi bidrar genom att erbjuda fler cykelparkeringar, möjlighet till laddning av elbilar, underlätta sopsortering eller minskad vattenförbrukning. I varje nyproduktion 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. Våra hyresgäster laddade 63 000 kWh via våra laddare under 2023 (räcker till ca 35 000 mils körning). Detta kan jämföras med 19 000 kWh under 2022.

## Vattenanvändningen minskar med IMD

Under 2021 skrev Uddevallahem och hyresgästföreningen på en överenskommelse 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 varmvattenanvändningen minskat med ca 23% och kallvattnet med 11%. Det är bra för miljön men också bra för våra boende, eftersom det frigör resurser till andra investeringar i bostadsbeståndet. IMD tillsammans med åtgärder i samband med de senaste årens renoveringar har minskat Uddevallahems vattenanvändning med 5,7% mellan 2022 och 2023.

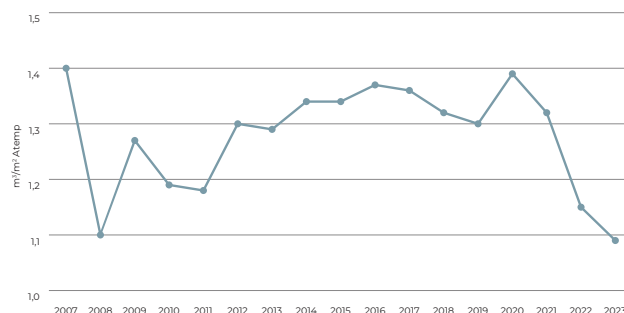
## UTSLÄPP KgCO<sub>2</sub> / LÄGENHET OCH ÅR

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.



## Uddevallahems energiarbete

Ett tydligt mål är att minska vår energianvändning. En minskad energianvändning med 30% till år 2030 innebär i vårt fall en minskning med ca 1,5%, eller ca 2 kWh/m<sup>2</sup> varje år. Utfall för utgången av 2023 är 2,5%, eller 3,5 kWh/m<sup>2</sup>år. Uddevallahem har mellan 2007 och 2023 minskat energianvändningen med 33 kWh/m<sup>2</sup> och år. Hade vi inte gjort denna minskning så hade vi behövt köpa knappt 13,8 miljoner kWh mer varje år.

## Avfall och sortering

På Uddevallahem har vi i många år arbetat med att försöka öka andelen sorterat avfall genom att erbjuda fastighetsnära insamling och utbilda våra kunder. Att vi kan erbjuda fastighetsnära insamling är extremt viktig, inte minst nu när kommunen tar över insamlingen av förpackningar vilket ställer högre krav på oss som fastighetsägare. Det vi har satsat på under 2023 är att renovera upp många av våra miljöhus genom att måla, lägga nya golv och nya skyltar. Ett arbete vi valt att prioritera utifrån önskemål i vår kundundersökning. Under år 2023 samlade Uddevallahem in 11 700 m<sup>3</sup> brännbart restavfall och 2 100 m<sup>3</sup> matavfall.

## 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 2023 har vi lämnat ca 19 ton farligt avfall, varav 16 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.

## Fjärrvärme och el

Klimatinitiativets definition på fossilfritt innebär att inga fossila bränslen och drivmedel ska användas. Fossila bränslen och drivmedel är kol, olja, fossil gas, fossil bensin och diesel, samt el från fossil produktion. Vi köper el som är ursprungsmärkt från fossilfri kraftproduktion, så kallad "grön el". Uddevalla Energis fjärrvärme klassas som fossilfri i enlighet med Värmemarknadskommitténs (VMK) överenskommelse [1]. Bränslebaserad fjärrvärmeproduktion har dock alltid skorstensutsläpp, av bland annat koldioxid. De fossila inslagen i skorstensutsläppen åläggs inte fjärrvärmens utan tillskrivs i detta fall avfallsbehandlingen. I Uddevalla kommer endast 0,06% av bränslemixen från olja, med andra ord är den i princip helt fri från fossilbränsle.

## Fossilfritt drivna fordon och maskiner

Eftersom Uddevallahems köp av el och fjärrvärme anses fossilfri så gör det att vår fossila energianvändning idag är helt knuten till drivmedel för våra egna transporter. Under 2021 började vi tanka dieselmotorerna med HVO [2] och

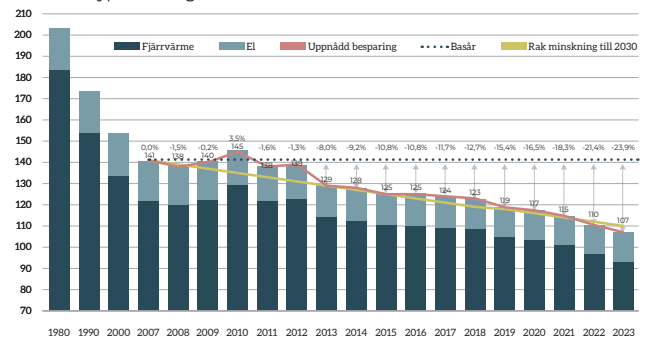
detta har ökat ytterligare under år 2022 och 2023. HVO utgör nu 93% av drivmedel till dieselmotorerna. Genom att ändra drivmedel till våra bilar och arbetsfordon så har vi mellan åren 2019-2023 minskat vår klimatpåverkan från 78,2 ton CO<sub>2</sub>/år till 20,8 ton CO<sub>2</sub>/år, en minskning med tre fjärdedelar. Men minskningen har nu stannat av. För att komma vidare behöver den sista delen bensin ersättas med el, och vissa dieselfordon också ersättas med el. Under 2023 laddade vi våra egna elfordon med 15 000 kWh el. 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.

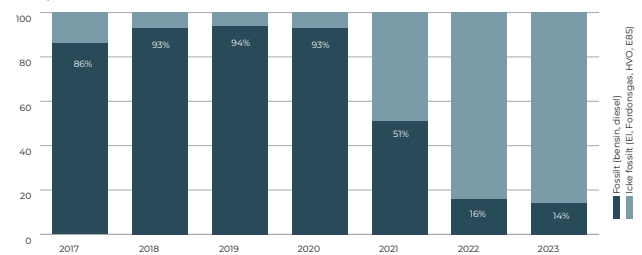
## ENERGIANVÄNDNING

Mängden energi som Uddevallahem förbrukar per år, samt redovisning av vilken typ av energi som förbrukats.



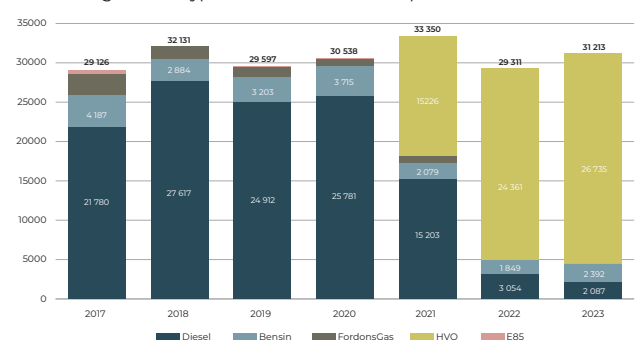
## ANDEL FOSSILT I FÖRHÅLLANDE TILL TOTALT DRIVMEDEL

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



## KÖPT DRIVMEDEL I VOLYM LITER / ÅR

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



# Uddevallahems väsentliga risker

För att vi ska nå våra mål behöver vi identifiera våra 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
<b>Kund</b>			
Otrygghet	Kan leda till minskad trivsel, minskad kundnöjdhet och minskad attraktivitet. På sikt negativ 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 grannarna. (Sociala förhållanden)	Genom proaktivt arbete med uthyrningen och vårt bosociala team. Vi arbetar metodiskt för att ta emot tips. Identifierar och avbryta kontrakt om det misstänks pågå o tillåten uthyrning i andra hand. Vi checkar kontinuerligt och systematiskt upp att rätt person är folkbokförd i respektive lägenhet.	Uthyrningspolicy samt riktlinjer.
<b>Medarbetare</b>			
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, personlarm, 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	Gör 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 och Visselblåsning
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 avvikelsehantering, regelbundna processuppföljningar och stickprov. En god introduktion av nya medarbetare, medarbetarsamtal och medarbetarundersökning. Visselblåsning. Alkohol- och drogförebyggande arbete. Stickprovskontroller av inköp och attest. Stickprovskontroll i fastighetssystemet avseende hyra och i lönesystemet.	Policy för visselblåsning, Värdegrunden, Alkohol- och drogpolicy, Inköp och upphandlingsinstruktion.

