

ETT UDDEVALLAHEM FÖR ALLA

Års- och hållbarhetsredovisning 2024
Bostadsstiftelsen Uddevallahem



Uddevallahem

Uddevallahem på en minut

Vision

TILLSAMMANS
SKAPAR VI ETT
HÅLLBART LIV I
UDDEVALLA



76,4 Mkr

Underhållskostnader

2023 | 68,6 Mkr



4 736 st

Antal bostäder

2023 | 4 736 st



39,1 Mkr

Resultat före skatt

2023 | 46,5 Mkr



**23 896
personer**

Bostadssökande

2023 | 19 509 st



92

Antal anställda

2023 | 88 st



89 st

Antal fastigheter

2023 | 89 st



1 218

Snitthyra
kronor/kvm

2023 | 1 162 kr



**412,9
Mkr**

Hysesintäkter

2023 | 391,6 Mkr



790 st

Antal lokaler

2023 | 783 st



0,7%

Vakansgrad

2023 | 0,7%



50 510 kvm

Uthyrningsbar yta, lokaler

2023 | 50 628 kvm



4 826 Mkr

Marknadsvärde

2023 | 4 642 Mkr



283 231 kvm

Uthyrningsbar yta, bostäder

2023 | 283 231 km

Detta hände 2024

Trygghetsarbete, renoveringar, nyproduktion och digitalisering. Som vanligt har det varit mycket på gång både i vårt bostadsbestånd och organisationen i sig. Här summerar vi året som gått.



Trubaduren – vårt största renoveringsprojekt någonsin!

Under 2024 har vi fortsatt arbetet med vårt största stamrenoveringsprojekt någonsin. Renoveringen av Trubaduren 1 och 2 på Hovhult har rullat på enligt plan, och vid årets slut har 187 av totalt 444 lägenheter uppgraderats. Projektet innebär ett rejält lyft för fastigheterna och är ett steg mot modernare och mer funktionella boenden för våra hyresgäster.

Fyrbenta vänner ger tryggare bostadsområden

Med syftet att förebygga problem kopplade till olagliga substanser och skapa en tryggare boendemiljö har vi börjat använda narkotikahundar i våra fastigheter under 2024. Vi är det första bostadsföretaget inom Allmännyttan att genomföra insatsen, som omfattar slumpmässiga sökningar i hela vårt fastighetsbestånd och utförs av professionella hundförare.



Rydingsberg – nästa steg mot framtidens boenden

Arbetet med att förverkliga vårdboendet Rydingsberg är igång! Under 2024 har vi tagit fram detaljerade planer och inlett upphandlingen av en totalentreprenör, som väntas bli klar vintern 2024/2025. Boendet kommer att ge plats för 60 vårdtagare och utrustas med ett modernt storkök. Byggstart är planerad till sommaren 2025.



Historiskt trivsamma resultat i medarbetarundersökningen

Resultatet från medarbetarundersökningen 2024 visar att våra medarbetare på Uddevallahem verkligen trivs. Med ett imponerande eNPS på 83 sticker vi ut bland de bästa svenska arbetsgivarna. Resultatet speglar vårt engagemang i att skapa en arbetsplats där alla trivs, och känner sig delaktiga och uppskattade.

Victor och Ewelina – två nya krafter i vårt hållbarhetsarbete

För att möta upp framtidens hållbarhetskrav och våra egna förväntningar inom området, har vi under året förstärkt vår organisation med två nya medarbetare med fokus på just hållbarhet. Dessa nyanställningar bidrar med värdefull kompetens och stärker vår kapacitet som gör att vi kan fortsätta utvecklas och driva vårt arbete i en ännu mer hållbar riktning.

Bastionen Etapp 2 – 51 nya lägenheter i centrum!

Uddevallahems satsning på Bastionen går vidare! Under 2024 har vi upphandlat entreprenör och fått investeringsbeslut för projektets andra etapp. Produktionen startar i början av 2025 och kommer att resultera i 51 moderna hyreslägenheter som stärker bostadsutbudet i centrum.



Nytt e-postsystem ger direktkanal till våra hyresgäster

Vi vill alltid förbättra dialogen och skapa en bättre upplevelse för våra hyresgäster, som är en av våra viktigaste intressentgrupper. Därför har vi under året investerat i ett systemstöd för e-postutskick. Systemstödet gör det enklare för oss att hålla våra hyresgäster uppdaterade genom nyhetsbrev, enkäter och informationsutskick.



Innehåll

| | |
|-------------------------------|-----|
| Uddevallahem på en minut..... | 2-3 |
| Stora händelser 2024..... | 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..... | 38-45 |
| Riskanalys..... | 46-47 |

Årsredovisning

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

DEN STÖRSTA BOSTADSÅKTÖREN I UDDEVALLA

DRYGT 9 000 PERSONER Eller var sjätte Uddevalla-bo, bor hos oss på Uddevallahem. Det gör oss till den största aktören på bostadsmarknaden i Uddevalla, och en betydande aktör i samhällsutvecklingen.



VISSTE DU ATT

Vi är första bostadsföretaget inom Allmännyttan att genomföra insatser med narkotikahundar i våra fastigheter.



VISSTE DU ATT

Vi har investerat 151,3 miljoner kronor under året, varav 76,4 miljoner kronor i underhållskostnader.



VISSTE DU ATT

Vi samlade in 11 388 kubikmeter brännbart restavfall och 2 166 kubikmeter matavfall våra miljöstationer under året.

En idé mer aktuell än någonsin

Idén om Allmännyttan har över 70 år på nacken. Innebär det att den är förlegad? Knappast! Under 2024 har vårt uppdrag som allmännyttigt bostadsbolag känts mer aktuellt än någonsin.

Året som gått har präglats av global oro och lågkonjunktur. I tider som dessa blir det tydligt vilken unik roll Allmännyttan fyller inte bara som bostadsaktör, utan även samhällsaktör. 365 dagar om året finns vi på plats i våra fastigheter med närhet till tusentals Uddevallabor – en fantastisk möjlighet att göra skillnad!

Under 2024 genomförde vi flera trygghetsskapande åtgärder i våra områden, både på eget initiativ och efter förslag från våra hyresgäster. Vår nya kundservicechef Martin kom på plats och fick direkt en nyckelroll i den viktiga dialogen med våra boende, något du kan läsa mer om på [sida 32](#).

Samtidigt ska vi kombinera vårt samhällsansvar med affärsmässighet. Med en ekonomi i balans kan vi omsätta tanke i handling när behovet uppstår. Oavsett om det handlar om ett nybyggnadsprojekt som Bastionen, upprustningen av Trubaduren på Hovhult eller trygghetsskapande åtgärder i våra områden.

Detta går hand i hand med något vi arbetat med mycket under 2024: interna processer och målstyrning. När våra medarbetare upplever en tydlig koppling mellan vision och verksamhet skapas ett engagemang som hjälper oss att leva upp till vårt löfte om att vara en värd för alla.

Ett resultat av arbetet med målstyrningen är att hållbarhet inte längre är ett separat fokusområde – det ska genomsyra allt vi gör. Under 2025 tar vi nästa steg för att möta kraven i EU:s hållbarhetsdirektiv CSRD. Vi satsar också på dialog för att utvecklas tillsammans i frågor som är viktiga för både oss och våra hyresgäster.

I oroliga tider söker människor trygghet. Jag är stolt över ett år där vi tillsammans bidragit till att göra Uddevalla till en tryggare och bättre plats att bo på. Något som visar att allmännyttan verkligen är mer aktuell än någonsin!

Thomas Aebeloe
VD

TRE HÖJDPUNKTER UNDER 2024

1. Goda resultat i både medarbetar- och kundundersökningar visar att vi är på rätt kurs i relationen med både anställda och hyresgäster.
2. Ny uppförandekod för medarbetare.
3. Under 2024 har vi lagt mer på underhåll av våra fastigheter än någonsin tidigare.

TRE SAKER ATT SE FRAM EMOT 2025

1. Nyproduktioner; Bastionen etapp 2 samt vård- och omsorgsboendet på Rydingsberg.
2. Fler trygghetsskapande aktiviteter i våra områden.
3. Förenkla för kund genom digitalisering.

A middle-aged man with short, wavy grey hair and glasses stands in a modern office environment. He is wearing a dark brown blazer over a light blue button-down shirt and blue jeans. He has his arms crossed and is looking slightly upwards and to the right with a thoughtful expression. The background is a blurred office space with wooden paneling, a colorful abstract artwork on the wall, and some greenery.

MED EN EKONOMI I BALANS KAN VI OMSÄTTA
TANKE I HANDLING NÄR BEHOVET UPPSTÅR.

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 längs med 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.

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.

Personlig

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

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.



LEDNINGSGRUPPEN

- Ronny Bohm, Fastighetsutvecklingschef
- Lisa Bogren, HR- och hållbarhetschef
- Tomas Aebeloe, VD
- Magnus Skeppsdal, Marknads- och kommunikationschef
- Martin Fröjd, Kundservicechef
- Linda Samuelsson, Administrativ chef
- Mikael Måneling, Förvaltningschef

ORDINARIE LEDAMÖTER

- David Sahlsten, Ordförande (KD)
- Paula Berger, Vice ordförande (S)
- David Bertilsson, Ledamot (M)
- Ulrika Lundström, Ledamot (V)
- Leif Frisk, Ledamot (SD)