Ekonomi			
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 hyressättning 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.
Finansiell 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 internbank.	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. Räntetaksförsäkring tom 2027-12.	Finanspolicy, Investeringpolicy
Inköp och Korruption, Brott mot mänskliga rättigheter, oetiskt beteende	Verksamhet som inte bedrivs enligt god affärssed hos någon samarbetspart kan leda till minskat förtroende för Uddevallahem och därmed ekonomisk skada och skadat varumärke. Kriminell verksamhet som pågår utan att vi är medvetna om detta kan påverka vårt varumärke och utgöra risk för hot. Risk 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, Mänskliga rättigheter, oetiskt beteende)	Det finns alltid en risk för korruption och mutorn Uddevallahem har policys, processer och system för att minimera denna. För att minska risken genomförs inköpsuppföljning under året. Utbildning för medarbetare i informationssäkerhet genomförs. Handbok för entreprenörer, möten och dialog om vad som förväntas av de som representerar Uddevallahem. Intensifierat arbete för att säkerställa efterlevnaden av lagkrav och Uddevallahems beställarkrav på exempelvis entreprenörers underentreprenörer. Samarbete med Skatteverket och Uddevalla kommun för att arbeta förebyggande.	Inköp och upphandlingsinstruktion, Instruktion för inkösuppföljning. Handbok för entreprenörer. Samarbete med Skatteverket. Ökade kontrollkrav vid upphandling (ex. godkännande av UE led 2).
Verksamhet			
Teknisk utveckling och omvärldsförändring	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	Prisutveckling inom byggbranschen har stor betydelse för ny-, till- och ombyggnadsprojektens lönsamhet. 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 hyressättningsmodell inte fullt ut kompenserar för nedlagda kostnader, dels att hyrorna skulle öka kraftigt för de boende. Risken för minskat 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. Förstudie, risk- och möjlighetsanalys, lönsamhetskalkyl och ev. extern värdering vid ny-, till och ombyggnadsprojekt.	Investeringspolicy, riktlinjer för större investeringar och underhåll. Affärsplan, projektrapport, lönsamhetskalkyl.
Informationssäkerhet	Risk för digitalt och fysiskt dataintrång.	Switchar, MFA, regelbundet byte av lösenord. Löpande säkerhetsutbildning för all personal. CA-regler i hela miljön. Molnbackup och fysiska backuper på servrar och hela M365 miljön.	Incidenthanteringsplan.
Driftsstörning	Längre el, vatten och värme avbrott.	Upprättande av kontinuitetsplan pågår.	kontinuitetsplan, krishanteringsplan.
Regler och lagstiftning	Vi omfattas av en mängd lagar och regler. LOU medför att vi är ålagda att upphandla enligt lagstadgade regler vilket innebär att vi inte handlar under lika villkor som andra aktörer. Vidare ser vi ett antal ökade överprövningar.	Omvärldsbevakning, kunskapsöverföring och utbildning samt löpande intern kontroll. Anlitar konsulter som stöd vid upphandling.	Upphandlingspolicy, inköp och upphandlingsinstruktion, Tendsign.
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.	Regelverk enligt PBL.
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 avvikelser 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.	
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 2023.

## 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 783 lokaler. Fastighetsbeståndets totala yta motsvarar 333 859 kvadratmeter. 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

Precis som under fjolåret har vi lagt stora resurser på våra ROT-renoveringar. Vi har detaljprojekterat och detaljplanerat för våra nya projekt och arbetar kontinuerligt med förbättringar i vårt befintliga bostadsbestånd i Uddevalla och Ljungskile.

Under våren färdigställde vi den utvändiga renoveringen på Dalaberg och efter sommaren påbörjades ROT-renoveringen av våra totalt 444 lägenheter på Hovhult, i norra delen av Uddevalla. Projektet är uppdelat på fyra etapper och vid årsskiftet hade vi färdigställt 42 lägenheter i etapp1.

Sommaren 2023 påbörjades installation av ventilation och fläktkåpor i 57 lägenheter på Fjällvägen 28. Här byggs även nya fläktrum på taken där ventilationsaggregaten står. Projektet kommer att färdigställas under våren 2024.

Vi har börjat med att detaljprojektera ett blivande äldreboende på Rydingsberg (Åsperöd), som kommer att ge plats för 60 vårdtagare Uddevallahem. Beställaren har ingått ett föravtal som fastställer arbetsordningen och de kostnader som har uppstått innan hyresavtalets tecknande. Om projektet inte påbörjas kompenserar beställaren Uddevallahem med de faktiska kostnaderna

som uppstått. Upphandling av byggentreprenör kommer ske under 2024.

Uddevallahems styrelse har tagit ett inriktningsbeslut på att fortsätta byggnationen på fastigheten Bastionen. Huset kommer att bestå av ca 45 hyreslägenheter och upphandling av entreprenör kommer att påbörjas under 2024.

Arbete med detaljplanen för Skogslyckan Västra har pågått under året och den förväntas bli antagen under 2024. Planen ska möjliggöra att kunna bygga på två våningar på befintliga fastigheter och därmed tillskapa ca 100 nya lägenheter.

Arbete med detaljplanen för Krummedike pågår. Planen ska möjliggöra en utökning vår redan befintliga bygggrätt och kommer att gå till samråd under 2024.

## 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

Uthyrning utgör själva ryggraden i företagets verksamhet, och trots de utmaningar som Uddevalla möter med en dämpad befolkningstillväxt, är trenden och tillväxten positiv i kommunen. Företagets uthyrningsprocess är också föremål för ständig utveckling och anpassning och det är centralt att företaget kan navigera genom föränderliga marknadsförhållanden. Ledningen följer kontinuerligt upp andelen vakanta och uppsagda lägenheter, vilket ger företaget möjlighet att snabbt anpassa sig till förändringar och minimera vakanser. Denna flexibilitet är en nyckelfaktor för att möta behoven hos en skiftande marknad. Uddevallahem strävar inte bara efter att fylla våra bostäder. Vår målsättning är vi skall ha kunder som ser oss som sitt första handsval och bor länge hos oss. För att sträva mot detta arbetar vi kontinuerligt med att förbättra och anpassa boendemiljön för att säkerställa att hyresgästerna inte bara är nöjda med vår service utan också trivs och känner sig trygga.



## Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÄRL 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. Lokalerna 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 41% av de totala driftkostnaderna. Förändring i taxor har därför en stor inverkan på resultatet. Av kostnaderna utgör fjärrvärmekostnaden den största. Företaget arbetar konsekvent för att minska användningen av fjärrvärme, elförbrukning och inte minst vatten. Här har också vädrets variationer en relativt stor påverkan.

### Känslighetsanalys 2023-12-31 (Mkr)

Hyresförändring bostäder +1% 3,3 Hyresförändring lokaler +1% 0,6 Förändring driftkostnader +1% 1,8 Förändring av låneräntan +1% 14 Mkr på ett års sikt med hänsyn till bundna räntor.

### Finansnetto och ränterisker

Ett fastighetsföretags största enskilda kostnad är räntekostnaden. 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. Kommunstyrelsen 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.

Under 2017 tecknade företaget en räntetaksförsäkring för att begränsa ränterisken under 10 år till ett räntetak om 3% och ett nominellt belopp om 800 mkr med slutår 2027. Räntetaksförsäkringen har under året fallit ut och ersättning har erhållits med 4,2Mkr. 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 inleds. Hanteringen sker inom ramen för stiftelsens finanspolicy.

### 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 moderniseringar och upprustningar i fastigheterna

### Övriga risker

För att kunna investera och utveckla fastigheterna och verksamheten är tillgången på kapital av största vikt. Genom finansiering via kommunens internbank har Uddevallahem säkerställt tillgången på kapital. Företagets kreditrisker avser främst hyresfordringar. För denna typ av fordringar är kreditrisken begränsad 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 januari höjdes hyrorna för bostäder och lokaler (exklusive lokaler med indexavtal) med ett snitt på 4,0%.

### Finansiering

Uddevallahems eget kapital för koncernen uppgår vid årsskiftet till 554 mkr. Soliditeten har ökat jämfört med föregående år 24,4 (22,6)%. Den genomsnittliga låneräntan på checkräkningskrediten uppgick till 2,12 (1,49)% exkluderat borgensavgift. Företaget har sedan 2009 hela sin upplåning genom Uddevalla kommuns internbank.

### Vinstdisposition

Styrelsen har beslutat att av årets vinst på 35 444 543 ska 3 544 454 föras över till reservfond. Balanserat vinstmedel, 412 067 814. Resultatet av stiftelsens verksamhet samt företagets 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 Uddevallas 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. Delegation för attest- och beslutanderätt för VD anges i VD-instruktionen och den i sin tur kompletteras med en delegationsordning för samtliga medarbetare som även denna godkänns av styrelsen. Verksamhetsstyrningen utgår från stiftelsens stadgar, av styrelsen beslutad inriktning och samverkansöverenskommelsen 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

Trots en vikande marknad och kärv ekonomi uppvisar Uddevallas bostadsmarknad en stabilitet. Uddevallahem har fortsatt en god efterfrågan på bostäder, men även vi märker en avmattning i efterfrågan på våra annonserade bostäder. Detta kan delvis tillskrivas en balanserad nyproduktion, vilket skapat en stabil efterfrågan på bostäder. Uddevallahems bostadskö uppgår till ca 19 500 sökande och vår bedömning är att Uddevallas bostadsmarknad förväntas behålla sin stabilitet under 2024.