SUPPLEANTER

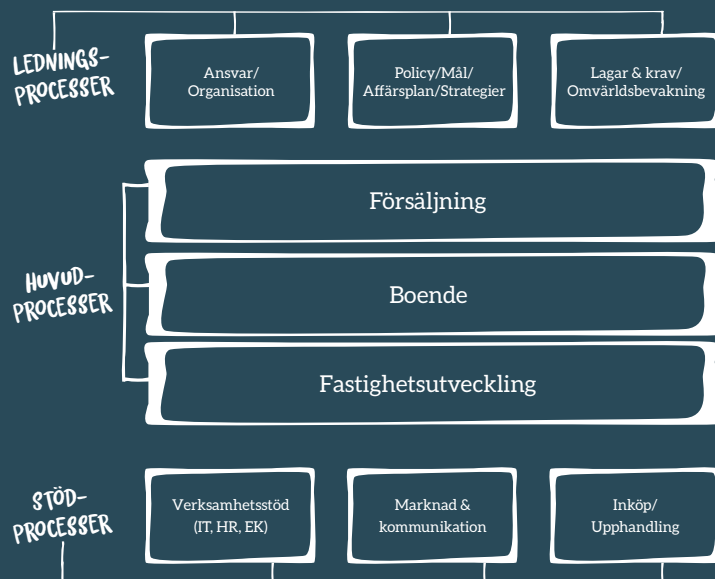
- Mathilda Sténhoff, Ersättare (M)
- Curt Nyman, Ersättare (L)
- Lennart Löfgren, Ersättare (S)
- Henning Forsström, Ersättare (UP)
- John Alexandersson, Ersättare (SD)

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 hållbarhet, kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Vi är certifierade enligt ISO 9001 (Kvalitet), ISO 14001 (Miljö) och ISO 45001 (Arbetsmiljö).

**EN VÄRD
FÖR ALLA**

PROCESSKARTA





Hem för trygghet och gemenskap

Hos Uddevallahem arbetar vi för att erbjuda boenden som passar alla, oavsett livssituation. Vi är en del av Allmännyttan och har ett tydligt samhällsuppdrag – att skapa trygga, hållbara och inkluderande hem för alla våra hyresgäster. Varje dag arbetar vi för att göra verklighet av det vi tror på, nämligen att den här världen är för alla och att vi kan vara en värd för alla.

En del av Allmännyttan

För oss på Uddevallahem är det viktigt att kunna tillgodose olika typer av bostadsbehov och samtidigt balansera samhällsansvar med affärsmässighet. Det gör vi genom att erbjuda rimliga och marknadsmässiga hyror, samt bygga intelligenta och energieffektiva bostäder. Vi erbjuder olika standardnivåer vid renovering, och är stolta över att kunna erbjuda våra kunder ett attraktivt boende var i livet man än befinner sig.

Grannsamverkan i trygga bostadsområden

För oss är ett hem mer än bara tak över huvudet – det är en plats för trygghet, trivsel och samhörighet. Vi arbetar aktivt för att skapa levande områden där våra hyresgäster känner sig hemma. Genom aktiviteter, boendedialoger och grannsamverkan stärker vi banden mellan våra hyresgäster och skapar områden där människor vill bo.

ISO för kvalitet, miljö och arbetsmiljö

Hållbarhet är en central del av vår verksamhet och vår vision är att tillsammans med våra hyresgäster skapa ett hållbart liv i Uddevalla. Vårt hållbarhetsarbete utgår från ett helhetsperspektiv. Alla tre dimensioner av hållbarhet samverkar genom hela vår verksamhet, något vi säkerställer genom ett systematiskt arbete inom hållbarhet, kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Vi är certifierade enligt ISO 9001 (Kvalitet), ISO 14001 (Miljö) och ISO 45001 (Arbetsmiljö).

En fossilfri allmännytta

Allmännyttans klimatinitiativ har som övergripande mål att vara en fossilfri allmännytta 2030, och minska energianvändningen med 30% till samma år (räknat från 2007). Arbetet mot målet innebär energioptimering i våra fastigheter, omställning från fossila bränslen, samt vår egen hantering av kemikalier, avfall och farligt avfall. Som en del i programmet har vi antagit "Klimatsmart boende", som är



Tillsammans med våra hyresgäster skapar vi ett hållbart liv i Uddevalla.

ett av tre frivilliga fokusområden. Det innebär att vi ska underlätta för våra hyresgäster att minska sin klimatpåverkan. För att underlätta hållbara val erbjuder vi fler cykel-parkeringar, laddstolpar och möjligheter till sopsortering, samt implementerar IMD (Individuell mätning och debitering) av vatten i våra bostäder.

Social hållbarhet – medarbetare och kund

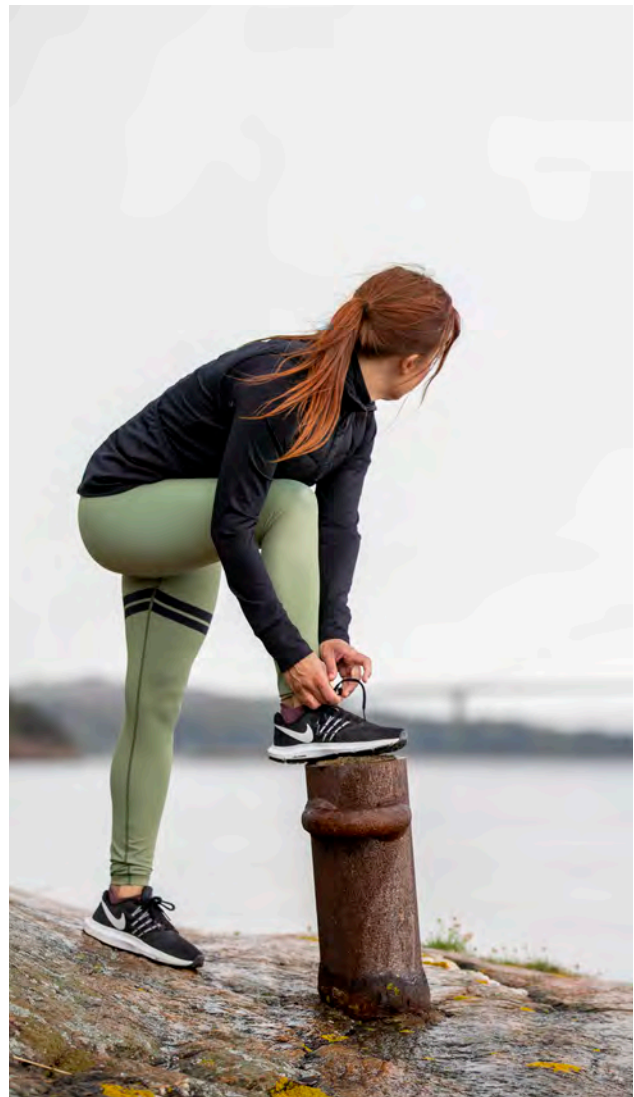
Vi är ett värderingsstyrt företag och en jämställd arbetsplats som aktivt arbetar med kompetensutveckling, medarbetarskap och ledarskap. Vi vill även ge förutsättningar för en god hälsa, bra arbetsmiljö och trygghet hos företagets medarbetare. Samarbeten med bland annat Arbetsförmedlingen, kommunens arbetsmarknadsavdelning och lärosäten gör det möjligt för oss att bidra till integration och sysselsättning. Genom att skapa mötesplatser och sociala aktiviteter i våra bostadsområden kan våra hyresgäster lära känna varandra, få ökad förståelse och bygga relationer.

Stabil ekonomi med långsiktig lönsamhet

En stabil ekonomi är en förutsättning för att skapa hållbara boendemiljöer. God ekonomistyrning, bra underbyggda processer och löpande avstämningar, kombinerat med förståelse i företaget och god kommunikation mellan avdelningarna bidrar till den ekonomiska hållbarheten. Med långsiktig lönsamhet upprätthåller vi en hög underhållsstatus på vårt fastighetsbestånd, som bibehåller fastigheternas marknadsvärde, status och höga kvalitet. På så sätt skapar vi boendelösningar som är både hållbara och attraktiva för dagens och framtidens Uddevalla.



Tillsammans skapar vi trygga områden där människor vill bo.



Vi arbetar aktivt för att skapa en god hälsa hos företagets medarbetare.



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.

Hyresgästerna

■ Hyresgästerna är kärnan i allt vi gör och, kanske, vår allra viktigaste intressentgrupp. Genom öppna dialoger, aktiviteter och kundundersökningar får vi värdefulla insikter om deras behov och önskemål. Dessa insikter ligger till grund för våra årliga handlingsplaner och hjälper oss att skapa trivsamma och hållbara boendemiljöer där hyresgästerna kan känna sig hemma.

Medarbetarna

■ Våra medarbetare är en av våra största tillgångar. Vi satsar på att skapa engagemang och gemenskap genom interna kanaler och månatliga möten som "En frukost för alla." Den årliga medarbetarundersökningen är en viktig del av vårt arbete för att säkerställa att vi tillsammans utvecklar en stark, trygg och trivsam arbetsplats.

Styrelsen

■ Styrelsen har en nyckelroll i Uddevallahems utveckling. De styr och övervakar företagets strategiska arbete, och sätter riktlinjer och långsiktiga mål. De säkerställer också att Uddevallahem följer lagar och regler, och har en stabil finansiell grund. Styrelsen övervakar ledningen, godkänner rapporter och tar beslut som stärker företagets framtid.

Invånarna

■ Som en aktiv samhällsaktör strävar vi efter att förbättra livskvaliteten för invånarna i Uddevalla. Genom att kommunicera brett i sociala kanaler och delta i lokala initiativ skapar vi en dialog med samhället och främjar hållbart boende och utveckling. Tillsammans bygger vi en framtid där alla kan känna sig delaktiga.