#### 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

Under 2023 har vår förvaltningsorganisation genomgått en större omorganisation syftande till att minska antalet medarbetare per chef samt förtydliga ansvar och mandat. Det förberedande arbetet pågick i över ett år, med en hög grad av samverkan och medbestämmande genom hela processen. Utöver förändringar i organisationen har vi också arbetat särskilt mycket och intensivt med våra processer. Efter att ha blivit kvalitetscertifierade enligt ISO 9001 i början av året har vi följt upp, utvärderat och utvecklat våra processer med fokus på ständiga förbättringar till nytta för våra kunder och andra intressenter. Vi har arbetat aktivt med vår målstyrning för att tydliggöra den röda tråden mellan strategi och den dagliga verksamheten och på så vis skapa engagemang och bättre förutsättningar för uppföljning och måluppfyllelse.

#### Miljö och arbetsmiljö

Uddevallahem är certifierade enligt ISO 14001 och ISO 45001 för arbetet med miljö och arbetsmiljö och har ett mycket högt medarbetarengagemang i dessa frågor. Under året har vi arbetat vidare med de strategier och policyer 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. Som en del i Allmännyttans klimatinitiativ är det en självklarhet för oss att arbeta aktivt för att minska vårt klimatavtryck. Inom det frivilliga fokusområdet "Klimatsmart boende" har vi under året främst fokuserat på kundernas möjligheter till källsortering och avfallshantering. Vår medarbetarundersökning hade 91% svarande och vi kunde konstatera att vi har medarbetare som har mycket goda förutsättningar för att prestera och må bra på Uddevallahem över tid. En utmaning vi såg var något lägre resultat kopplat till den fysiska hälsan och det tar vi med oss in i 2024 som ett fokusområde inom arbetsmiljöarbetet.

#### 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 attraktiv. 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.

SOM EN DEL I ALLMÄNNYTTANS  
KLIMATINITIATIV ÄR DET EN SJÄLVKLARHET  
FÖR OSS ATT ARBETA AKTIVT FÖR ATT  
MINSKA VÅRT KLIMATAVTRYCK



## Femårsöversikt

Belopp i tkr (där ingen annan enhet anges)

	* 2023	* 2022	* 2021	* 2020	* 2019
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter brutto	394 293	369 910	359 257	354 480	339 501
Övriga intäkter	19 496	17 151	8 685	10 830	8 125
Hysesbortfall, outhyrt inkl rabatter	2 679	2 249	3 010	2 638	2 428
Driftskostnader inkl administrationskostnader	186 837	179 137	169 983	159 548	160 098
Underhållskostnader	68 574	67 085	57 762	55 532	40 799
Fastighetsskatt	8 177	8 029	6 493	8 041	7 875
Driftsnetto	147 522	130 561	130 694	139 551	136 426
Avskrivningar enligt plan	67 708	64 647	62 824	62 371	59 286
Finansiella intäkter	362	414	428	372	272
Finansiella kostnader	33 718	27 247	26 685	32 392	33 807
<b>Balansräkning</b>					
Fastigheter	2 235 152	2 241 369	2 162 713	2 100 977	2 108 309
Övriga anläggningstillgångar	12 920	14 552	15 816	17 146	20 604
Omsättningstillgångar	18 233	29 698	22 161	10 626	20 211
Låneskulder, totalt	1 534 397	1 594 335	1 542 933	1 522 846	1 582 226
Eget kapital	553 820	516 039	488 950	458 359	417 720
Balansomslutning	2 266 305	2 285 619	2 200 690	2 128 749	2 149 124
<b>Fastigheter</b>					
Taxeringsvärde	3 508 746	3 474 346	3 334 788	3 336 253	3 336 253
Bostäder antal	4 736	4 736	4 677	4 676	4 675
Lokaler antal	783	782	783	780	781
Garage antal	637	619	619	620	620
P-platser mm antal	2 885	2 904	2 831	2 826	2 841
Bostadsyta kvm	283 231	283 231	280 343	280 168	280 110
Lokalyta kvm	50 628	50 444	50 475	50 598	51 220
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	6 695	6 717	6 537	6 352	6 363
<b>Finansiering</b>					
Soliditet%	24,4	22,6	22,2	21,5	19,4
Skuldränta (inklusive borgensavgift) %	2,2	1,7	1,7	2,1	2,1
Låneskuld kr/kvm	4 596	4 778	4 664	4 604	4 775
<b>Lönsamhet</b>					
Direktavkastning på fastigheter %	6,6	5,8	6,0	6,6	6,5
Räntabilitet på totalt kapital %	3,5	2,9	3,1	3,6	3,6
Räntabilitet på eget kapital %	8,4	7,6	8,5	9,9	10,4
<b>Förvaltning</b>					
Medelhyra bostäder brutto kr/kvm	1 162	1 090	1 063	1 048	1 022
Hysesbortfall bostäder kr/kvm	3	1	1	0	0
Medelhyra lokaler brutto kr/kvm **	1 211	1 141	1 084	1 078	976
Hysesbortfall lokaler kr/kvm	19	28	44	38	22
Driftskostnader kr/kvm	528	506	485	452	461
Underhållskostnader kr/kvm	205	201	175	168	125
Driftsnetto kr/kvm	442	391	395	422	417
Omflyttningsfrekvens %	16,4	16,7	16,7	15,8	18,3
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt %	99,3	99,4	99,2	99,3	99,3
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda	88	87	83	80	76

\* 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) =  $\text{Nettointäkter} - \text{minus driftskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt}$

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	
		2023	2022	2023	2022
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Hysesintäkter	2,6	391 614	367 661	369 957	352 394
Övriga förvaltningsintäkter	3	19 496	17 151	19 208	17 193
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>411 110</b>	384 812	<b>389 165</b>	369 587
<b>Förvaltningskostnader</b>					
Driftskostnader	4,7	-176 311	-168 884	-176 116	-168 994
Underhållskostnader	5	-68 574	-67 085	-68 095	-66 611
Fastighetsskatt		-8 177	-8 029	-8 177	-7 885
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-67 708	-64 647	-62 150	-60 719
<b>Summa förvaltningskostnader</b>		<b>-320 770</b>	-308 645	<b>-314 538</b>	-304 209
<b>Bruttoresultat</b>		<b>90 340</b>	76 167	<b>74 627</b>	65 378
<b>Centrala administrationskostnader</b>	7,9	-10 526	-10 253	-10 464	-10 168
<b>Rörelseresultat</b>	10,11	<b>79 814</b>	65 914	<b>64 163</b>	55 210
<b>Finansiella poster</b>					
Ränteintäkter	12	362	414	349	413
Räntekostnader	13	-33 718	-27 247	-27 838	-23 206
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 356</b>	-26 833	<b>-27 489</b>	-22 793
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>46 458</b>	39 081	<b>36 674</b>	32 417
Bokslutsdispositioner	14	0	0	6 630	-224
<b>Resultat före skatt</b>		<b>46 458</b>	39 081	<b>43 304</b>	32 193
Skatt	15	-8 677	-11 991	-7 859	-7 683
<b>Årets resultat</b>		<b>37 781</b>	27 090	<b>35 445</b>	24 510

## Balansräkningar

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Datorprogram		0	0	0	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader	16	2 057 090	2 039 447	1 783 707	1 760 661
Mark	17	95 928	95 437	59 964	59 473
Markanläggningar	18	31 784	35 132	29 031	32 224
Maskiner och inventarier	19	6 688	6 586	6 688	6 586
Pågående om- och nybyggnationer	20	50 350	71 353	50 939	71 941
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 241 840</b>	<b>2 247 955</b>	<b>1 930 329</b>	<b>1 930 885</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Aktier i dotterbolag	21	0	0	35 387	35 387
Långfristiga värdepappersinnehav	22	40	40	40	40
Långfristiga fordringar	23	610	609	610	609
Övriga finansiella anläggningstillgångar	24	5 582	7 317	5 582	7 317
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 232</b>	<b>7 966</b>	<b>41 619</b>	<b>43 353</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 248 072</b>	<b>2 255 921</b>	<b>1 971 948</b>	<b>1 974 238</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Varulager mm</b>					
Förråd	25	0	244	0	244
<b>Summa varulager mm</b>		<b>0</b>	<b>244</b>	<b>0</b>	<b>244</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		2 426	1 481	2 390	1 581
Skattefordran		0	0	0	2 266
Övriga fordringar		74	125	74	125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	15 732	27 848	14 928	7 292
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>18 232</b>	<b>29 454</b>	<b>17 392</b>	<b>11 264</b>
Kassa och bank		1	0	1	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 233</b>	<b>29 698</b>	<b>17 393</b>	<b>11 508</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 266 305</b>	<b>2 285 619</b>	<b>1 989 341</b>	<b>1 985 746</b>

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital</b>					
Grundfond		7 830	7 830	7 830	7 830
Reservfond		109 278	106 827	109 278	106 827
Bundna reserver		2 291	4 006	0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>119 399</b>	118 663	<b>117 108</b>	114 657
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat		403 744	377 390	380 168	358 109
Fria reserver		-7 104	-7 104	0	0
Årets resultat		37 781	27 090	35 445	24 510
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>434 421</b>	397 376	<b>415 613</b>	382 619
<b>Summa eget kapital</b>		<b>553 820</b>	516 039	<b>532 721</b>	497 276
<b>Obeskattade reserver</b>					
Periodiseringsfonder	27	0	0	0	4 814
Avskrivningar utöver plan	28	0	0	0	1 816
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>0</b>	0	<b>0</b>	6 630
<b>Avsättningar</b>					
Uppskjuten skatt	29	86 240	82 147	82 791	78 579
<b>Summa avsättningar</b>		<b>86 240</b>	82 147	<b>82 791</b>	78 579
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skuld till Uddevalla Kommun	30	1 534 397	1 594 335	1 293 339	1 325 956
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 534 397</b>	1 594 335	<b>1 293 339</b>	1 325 956
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Leverantörsskulder		31 981	31 715	31 763	24 455
Skatteskulder		7 195	4 473	605	0
Övriga skulder	31	5 907	5 477	5 896	5 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	46 765	51 433	42 226	46 915
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>91 848</b>	93 098	<b>80 490</b>	77 305
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 266 305</b>	2 285 619	<b>1 989 341</b>	1 985 746

## Rapport över eget kapital

Belopp i tkr

EGET KAPITAL 2023	Grundfond	Reservfond	Bundna reserver	Balanserad vinst	Årets resultat
<b>Koncernen</b>					
Ingående eget kapital	7 830	106 827	-3 098	377 390	27 090
Disposition föregående års vinst		2 451		24 639	-27 090
Förskjutning fritt/bundet kapital			-1 715	1 715	
Årets resultat					37 781
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>7 830</b>	<b>109 278</b>	<b>-4 813</b>	<b>403 744</b>	<b>37 781</b>
<b>Moderbolaget</b>					
Ingående eget kapital	7 830	106 827	0	358 108	24 510
Disposition föregående års vinst		2 451		22 059	-24 510
Årets resultat					35 445
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>7 830</b>	<b>109 278</b>	<b>0</b>	<b>380 167</b>	<b>35 445</b>
<b>EGET KAPITAL 2022</b>					
<b>Koncernen</b>					
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
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>7 830</b>	<b>106 827</b>	<b>-3 098</b>	<b>377 391</b>	<b>27 090</b>
<b>Moderbolaget</b>					
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
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>7 830</b>	<b>106 827</b>	<b>0</b>	<b>358 108</b>	<b>24 510</b>



## Kassaflödesanalyser

Belopp i tkr

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat efter finansiella poster	46 458	39 081	36 674	32 417
Avskrivningar/Nedskrivningar	67 727	64 828	62 168	62 345
Realisationsresultat anläggningstillgångar	-177	-782	-177	-782
	<b>114 008</b>	103 127	<b>98 665</b>	93 980
Betald skatt / återbetald skatt	-1 862	-2 581	-776	-3 267
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>112 146</b>	100 546	<b>97 889</b>	90 713
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	244	-56	244	-56
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	11 222	-8 697	-8 394	11 677
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3 972	-1 758	2 580	-4 834
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>119 640</b>	90 035	<b>92 319</b>	97 500
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 624	-143 909	-61 624	-112 962
Förändring av finansiella tillgångar	1 734	1 689	1 734	1 689
Försäljning av anläggningstillgångar	189	782	189	782
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-59 701</b>	-141 438	<b>-59 701</b>	-110 491
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån	-59 938	51 401	-32 617	12 989
	<b>-59 938</b>	51 401	<b>-32 617</b>	12 989
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1</b>	-2	<b>1</b>	-2
Likvida medel vid årets början	0	2	0	2
Likvida medel vid årets slut	1	0	1	0
Kassapåverkande ränteintäkter	362	414	349	413
Nettoutbetalade räntekostnader	-33 718	27 247	-27 838	23 206

## 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). Bransch Anpassning 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	2024	2025	2026	2027	2028	2029 >>
Kommersiella lokaler totalt	45%	18%	9%	6%	3%	19%
Varav lokaler som hyrs av Uddevalla kommun	40%	21%	4%	14%	7%	14%

#### 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 omsättningstillgångar 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 lös	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 17.

## 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 sk nuvärdeskalkyl. Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter sk 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 29.

## 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. Räntetaksförsäkringen har under året fallit ut och ersättning har erhållits med 4,2 Mkr. Se vidare not 24 och 26.

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

## 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	
	2023	2022	2023	2022
<b>NOT 2 Hyresintäkter</b>				
<b>Totalhyra</b>				
Bostäder	325 927	305 635	318 127	302 577
Lokaler	56 685	53 410	43 223	41 386
Garage, P-plats	11 681	10 865	11 159	10 655
	394 293	369 910	372 509	354 618
<b>Hyresbortfall</b>				
Bostäder	-884	-236	-884	-236
Lokaler	-943	-1 394	-943	-1 395
Garage, P-plats	-815	-564	-688	-538
	-2 642	-2 194	-2 515	-2 169
<b>Totalhyra</b>				
Bostäder	325 043	305 399	317 243	302 341
Lokaler	55 742	52 016	42 280	39 991
Garage, P-plats	10 866	10 301	10 471	10 117
	391 651	367 716	369 994	352 449
Övriga hyresreduktioner	-37	-55	-37	-55
<b>Totala hyresintäkter</b>	<b>391 614</b>	367 661	<b>369 957</b>	352 394
<b>NOT 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>				
Ersättning från hyresgäster	2 204	1 698	2 173	1 672
Krav- och inkassoersättningar	97	99	96	98
Återvunna fordringar	385	465	385	465
Försäkringsersättning	1 165	2 121	1 165	2 121
Erhållna bidrag	8 700	5 528	8 700	5 528
Andra intäkter	6 756	6 458	6 501	6 527
Aktiverat arbete	0	0	0	0
Vinst försäljning materiella anläggningstillgångar	189	782	188	782
<b>Summa</b>	<b>19 496</b>	17 151	<b>19 208</b>	17 193
<b>NOT 4 Driftskostnader</b>				
Reparationer och verkstad	21 631	19 112	21 313	19 008
Fastighetsskötsel	33 574	32 325	33 305	32 163
Fjärrvärme	31 654	29 881	31 164	29 512
Fastighetsel	12 385	17 754	11 465	16 645
Vatten	21 068	18 872	20 717	18 654
Renhållning	7 666	7 462	7 515	7 305
Fastighetsanknuten administration	38 339	34 359	40 931	36 852
Hyresgästmedel	858	829	858	829
Markavgifter	3 699	3 415	3 699	3 415
Kabel-TV	227	221	184	183
Försäkringskostnader	2 589	2 410	2 526	2 360
Avskrivning hyres- och kundfordringar	1 541	742	1 541	742
Indrivningskostnader	596	520	595	520
Övriga driftskostnader	484	982	303	806
<b>Summa</b>	<b>176 311</b>	168 884	<b>176 116</b>	168 994

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>NOT 5 Underhållskostnader</b>				
Underhåll	50 376	36 769	49 963	36 634
Energi- och miljöåtgärder	2 175	1 312	2 175	1 312
	52 551	38 081	52 138	37 946
Övriga projekt	16 023	29 004	15 957	28 665
<b>Summa</b>	<b>68 574</b>	67 085	<b>68 095</b>	66 611

#### 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 329 918 tkr. Dessa avtal löper tillsvidare och har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar 82 479 tkr.