Entreprenörerna

■ Våra entreprenörer är en viktig del av vår ambition att vara "En värd för alla". Med vår "Handbok för entreprenörer" tydliggör vi rutiner och förväntningar för arbetet hos våra hyresgäster, vilket bidrar till en hög kvalitet och god relation mellan alla parter. Våra entreprenörer är långsiktiga samarbetspartners som hjälper oss möta hyresgästernas behov.

Samarbetspartners

■ Vår vision "Tillsammans skapar vi ett hållbart liv i Uddevalla" öppnar upp för samarbeten med andra aktörer, såsom myndigheter, leverantörer och hyresgästföreningen. Genom dialog och event stärker vi vår position och får stöd i att genomföra våra projekt.

En liten värld i en stor värld

Vi är alla en del av något större. Där globala konflikter, ekonomiska förändringar och en växande medvetenhet om hållbarhet påverkar både vårt samhälle och vår verksamhet. Med en omvärld som förändras i snabb takt, krävs det att vi är flexibla, tänker nytt och kontinuerligt utvecklar våra arbetsmetoder.

En stabil och växande kommun

När vi planerar för våra bostäder har vi alltid Uddevallas invånare, och dess behov, i åtanke. Uddevalla har haft en positiv befolkningstillväxt under större delen av 2000-talet. Under 2023 minskade befolkningen med cirka 0,4% till 57 045 men den har efter det fortsatt att växa, om än i något långsammare takt än tidigare. Prognosen visar en ökning med cirka 900 invånare till 2033, varav majoriteten i tätorten. Framöver planerar vi för bostäder i nivå med real efterfrågan, och med fokus på våra egna prognoser.

Minskad efterfrågan och sämre betalningsförmåga

Även om antalet invånare i kommunen ökar har vi sett faktorer som kan leda till ökad vakansgrad. Bland annat en minskad efterfrågan i antal sökande till våra bostäder och en försämrad betalningsförmåga hos våra hyresgäster. Trots detta lyckas vi hålla en låg ekonomisk vakansgrad. Vi arbetar kontinuerligt med att utvärdera arbetsmetoder och strategier, samt tydliggöra och standardisera processer. Det gör oss redo att möta både dagens, och morgondagens utmaningar.

Nya levnadsvanor och förväntningar

Intresset för våra utemiljöer ökar då människor värdesätter trivsamma mötesplatser och lekplatser mer än tidigare. Våra kunder blir också mer digitala, och har en ökad medvetenhet kring hållbarhet, klimatavtryck och vår påverkan på omvärlden.

Våra kunders ökande digitala vanor sätter en ny standard för vad som förväntas av oss, och vi möter dessa krav genom att satsa på digitalisering, effektivisering och hållbarhet. Vi justerar våra prioriteringar kring utveckling och underhåll av våra fastigheter för att möta våra kunders förväntningar, och arbetar kontinuerligt med att göra våra digitala kanaler mer användarvänliga och mobilanpassade.

Redo för framtidens krav

Sammanfattningsvis ser vi att en föränderlig och utvecklingsintensiv omvärld kräver en flexibel organisation med förmåga till anpassning och förändring. På Uddevallahem har vi örat mot rälsten och utforskar på bred front nya möjligheter inom exempelvis digitalisering, hållbarhet, ny teknik och mobilitet. Vi satsar också på kontinuerlig kompetensutveckling för att stärka vår organisation och vara redo att möta framtidens krav.

Uddevallas invånare

- Medelåldern i Uddevalla är 42,5 år.
- Av Uddevallas 28 000 bostäder är 11 500 hyresrätter
- 81,6% av Uddevallas invånare bor i tätorten.
- 49,7% av hushållen är ensamhushåll
- 81,7% arbetsföra invånare (20–64 år) är i sysselsättning.
- Uddevallahem äger och förvaltar 4 736 bostadslägenheter.
- Marknadsandel av hyresrätter på 41% (16,9% av totala beståndet)





Hållbarhet som en del av vår vardag

Att arbeta strategiskt med hållbarhet är en självklar del av vår verksamhet. Även om vi ännu inte omfattas av CSRD:s rapporteringskrav ser vi stort värde i att redan nu använda standarden som vägledning. Det gör oss bättre förberedda när det blir vår tur att rapportera och fungerar samtidigt som en effektiv metodik för att driva vårt strategiska hållbarhetsarbete framåt.

Kvalitet, miljö och arbetsmiljö

Under 2024 har vi arbetat aktivt med att integrera hållbarhet i vår redan befintliga struktur för kvalitet, miljö och arbetsmiljö (KMA), samt vårt strategiska målstyrningsarbete. Det har handlat om att se över och förbättra vårt ledningssystem, men vi har också genomfört en klimatscenarioanalys och en dubbel väsentlighetsanalys. Resultaten har sedan integrerats i vår risk- och möjlighetsanalys, samt legat till grund för våra mål och prioriteringar framåt.

Redo för strängare krav

I resultaten från våra analyser får vi bekräftat att vi redan arbetar med rätt frågor och att våra strategiska prioriteringar ligger i linje med våra hållbarhetsmål. Även om resultaten inte förändrade vårt arbete i grunden, har de stärkt vår metodik och försett oss med värdefulla verktyg för att navigera rätt i framtiden. När kraven och förväntningarna ökar – särskilt på hela värdekedjan – ser vi att CSRD:s strukturer och metoder kommer att vara avgörande för att möta dessa utmaningar.

Strategisk målstyrning som röd tråd

Vår strategiska målstyrningsprocess hjälper oss att fokusera på rätt saker. Året börjar med en utvärdering av det gångna året och följs av intressentdialoger, omvärldsanalyser och fastställande av strategiska årsmål. Dessa mål bryts sedan ner till avdelningsmål och vidare till individuella mål för medarbetarna. Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av denna process. Våra strategiska fokusområden – kund, medarbetare, ekonomi och verksamhet – är där vi ser störst möjlighet att göra skillnad. Vi arbetar utifrån de tre hållbarhetsdimensionerna: social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet.

**CSR**

EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive syftar till att förbättra transparensen och jämförbarheten av företagens hållbarhetsrapporter + att stödja EU:s mål om klimatneutralitet och hållbar utveckling.

Dubbel väsentlighetsanalys

En metod för att identifiera och prioritera hållbarhetsfrågor som är väsentliga för en organisation. "Dubbel" innebär att man tar hänsyn till både finansiell och påverkningsrelaterad väsentlighet.

Klimatscenarioanalys

Denna analys används för att förstå hur olika klimatrelaterade framtidsscenarioer kan påverka organisationens verksamhet, strategi och långsiktiga hållbarhet.

1. Kund – Attraktiv hyresvärd

Målbild: Vår 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.

2. Medarbetare – Hållbar arbetsplats

Målbild: 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.

3. Ekonomi – Ansvarsfull ekonomi

Målbild: 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.

4. Verksamhet – Vara en aktiv samhällsaktör

Målbild: 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.

Fokusområden och måluppfyllelse

Genom våra fokusområden och strategiska mål har vi definierat väsentliga hållbarhetsområden som styr vårt arbete framåt. Dessa har kopplas till de globala målen i Agenda 2030 samt ESRS, vilket gör att vårt hållbarhetsarbete inte bara stärker vår verksamhet utan också bidrar till en hållbar utveckling för vårt samhälle.

Vision: Tillsammans skapar vi ett hållbart liv i Uddevalla

| Fokusområde | Kund | Medarbetare |
|-------------------------------------|--|---|
| |  |  |
| Målbild | Vår 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. | 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. |
| Strategiska mål 2024 | Produktindex >78% Serviceindex >85% Delindex Trygghet >83% | eNPS (Employee Net Promoter Score) >50 |
| Måluppfyllelse 2024 | Produktindex: 79,9% Serviceindex: 85,7% Delindex Trygghet 83% | eNPS (Employee Net Promoter Score): 83 |
| Väsentliga hållbarhetsfrågor (ESRS) | <ul style="list-style-type: none"> Resursanvändning och cirkulär ekonomi (ESRS: E5) Påverkade samhällen (ESRS: S3) Konsumenter och slutanvändare (ESRS: S4) | <ul style="list-style-type: none"> Den egna arbetskraften (ESRS: S1) Ansvarsfullt företagande (ESRS: G1) |

Hållbarhet som vägledande princip

Uddevallahem verkar för att vara en attraktiv hyresvärd och en hållbar arbetsplats, där hållbarhetsarbetet genomsyrar allt i verksamheten. Vi strävar efter att erbjuda klimatsmarta boenden och en ansvarsfull ekonomi som stärker både våra hyresgäster och vår roll som en del av allmännyttan. Vårt engagemang i Allmännyttans Klimatinitiativ är ett tydligt exempel på detta, där vi arbetar för målen om en fossilfri allmännytta och 30% lägre energianvändning till 2030, jämfört med 2007.

Våra fokusområden och globala mål

Våra utvalda globala mål är centrala i vår verksamhet och hjälper oss att identifiera områden där vi kan göra störst skillnad. Tillsammans med våra fyra fokusområden – medarbetare, kund, ekonomi och verksamhet – bildar de grunden för våra långsiktiga mål och insatser.

Vi har valt sex stycken:

- 3, God hälsa och välbefinnande
- 7, Hållbar energi för alla
- 8, Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 10, Minskad ojämlikhet
- 11, Hållbara städer och samhällen
- 12, Hållbar konsumtion och produktion

Den 25 september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som inrymmer 17 Globala mål för hållbar utveckling.