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

Inom 1 år	52 377	47 591	41 800	38 049
Senare än 1 år men inom 5 år	172 360	149 139	98 048	110 973
Senare än 5 år	160 580	138 280	54 808	42 865
	<b>385 317</b>	335 010	<b>194 656</b>	191 887

#### NOT 7 Leasingavtal - leastagare

##### Operationell leasing

Kostnadsförda minimileasavgifter avseende operationella leasingavtal

	<b>743</b>	1 016	<b>743</b>	1 016
Framtida minimileasavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom 1 år	411	1 207	411	1 207
Senare än 1 år men inom 5 år	0	1 593	0	1 593
Senare än 5 år	0	0	0	0
	<b>411</b>	2 800	<b>411</b>	2 800

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>NOT 8 Avskrivningar enligt plan per funktion</b>				
<b>Förvaltningskostnader</b>				
Byggnader	61 890	58 740	56 487	54 868
Markanläggningar	3 348	3 324	3 193	3 268
Maskiner och inventarier	2 470	2 583	2 470	2 583
	<b>67 708</b>	64 647	<b>62 150</b>	60 719
<b>Centrala administrationskostnader</b>	18	18	18	18
Maskiner och inventarier	18	18	18	18
<b>Totala avskrivningar enligt plan</b>				
Byggnader	61 890	58 740	56 487	54 868
Markanläggningar	3 348	3 324	3 193	3 268
Maskiner och inventarier	2 488	2 601	2 488	2 601
<b>Summa</b>	<b>67 726</b>	64 665	<b>62 168</b>	60 737

#### 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

<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	25	24	25	24
Män	63	63	63	63
<b>Totalt</b>	<b>88</b>	87	<b>88</b>	87
<b>Antal styrelseledamöter på balansdagen</b>				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	3	3	3	3
<b>Totalt</b>	<b>5</b>	5	<b>5</b>	5
<b>Antal VD och ledande befattningshavare</b>				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	4	4	4	4
<b>Totalt</b>	<b>7</b>	7	<b>7</b>	7
<b>Löner och ersättningar</b>				
Styrelse och VD	2 232	2 124	2 232	2 124
Övriga anställda	40 021	38 651	40 021	38 651
<b>Totalt</b>	<b>42 253</b>	40 775	<b>42 253</b>	40 775
<b>Sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>17 756</b>	17 100	<b>17 756</b>	17 100
Varav pensionskostnader för styrelse och VD	347	341	347	341
Varav pensionskostnader för övriga anställda	3 593	3 695	3 593	3 695

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	
	2023	2022	2023	2022
<b>NOT 11 Revisionskostnad</b>				
Revisionskostnader	400	290	339	206
Konsultationer revisionsnära	0	0	0	0
	<b>400</b>	290	<b>339</b>	206
<b>NOT 12 Ränteintäkter</b>				
Koncernkonto	0	0	0	0
Övriga ränteintäkter	362	414	349	413
	<b>362</b>	414	<b>349</b>	413
<b>NOT 13 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>				
Räntekostnader	36 156	25 453	30 284	21 419
Räntetaksförsäkring	-2 502	1 735	-2 502	1 735
Övriga finansiella poster	64	59	56	52
	<b>33 718</b>	27 247	<b>27 838</b>	23 206
<b>NOT 14 Bokslutsdispositioner</b>				
Återföring av periodiseringsfond	0	0	4 814	0
Årets förändring avskrivningar utöver plan	0	0	1 816	-224
	<b>0</b>	0	<b>6 630</b>	-224
<b>NOT 15 Skatt på årets resultat</b>				
Årets statliga inkomstskatt	3 635	1 662	4 110	922
Korrigerigering tidiagre års taxeringar	-463	0	-463	0
Skatt obeskattade reserver	-1 366	46	0	0
Årets uppskjutna skatteskuld, se NOT 29	6 871	10 283	4 212	6 761
	<b>8 677</b>	11 991	<b>7 859</b>	7 683
<b>Beräkning av årets skattekostnad</b>				
Resultat före skatt	46 458	39 128	36 674	32 193
Underskottsavdrag	-1 862	-1 351	0	0
Återföring avskrivningar enl plan	65 238	62 063	59 680	58 136
Avgår skattemässiga avskrivningar (inkl UER)	-74 622	-70 036	-62 787	-61 295
Direktavdrag fastigheter	-20 610	-25 391	-20 610	-25 391
Övriga ej avdragsgilla kostnader	425	847	424	845
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-72	-14	-59	-13
Ränteavdragsbegränsning	1 402	1 204	0	0
Årets underskott	1 589	1 862	0	0
Övriga koncernjusteringar, inkl bokslutsdispositioner	-301	-245	6 630	0
<b>Underlag inkomstskatt</b>	<b>17 645</b>	8 067	<b>19 952</b>	4 475
<b>Årets skattekostnad 20,6%</b>	<b>3 635</b>	1 662	<b>4 110</b>	922

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022

#### Not 16 - Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 913 196	2 742 008	2 621 181	2 524 854
Årets anskaffningar	10 958	69 828	10 958	37 994
Överföring från pågående ombyggnation	68 575	101 360	68 575	58 333
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2 992 729</b>	2 913 196	<b>2 700 714</b>	2 621 181
Ingående ackumulerade avskrivningar	-873 749	-815 009	-860 520	-805 652
Årets avskrivningar	-61 890	-58 740	-56 487	-54 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-935 639</b>	-873 749	<b>-917 007</b>	-860 520
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 057 090</b>	2 039 447	<b>1 783 707</b>	1 760 661

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 17 Mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 437	95 437	59 473	59 473
Årets anskaffningar	491	0	491	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>95 928</b>	95 437	<b>59 964</b>	59 473
Taxeringsvärden				
Byggnader	2 506 248	2 471 848	2 455 248	2 455 248
Mark	1 002 498	1 002 498	978 298	978 298
Totala taxeringsvärden	<b>3 508 746</b>	3 474 346	<b>3 433 546</b>	3 433 546
<b>Marknadsvärde enligt extern värdering</b>	<b>4 642 430</b>	4 785 050	<b>4 239 530</b>	4 398 560

#### NOT 18 Markanläggningar

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	70 819	68 819	67 719	67 719
Årets anskaffningar	0	2 000	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>70 819</b>	70 819	<b>67 719</b>	67 719
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 687	-32 364	-35 495	-32 226
Årets avskrivningar	-3 348	-3 323	-3 193	-3 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	<b>-39 035</b>	-35 687	<b>-38 688</b>	-35 495
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>31 784</b>	35 132	<b>29 031</b>	32 224



	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022

#### NOT 19 Maskiner och inventarier

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 159	33 174	31 159	33 174
Årets anskaffningar	2 602	3 027	2 602	3 027
Försäljningar och utrangeringar	-1 771	-5 042	-1 771	-5 042
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 990</b>	31 159	<b>31 990</b>	31 159
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 573	-27 159	-24 573	-27 159
Årets avskrivningar	-2 488	-2 456	-2 488	-2 456
Försäljningar och utrangeringar	1 759	5 042	1 759	5 042
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 302</b>	-24 573	<b>-25 302</b>	-24 573
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>6 688</b>	6 586	<b>6 688</b>	6 586

#### NOT 20 Pågående ny- och ombyggnation

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	71 353	103 822	71 941	59 939
Nyanskaffningar under året	47 572	71 353	47 573	71 941
Avgår: Under året överförda anskaffningsvärden				
- till byggnader	-68 575	-101 360	-68 575	-58 333
- till underhållskostnad i RR	0	-2 462	0	-1 606
<b>Utgående bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>50 350</b>	71 353	<b>50 939</b>	<b>71 941</b>

#### NOT 21 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	0	35 354
Uddevallahem Bastionen AB, 559060-7023	Uddevalla	50	-343	869
Uddevallahem Sundberg AB, 556268-3440	Uddevalla	100	7 259	39 678

#### Ackumulerade anskaffningsvärden

	2023	2022
Vid årets början	35 387	35 387
Vid årets slut	<b>35 387</b>	<b>35 387</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022
<b>NOT 23 Långfristigt värdepappersinnehav</b>				
Husbyggnadsvaror HBV förening anskaffningsvärde, bokfört och nominellt värde	40	40	40	40
<b>Summa</b>	<b>40</b>	40	<b>40</b>	40
<b>NOT 23 Långfristiga fordringar</b>				
Husbyggnadsvaror HBV förening	610	609	610	609
<b>Summa</b>	<b>610</b>	609	<b>610</b>	609
<b>NOT 24 Övriga finansiella anläggningstillgångar</b>				
Räntetaksförsäkring år 2023-2027 (2022-2027)	5 132	6 867	5 132	6 867
BRF Gullholmen	450	450	450	450
<b>Summa</b>	<b>5 582</b>	7 317	<b>5 582</b>	7 317
<b>Räntetaksförsäkring</b>				
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.				
<b>NOT 25 Förråd</b>				
Förrådet består till huvudsaklig del av spisar, kylskåp och sanitetsporlin. Värdering har gjorts enligt lägsta värdets princip	0	244	0	244
<b>Summa</b>	<b>0</b>	244	<b>0</b>	244
<b>NOT 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Förutbetalda tomträter	1 908	1 662	1 908	1 662
Förutbetalda försäkringar	3 494	278	3 423	278
Förutbetalda licenser dataprogram	1 906	1 383	1 906	1 380
Förutbetald hyra	0	0	220	206
Övriga förutbetalda kostnader	864	1 317	695	1 317
Upplupna intäkter HBV	188	188	329	188
Upplupna försäkringsersättningar	0	526	0	526
Upplupen ränteintäkt	5 637	0	4 712	0
Förutbetald kostnad räntetaksförsäkring 2023 (2022)	1 735	1 735	1 735	1 735
Statligt investeringsstöd	0	20 759	0	0
<b>Summa</b>	<b>15 732</b>	27 848	<b>14 928</b>	7 292
<b>NOT 27 Periodiseringsfonder</b>				
Periodiseringsfond	0	0	0	4 814
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 814</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2023	2022	2023	2022