Uddevallahems hållbarhetsarbete utgår från vår vision, samt våra strategiska mål och årliga handlingsplaner. Under 2024 har vi uppdaterat mål och nyckeltal för våra utvalda fokusområden, samt lyft bort fokusområdet miljö för att istället låta hållbarhet genomsyra hela vår strategi.

Ekonomi



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.

Soliditet: 23% (+/- 2%)
Avkastning på totalt kapital 3,5% (+/- 0,5%)

Soliditet: 24,9%
Avkastning totalt kapital: 3,4%

- Resursanvändning och cirkulär ekonomi (ESRS:E5)
- Arbetskraft längs värdekedjan (ESRS:S2)
- Ansvarsfullt företagande (ESRS:G1)

Verksamhet



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.

60 bostäder i nyproduktion (snitt/år 2021–2030)
150 bostäder i underhåll/ROT-renovering (snitt/år 2021–2030).
Vår klimatpåverkan (CO2) skall högst vara 4 kg/lgh och år.

0 bostäder i nyproduktion
145 bostäder i underhåll/ROT-renovering
6,3 kg/lgh och år

- Klimat (ESRS:E1)
- Föroreningar (ESRS:E2)
- Vattenresurser och marina resurser (ESRS:E3)
- Biologisk mångfald och ekosystem (ESRS:E4)
- Resursanvändning och cirkulär ekonomi (ESRS:E5)
- Arbetskraft längs värdekedjan (ESRS:S2)

Vårt årshjul för styrning och uppföljning

Januari

Ledning och styrelse utvärderar måluppfyllelse från föregående år, utfall av nyckeltal samt går igenom policyer och beslutar om eventuella förändringar.

Augusti

Under två dagar samlas chefsgruppen för att dela lärdomar och omvärldsbevakning inom resp. ansvarsområde. Gemensamt diskuteras de även prioriteringar för kommande år.

Oktober

Ledningsgruppen fastställer övergripande mål och prioriteringar för kommande år, med utgångspunkt i affärsplanen och förarbetet under året.

April – Juli

Med start i Ledningens genomgång i april arbetar ledning och styrelse med omvärldsbevakning samt risk- och möjlighetsanalys.

September

Intressentdialog med våra viktigaste intressentgrupper genomförs genom kund- och medarbetarundersökning.

November – December

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

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

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
- Uppförandekod

Mål, styrning och hållbar utveckling

Uddevallahem arbetar målmedvetet för att skapa tydlighet, delaktighet och engagemang i hela organisationen. Genom en strukturerad styrnings- och uppföljningsprocess säkerställer vi att företagets långsiktiga mål uppnås, samtidigt som vi ständigt förbättrar oss och skapar nya möjligheter. Vår styrning tar avstamp i vår affärsplan och sträcker sig över hela året, från utvärderingar i januari till avslutande målsättningar och policyarbete i januari.

Verksamheten bedrivs utifrån Affärsplan 2020–2024, som inkluderar strategier för både lokala mål och globala hållbarhetsinitiativ. Under 2024 har vi också tagit fram en ny affärsplan för 2025–2028, som utgör grunden för vår fortsatta utvecklingsresa.

Mål

Våra chefer och medarbetare är alla nyckelpersoner för att vi som företag ska kunna utvecklas och ständigt förbättras. När våra chefer förstår och bekräftar våra långsiktiga målsättningar skapar det tydlighet och förutsättningar för ständig förflyttning. När våra medarbetare upplever delaktighet och möjlighet att påverka skapar det energi och engagemang i den utvecklingsresa vi vill göra.

Vi arbetar i en strategisk målstyrningsprocess som löper över hela året. Året inleds med en utvärdering av föregående år, där vi analyserar måluppfyllelse och identifierar förbättringsområden. Resultatet från utvärderingen, tillsammans med insikter från kundundersökningar, medarbetarundersökningar och chefers omvärldsbevakning, ligger till grund för ledningens strategidagar och chefsdagar.

Under 2024 genomfördes strategidagar i juni med ledningsgruppen, följt av chefsdagar i augusti med hela chefsgruppen. Genom en SWOT-workshop identifierade vi både nuläge, utmaningar och möjligheter framåt. Fokus låg på att konkretisera strategier för den nya affärsplanen 2025–2028 och planera för kommande verksamhetsår.

Nästa steg i processen är att avdelningarna tar fram sina avdelningsmål, vilka följs upp av företagsrådet, som består av alla chefer i verksamheten, tre gånger per år och av styrelsen genom tertialbokslut. På individnivå sätts mål under höstens medarbetarsamtal, där varje medarbetare får stöd i att förstå hur de kan bidra till företagets gemensamma mål. Uppföljning sker som minst halvårsvis, men målet är att göra detta kvartalsvis. Medarbetarna kan också följa sin måluppfyllelse via HR-systemet Heartpace.