#### NOT 28 Avskrivningar utöver plan

Ingående avskrivningar över plan maskiner och inventarier	0	0	1 816	1 592
Årets avsättning/upplösning	0	0	-1 816	224
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 816</b>

#### NOT 29 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld:				
- skillnad mellan skattemässigt och planenligt restvärde fastigheter	87 820	75 884	83 005	78 968
Uppskjuten skattefordran:				
- UER-investeringspost	-214	-389	-214	-389
Koncernmässigt övervärde	5 235	5 235	0	0
Obeskattade reserver	-6 601	1 417	0	0
Uppskjuten skattefordran:				
- underskottsavdrag	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>86 240</b>	<b>82 147</b>	<b>82 791</b>	<b>78 579</b>

(UER = Underhålls- och energisparåtgärder 1984-1994)

NOT 30 Skuld koncernkonto	2023		2022	
	Beviljat	Utnyttjat	Beviljat	Utnyttjat
Lån Uddevalla kommun:				
Bostadsstiftelsen Uddevallahem	1 340 000	1 293 339	1 340 000	1 325 956
<b>Summa Bostadsstiftelsen Uddevallahem</b>	<b>1 340 000</b>	<b>1 293 339</b>	<b>1 340 000</b>	<b>1 325 956</b>
Lån Uddevalla kommun:				
Koncernen Uddevallahem	1 640 000	1 534 397	1 637 000	1 594 335
<b>Summa koncern</b>	<b>1 640 000</b>	<b>1 534 397</b>	<b>1 637 000</b>	<b>1 594 335</b>

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 31 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 662	1 342	1 654	1 806
Personalrelaterade kostnader	2 017	1 941	2 017	1 941
Boföreningen Kurveröd	1 778	1 778	1 778	1 778
Övriga skulder	450	416	447	410
<b>Summa</b>	<b>5 907</b>	<b>5 477</b>	<b>5 896</b>	<b>5 935</b>

#### NOT 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Personalrelaterade kostnader	3 948	4 342	3 948	4 342
Förutbetalda hyresintäkter	36 474	34 314	32 124	30 219
Upplupen räntekostnad	0	555	0	462
Upplupna kostnader i ROT	0	3 950	0	3 950
Övriga interimsskulder	6 343	8 272	6 154	7 942
<b>Summa</b>	<b>46 765</b>	<b>51 433</b>	<b>42 226</b>	<b>46 915</b>

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	203	2022	2023	2022
<b>NOT 33 Ställda panter</b>				
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	Inga	Inga
<b>NOT 34 Eventualförpliktelser</b>				
Garantiförbindelse Fastigo	825	771	825	771
<b>NOT 35 Vinstdisposition</b>				
Balanserad vinst			380 167	358 108
Omföring till reservfond			-3 544	-2 451
Årets vinst			35 445	24 510
Att överföra i ny räkning			<b>412 068</b>	380 167
<b>NOT 36 Väsentliga händelser efter balansdagen</b>				

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Uddevalla den 19 mars 2024

**David Sahlsten**  
Ordförande

**Paula Berger**  
Vice ordförande

**Thomas Aebeloe**  
VD

**Kerstin Wallsby-Joelsson**

**David Bertilsson**

**Leif Frisk**

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 mars 2024 Ernst & Young AB.

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2024.

**Anders Linusson**  
Auktoriserad revisor

**Christian Persson**  
Av kommunfullmäktige vald revisor

**Joakim Persson**  
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 2023. 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 2023 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-47 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, förfalskning, 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 2023-01-01 – 2023-12-31.

Vi har inte funnit att någon styrelseledamot företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
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 2023. 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.

Datum i enlighet med digitala underskrifter

**Christian Persson**

Av kommunfullmäktige  
utsedd kommunal revisor

**Joakim Persson**

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 2023 på sidorna 1-47 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 revisionsssed i Sverige

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

## Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

**Anders Linusson**

Auktoriserad revisor

## Koncernen Uddevallahems fastighetbestånd 2023-12-31

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/kvm*		Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal
Agrell 1	18	12	17				47	2 484	52,9	1 168	2 902 464	5	357	6	38		59
Agrell 3	3	9	18	9			39	2 770	71,0	1 141	3 160 372	2	127	30	162		
Agrell 4		36	3		3		42	2 649	63,1	1 160	3 073 300	1	39	8	59		35
Bastionen 31	14	36	9				59	2 888	48,9	1 664	4 806 240						65
Bikupan 29						18	18	402	22,3	1 433	576 018						
Braxen 1	20	29	20				69	3 898	56,5	1 076	4 193 342			2	6	31	73
Enen 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 086	1 474 261	1	72				
EOL 2	4	44	30				78	4 858	62,3	1 746	8 479 710	1	836			36	19
Finland 1	50	66	23	1			140	7 544	53,9	1 142	8 613 728	1	25	1	2	12	45
Fisketången 2		16	16				32	2 142	66,9	1 496	3 205 408						32
Flatö 2	19	22	5	6			52	3 281	63,1	1 269	4 164 676	2	387	13	145		16
Folkets Park 3		16	24	8			48	3 472	72,3	1 600	5 554 416						44
Forellen 1		5	44	2	1		52	3 989	76,7	1 149	4 582 495	1	85	1	2	28	36
Fregatten 5	12	24	4	4			44	2 622	59,6	1 145	3 003 442	1	40	6	48	4	21
Furan 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 087	1 474 701	1	152				
Fyren 1		24	12				36	2 161	60,0	1 134	2 449 931	6	191				22
Garvaren 13	16	34	16	10			76	4 517	59,4	1 245	5 623 682	7	409	1	11	11	15
Glasberget 5		6	6				12	753	62,8	1 118	841 990			2	34		
Graniten 1	48	54	42				144	8 607	59,8	1 199	10 322 858			4	8		56
Gravarne 1	2	52	48	42			144	9 348	64,9	1 119	10 458 091			26	67	44	
Grävlingen 1	24	47	16	3			90	5 334	59,3	1 110	5 923 369	1	159	4	12		55
Grönlingen 1		9	6	4			20	1 463	73,2	1 120	1 637 896						35
Guldmagistern 1		2	10	9	6		27	2 389	88,5	1 273	3 040 456						
Gullholmen 1	10	4	13	3			30	1 922	64,1	1 268	2 437 889			12	84		16
Gäddan 1	16		28	3	2		49	3 564	72,7	1 114	3 969 143	2	149	4	16		89
Gäddan 2	17		33	4			54	3 915	72,5	1 113	4 355 572			4	11	8	
Idegranen 2																31	45
Iduna 1	12	12		5		5	34	1 474	43,4	1 161	1 710 846	3	225	2	16		1
Järven 1	27	66	24	3			120	6 697	55,8	1 128	7 550 837	5	393	6	70	4	88
Kaparen 7	13	24					37	1 833	49,5	1 154	2 114 976						20
Karpen 1	21	27	17				65	3 595	55,3	1 092	3 926 526	1	61	2	16	4	
Knape 24	9	3	45	4	3		64	4 823	75,4	1 154	5 565 308	3	3 428	1	3		6
Koster 10		23	1				24	1 711	71,3	1 106	1 892 614	1	955			23	26
Koster 8							-					1	1 233				
Koster 9	25	30	5				60	3 304	55,1	1 160	3 831 928	12	1 687	5	48		17
Krummedike 16					1		1	125	125,0	1 081	135 126						22
Krummedike 17							-					1	158				24
Kyrkesund 1							-									39	144
Laxen 1	39	74	3	22	2		140	8 121	58,0	1 075	8 727 432	4	139	13	49		73
Laxen 2	16		30	1	1		48	3 425	71,4	1 099	3 765 642	2	392	5	15		
Lycorkorna 2:121			5	3			8	696	87,0	1 083	754 050	1	34	1	4		
Lycorkorna 2:253		2	6	5	1		14	1 226	87,6	1 220	1 496 271	2	160	1	55		2
Lycorkorna 2:31		8	12	8			28	2 390	85,4	1 046	2 499 002						
Lycorkorna 2:33	1	2	6	3	1		13	1 111	85,5	1 259	1 398 806						
Lycorkorna 2:39		1	11				12	949	79,1	1 187	1 126 844			2	5		
Lyktan 2	3	8	3				14	813	58,1	1 084	881 012	1	107				
Lärkträdet 4	10	9		6			25	1 375	55,0	1 238	1 702 811					7	6
Lördagen 1		5	9	7	4		25	2 292	91,7	865	1 982 061	2	76				
Lördagen 2		11	11				22	1 696	77,1	887	1 504 662						
Marmorn 1	7	10	25				42	3 044	72,5	1 151	3 504 979	1	104	13	81	16	63
Marmorn 3	1	11	33				45	3 509	78,0	1 164	4 083 811	2	191	40	179		48
Mimer 1	13	15	9				37	1 813	49,0	1 139	2 064 978	1	20				
Misteröd 1:18												1	70				
Myntet 1	6	33	33	22	7		101	8 178	81,0	1 018	8 325 291	2	563	1	40		109
Mörten 1	20	29	19				68	3 814	56,1	1 090	4 158 621					2	
Norden 1		2	5	2	4		13	1 100	84,6	1 082	1 189 771	4	360			7	7
Oxeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 086	1 474 195						
Poppeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 085	1 472 746						



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		999	1 709 273			3	30
Rudan	16	31				47	2 202	46,9	1 561	3 436 805						10	
Rydingsberg 1											2	3 312					
Rödningen 2	22	41	4	10		77	4 395	57,1	1 095	4 811 528	1	36	9	94	36		
Rödningen 3	24	50				74	3 713	50,2	1 183	4 393 851						78	
Sabbatsdagen 1				12		12	1 286	107,2	848	1 091 117							
Samfällighet S:2																169	
Sandstenen 1	8	36	22	10		76	5 125	67,4	1 166	5 978 171			17	123	5	27	
Sannäs 1	21	24	13	2		60	2 929	48,8	1 020	2 987 730	1	41	12	219		13	
Skiffern 1	5	28	17	4		54	3 569	66,1	1 169	4 171 954			19	135		88	
Smögen 1	3	21	21	6		51	3 329	65,3	988	3 289 114	2	113	12	214		29	
Spiggen 1	19	29	20			68	3 841	56,5	1 174	4 509 005						3	
Sundberg 16	3	11	11	1		26	1 648	63,4	1 743	2 872 307	1	1 053				25	
Syskrinet 1	15	24			1	40	1 854	46,4	1 141	2 115 165							
Sälghugget 2	25	4	51	24	2	106	6 939	65,5	1 151	7 983 431	3	477	76	817	43	72	
Sälghugget 3	24	30	12	6		72	4 487	62,3	1 171	5 254 423	2	359	13	68	60	172	
Sälghugget 4	31	29	60	30		150	9 835	65,6	1 153	11 340 873	1	164	36	501		83	
Tallen 1	5	15	5			25	1 357	54,3	1 086	1 473 490							
Tisdagen 1		7	13	8	9	37	3 457	93,4	859	2 971 272	1	53					
Tjöstelsröd 2:21		12	14	4		30	2 324	77,5	1 623	3 772 606						31	
Tordenskjöld 13		13	14	4	1	32	2 410	75,3	1 456	3 509 915	1	833					
Trubaduren 1	15	8	89	7		119	8 785	73,8	1 078	9 471 156	2	702	16	133	44	54	
Trubaduren 2	16	8	62	6		92	6 583	71,6	1 009	6 642 461	1	327	28	134	26	71	
Trubaduren 3	38	46	90			174	11 433	65,7	1 011	11 561 279	1	220	98	686	48	207	
Trubaduren 4	5	40	24	3		72	4 656	64,7	998	4 644 892	8	1 389	10	48		144	
Täljstenen 1	8	40	16	8		72	4 632	64,3	1 180	5 466 997	1	32	28	178	13	54	
Väjern 2	10	13	12	3	3	41	2 506	61,1	997	2 499 228			3	16		12	
Windingsborg 16	8		18	11	3	40	3 083	77,1	1 096	3 379 605	1	38	7	42	10	6	
Windingsborg 17	8	32		4		44	2 570	58,4	1 155	2 967 591	1	336	7	65		24	
Ägir 17	28	36	44	1	3	112	6 202	55,4	1 125	6 979 848	6	299	12	152	9	95	
Ägir 18											1	578	3	10			
Ängön 11	9	35	20	4	5	73	4 857	66,5	1 184	5 751 864	12	1 687	6	65		12	
<b>Summa koncernen</b>	<b>894</b>	<b>1 699</b>	<b>1 427</b>	<b>367</b>	<b>63</b>	<b>23</b>	<b>4 474</b>	<b>283 231</b>	<b>63,3</b>	<b>1 109</b>	<b>314 225 986</b>	<b>131</b>	<b>25 433</b>	<b>631</b>	<b>5 016</b>	<b>637</b>	<b>2 885</b>

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				
<b>Summa gruppbo- städer och vårdinrättningar</b>	<b>262</b>	<b>11 246</b>									<b>21</b>	<b>8 933</b>				
<b>Totalt antal och yta koncernen</b>	<b>4 736</b>	<b>294 477</b>									<b>152</b>	<b>34 366</b>	<b>631</b>	<b>5 016</b>	<b>637</b>	<b>2 885</b>

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

## Fastigheternas färdigställningsår, produktionskostnad, bokförda restvärde samt taxeringsvärde 2023

Fastigheter	Byggår	Värdeår	Produktionskostnad	Värde-minskning	Bokfört restvärde	Markvärde	Markanl. restvärde	Taxeringsvärde Totalt	Taxeringsvärde Byggnad
Agrell 1	1948	1987	22 579 484	10 767 163	11 812 321	30 033		31 098 000	21 670 000
Agrell 3	1947	1987	20 132 117	9 818 292	10 313 825	53 234		34 289 000	23 619 000
Agrell 4	1946	1987	20 804 442	8 710 402	12 094 040	364 038		32 104 000	22 304 000
Bikupan 29	1991	1991	20 984 849	7 823 104	13 161 745		69 228	5 900 000	4 595 000
Braxen 1	1960	1969	15 539 285	11 737 636	3 801 649	43 868	303 489	40 837 000	28 133 000
Distrikt Söder							256 421	0	
Enen 1	1953	1989	10 242 109	7 163 683	3 078 426	143 350	338 230	14 996 000	10 523 000
EOL 2		2018	206 862 307	21 411 610	185 450 697	5 734 575	1 566 250	139 608 000	113 600 000
Finland	1956	1967	47 750 513	22 586 332	25 164 181	244 358	165 929	80 732 000	56 331 000
Fisketången 2	2015	2015	37 114 930	6 540 345	30 574 585	6 750 000	3 063 400	31 800 000	25 000 000
Flatö 2	1968	1982	37 964 866	10 415 639	27 549 227		27 268	41 516 000	30 520 000
Folkets Park 3	2015	2015	68 712 478	12 016 236	56 696 242	8 763 350	5 666 632	68 000 000	55 000 000
Forellen 1	1958	1981	34 595 549	10 779 456	23 816 093	60 634	847 891	46 939 000	33 860 000
Fregatten 5	1949	1987	20 291 272	10 150 524	10 140 748	45 284		33 078 000	23 373 000
Furan 1	1953	1983	10 240 884	4 600 448	5 640 436		592 898	14 912 000	10 364 000
Fyren 1	1951	1973	15 075 853	7 403 817	7 672 036	59 918		26 177 000	18 103 000
Garvaren 13	1954	1976	45 527 740	13 915 420	31 612 320	100 029	247 161	62 646 000	45 083 000
Glasberget 5	1951	1973	4 581 441	2 161 467	2 419 974			8 948 000	6 076 000
Graniten 1	1966	1966	114 525 217	19 873 126	94 652 091		51 239	112 022 000	85 022 000
Gravarne 1	1958	1973	52 230 991	25 419 339	26 811 652	183 701	225 097	100 478 000	69 879 000
Grävlingen 1	1954	1978	33 242 821	16 568 048	16 674 773	144 464		57 027 000	40 284 000
Grönlingen 1	1961	1986	13 449 598	6 111 636	7 337 962	332 207	156 352	17 152 000	12 400 000
Guldmagistern 1	2007	2007	60 769 491	20 037 166	40 732 325	2 610 000	3 371	34 600 000	27 000 000
Gullholmen 1	1959	1991	25 925 539	4 514 785	21 410 754	10 273	44 853	25 360 000	19 299 000
Gäddan 1	1957	1957	17 933 078	11 612 898	6 320 180	33 364	176 094	36 895 000	25 360 000
Gäddan 2	1958	1958	16 864 464	10 302 328	6 562 136	54 372	1 029 667	40 836 000	28 157 000
Idegranen 2	1953	1953				4 030		1 155 000	672 000
Iduna 1	1956	1980	21 277 145	6 515 539	14 761 606	38 624	377 021	17 938 000	13 271 000
Järven 1	1954	1979	48 305 939	23 257 494	25 048 445	146 039		73 609 000	51 940 000
Kaparen 7		1953	15 226 518	7 177 392	8 049 126	23 762		25 754 000	18 015 000
Karpen 1	1953	1961	14 974 796	8 562 850	6 411 946	455 531	375 289	37 480 000	26 201 000
Knape 24	1961	1986	65 208 285	46 876 351	18 331 934	369 948	14 626	77 600 000	53 400 000
Koster 10	1958	1991	38 693 270	21 051 517	17 641 753	155 066		21 723 000	15 528 000
Koster 8	1970.1991	1970	3 880 487	2 064 846	1 815 641		10 124	4 613 000	3 503 000
Koster 9	1970	1980	53 098 896	15 996 225	37 102 671	903 544		49 232 000	35 814 000
Krummedike 16	1962	1929	3 231 691	351 664	2 880 027	1 778 168		1 789 000	1 035 000
Krummedike 17	1812	1976	2 019 518	210 645	1 808 873	540 239		895 000	715 000
Kyrkesund 1	1976	1970	128 801	48 203	80 598			2 990 000	1 415 000
Laxen 1	1970	1960	40 436 715	17 759 156	22 677 559	132 088	838 769	87 391 000	61 223 000
Laxen 2	1960	1957	16 422 768	10 574 379	5 848 389	33 337	1 745	36 582 000	25 230 000
Laxörigen 11	1957		18 178 462	7 248 287	10 930 175	286 400		0	0
Lycorna 2:121	1991.1998	1995	5 762 301	2 236 901	3 525 400	285 000		8 168 000	6 080 000
Lycorna 2:253	1995	1994	12 192 370	4 663 138	7 529 232	547 000		15 362 000	11 686 000
Lycorna 2:31	1994	1992	19 569 406	7 632 270	11 937 136	1 025 000		26 090 000	19 000 000
Lycorna 2:33	1992	1996	10 296 156	4 013 654	6 282 502	429 000	12 119	14 196 000	11 000 000
Lycorna 2:39	1996	1993	11 685 823	4 345 896	7 339 927	457 000	22 200	11 353 000	8 412 000
Lyktan 2	1993	1951	4 735 562	1 388 785	3 346 777	775 897		9 417 000	6 216 000
Lärkrådet 4	1951	1978	16 147 416	2 500 560	13 646 856	26 152	112 776	17 186 000	12 588 000
Lördagen 1	1956	1988	21 360 232	9 197 026	12 163 206			22 200 000	14 800 000
Lördagen 2	1988	1988	20 781 872	8 943 786	11 838 086			17 306 000	11 200 000
Marmorn 1	1988	1984	37 612 352	9 617 566	27 994 786		326 969	35 748 000	25 560 000
Marmorn 3	1966	1984	41 137 580	10 211 502	30 926 078			41 385 000	29 860 000
Mimer 1	1966	1993	14 315 823	6 651 522	7 664 301	5 074		21 638 000	15 820 000
Misteröd 1:18	1953	1985	543 480	543 480	0	347 000		134 000	134 000
Mungigan 1	1989.2014	1990	11 937 914	3 697 481	8 240 433	472 570		0	0

Fastigheter	Byggår	Värdeår	Produktionskostnad	Värde-minskning	Bokfört restvärde	Markvärde	Markanl. restvärde	Taxeringsvärde Totalt	Taxeringsvärde Byggnad
Myntet 1	1979	1979	44 456 309	19 555 573	24 900 736		422 242	85 596 000	59 173 000
Mörten 1	1961	1961	15 865 823	8 900 239	6 965 584	458 056	24 013	39 273 000	27 043 000
Norden 1	1956	1956	8 079 131	3 641 211	4 437 920	7 823		12 726 000	8 749 000
Nyårsdagen 6	1990	1990	5 516 683	2 168 174	3 348 509	166 755		0	0
Oxeln 1	1953	1989	10 240 021	4 599 838	5 640 183		338 230	14 809 000	10 400 000
Pingstdagen 3	1990	1990	5 068 337	2 013 416	3 054 921	161 145		0	0
Poppeln 1	1953	1989	10 240 027	4 599 840	5 640 187		338 230	14 809 000	10 400 000
Resö 1	1959	1959	3 985 309	3 450 819	534 490	11 567	1 364	16 540 000	11 017 000
Rudan	2018	2018	59 513 688	6 404 195	53 109 493	3 196 388	1 081 250	40 400 000	33 000 000
Rydingsberg 1	1957		5 877 603	1 303 853	4 573 750	12 331 300		0	0
Rödingen 2	1959	1971	20 994 818	11 227 506	9 767 312	68 715		47 901 000	33 901 000
Rödingen 3	1962	1993	50 847 855	11 396 083	39 451 772	39 432		47 000 000	35 000 000
Sabbatsdagen 1	1988	1988	10 309 655	4 369 446	5 940 209			12 380 000	8 200 000
Samfällighet S:2 Tureborg							2 340 414	0	0
Sandstenen 1	1964	1986	52 232 590	12 929 907	39 302 683		46 197	62 132 000	45 421 000
Sannäs 1	1959	1959	9 131 656	7 596 933	1 534 723	16 329	2 414	28 737 000	19 234 000
Skiffern 1	1964	1982	32 571 425	9 399 822	23 171 603			41 699 000	30 299 000
Smögen 1	1959	1959	10 525 799	8 165 038	2 360 761	18 326	2 842	32 315 000	21 515 000
Spiggen 1	1960	1984	44 308 369	8 359 812	35 948 557	427 655	24 018	45 524 000	33 069 000
Syskrinet 1	1954	1969	13 656 137	5 654 843	8 001 294	60 663		22 400 000	15 600 000
Sälghugget 2	1973	1973	92 480 745	17 340 328	75 140 417		648 501	72 485 000	48 718 000
Sälghugget 3	1973	1973	46 228 118	8 762 246	37 465 872			58 000 000	42 031 000
Sälghugget 4	1974	1974	100 566 517	13 894 706	86 671 811		178 276	98 022 000	66 879 000
Tallen 1	1953	1990	10 936 671	4 645 117	6 291 554		338 230	15 409 000	11 000 000
Tisdagen 1	1988	1988	29 986 988	12 915 807	17 071 181	1 318 810		34 506 000	22 400 000
Tjöstelsröd 2:21	2016	2016	58 359 000	8 294 895	50 064 105	3 436 640	1 165 113	42 400 000	35 000 000
Tordenskjöld 13	2004	2004	74 079 475	41 547 586	32 531 889	2 400 000	48 864	45 600 000	35 400 000
Trubaduren 1	1970	1970	35 595 268	12 728 914	22 866 354		643 881	87 983 000	59 498 000
Trubaduren 2	1970	1970	14 848 210	7 485 836	7 362 374		828 189	67 301 000	45 703 000
Trubaduren 3	1970	1970	30 055 249	14 607 292	15 447 957		1 986 656	115 963 000	77 780 000
Trubaduren 4	1971	1982	83 109 760	33 122 109	49 987 651		1 118 015	128 448 000	93 200 000
Täljstenen 1	1964	1964	47 151 231	12 045 939	35 105 292		29 993	54 044 000	38 684 000
Unneröd 2:8		1984	884 229	674 459	209 770			654 000	332 000
Väjern 2	1959	1959	6 899 799	5 901 384	998 415	13 729	1 914	23 824 000	15 824 000
Windingsborg 16	1950	1986	19 177 088	9 643 414	9 533 674	47 800	140 431	37 818 000	26 487 000
Windingsborg 17	1951	1986	14 158 131	7 448 381	6 709 750	49 206		34 301 000	24 124 000
Ägir 17	1957	1957	25 582 171	13 665 600	11 916 571	174 405	295 285	67 630 000	47 191 000
Ägir 18	1983	1983	2 481 184	2 111 520	369 664	269 000		1 756 000	1 386 000
Ängön 11	1956	1956	51 610 298	18 655 931	32 954 367	292 934	63 222	66 127 000	45 717 000
Kalkstenen 1								150 000	0
<b>Summa Bostadsstiftelsen Uddevallahem</b>			<b>2 700 714 263</b>	<b>917 007 027</b>	<b>1 783 707 236</b>	<b>59 964 199</b>	<b>29 030 892</b>	<b>3 433 546 000</b>	<b>2 455 248 000</b>
Uddevallahem Bastionen AB	1962		74 861 737	1 530 924	73 330 813	7 996 000	1 900 004	75 200 000	51 000 000
Uddevallahem Sundberg AB	2019		217 154 135	17 101 872	200 052 263	4 170 003	852 518	0	0
<b>Totalt koncernen</b>			<b>2 992 730 135</b>	<b>935 639 823</b>	<b>2 057 090 312</b>	<b>72 130 202</b>	<b>31 783 414</b>	<b>3 508 746 000</b>	<b>2 506 248 000</b>

## Uddevallahems ledningsgrupp

---

**Thomas Aebeloe**  
VD

**Ronny Bohm**  
Fastighetsutvecklingschef

**Magnus Skeppsdal**  
Marknads- och kommunikationschef

**Mikael Måneling**  
Förvaltningschef

**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)

RENOVERINGARNA PÅ HOVHULT BÖRJADES  
INTE MED NÅGOT SYMBOLISKT SPADTAG.  
ISTÄLLET FICK BARNEN VARA MED OCH SLÅ  
FÖRSTA SPIKEN PÅ SMÅ HUS TILL VÅRA  
BEVINGADE VÄNNER I OMRÅDET.





 Uddevallahem

Bostadsstiftelsen Uddevallahem • Lilla Norrgatan 4, Box 344, 451 18 Uddevalla  
Telefon: 0522-65 35 00 • E-post: [info@uddevallahem.se](mailto:info@uddevallahem.se) • [www.uddevallahem.se](http://www.uddevallahem.se)