Policyer

Uddevallahems policyer är en viktig del av vårt ledningssystem och finns tillgängliga för alla medarbetare via intranätet. Policyer tas fram av ledningsgruppen och fastställs

av styrelsen vid januarimötet efter en årlig revidering. Nyanställda får en genomgång av relevanta policydokument under sin introduktion, och nya policyer implementeras med hjälp av digital nano learning och informationsmöten som exempelvis "En frukost för alla".

Under 2024 beslutade styrelsen om en ny intern uppförandekod, framtagen i samverkan med våra medarbetare. Uppförandekoden är en del av vårt arbete för att säkerställa att vi agerar ansvarsfullt, etiskt och hållbart i allt vi gör.

Certifiering

Uddevallahem är KMA-certifierade enligt ISO 9001, ISO 14001 och ISO 45001. Det innebär att vi arbetar systematiskt med frågor inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Genom tydliga processer och rutiner säkerställer vi att vår verksamhet är både hållbar och hälsofrämjande, samtidigt som vi ständigt strävar efter förbättringar och skapar förutsättningar för en god samverkan mellan arbetsgivare och arbetstagare.

Arbetet utgår från ett ledningssystem som säkerställer en god systematik, dokumentation och uppföljning, samt ett stort fokus på ständiga förbättringar. Under 2024 har vi påbörjat en utveckling av ledningssystemet för att göra det mer användarvänligt och bättre integrera vårt strategiska hållbarhetsarbete i KMA-systematiken. HR- och hållbarhetschefen ansvarar för ledningssystemet och dess fortlöpande utveckling.

Styrelse

Uddevallahems styrelse består av fem ordinarie ledamöter och fem ersättare, utsedda av kommunfullmäktige och med en sammansättning som speglar dess politiska fördelning. Styrelsen har sex ordinarie möten per år och ansvarar för att fatta strategiska beslut om Uddevallahems verksamhet och framtid.

Riktlinjer för styrelsen, som till exempel ersättningsnivåer, fastställs av Uddevalla kommun. För att säkerställa en god introduktion och kunskap har Uddevallahem, utöver kommunens styrelseutbildning, genomfört en egen digital introduktionsutbildning sedan 2023. Utbildningen inkluderar viktiga områden som kvalitet, miljö, arbetsmiljö, värdegrund och hållbarhet.



FOKUSOMRÅDE: KUND

Ett tryggt och varierat boende

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

MÅL 2024

Nöjd kund* – Produktindex > 78%
Serviceindex >85%
Delindex Trygghet >83%

MÅLUPPFYLLELSE 2024

Nöjd kund* – Produktindex 79,9%
Serviceindex 85,7%
Delindex Trygghet 83%

*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.

VÅRT UPPDRAG ÄR ATT ERBJUDA VÅRA HYRESGÄSTER ETT TRYGGT OCH VARIERAT BOENDE AV HÖG KVALITET TILL ETT KONKURRENSKRAFTIGT PRIS.





Trivsel och trygghet – för alla

Vi på Uddevallahem vill skapa hem där människor trivs och känner sig trygga. Med fokus på våra hyresgästers behov och en hållbar utveckling, arbetar vi för att göra Uddevalla till en ännu bättre plats att bo på. Genom samarbete, nytänkande och omtanke skapar vi boendemiljöer som ger möjlighet till ett gott liv för alla.

Ett bostadsbestånd som möter marknadens behov

■ Som en betydande samhällsaktör i Uddevalla arbetar vi för att säkerställa att våra hyror är i linje med marknaden. Vi erbjuder ett varierat utbud av bostäder i vårt bestånd för att möta de olika behoven som finns. Genom att fokusera på verksamhetsutveckling och kundnöjdhet förblir vi affärs-mässiga och följer samhällsutvecklingen.

En effektivare, digitaliserad uthyrning

■ Under 2024 har vi, trots en tuff marknad, lyckats hålla vakansgraden på en låg nivå. Genom ett tätare internt samarbete och införande av systemstöd med realtidsåtkomst till nyckeltal har vi kunnat fatta kloka beslut för att minska vakanser. Vi fortsätter att digitalisera våra system för ökad kvalitet och närvaro i våra digitala kanaler. Vi ser en marginell minskning i omflyttning jämfört med föregående år, men vår bostadskö har ökat med nästan 20%. ROT-renoveringen på Hovhult fortlöper enligt plan, och evakueringen av hyresgäster har hanterats smidigt.

Nöjda kunder i trivsamma bostäder

■ Vi arbetar aktivt för att våra hyresgäster ska trivas så bra som möjligt. Bland annat genom fokus på rena och trygga miljöer samt genom att stärka gemenskapen i våra områden, med koncept som exempelvis "Uddevallahem på plats".

Vi lägger mycket tid och engagemang på våra tvättstugor och miljöstationer. Det är saker som betyder mycket för våra kunder, men där vi också har ett delat ansvar. Vårt mål är att bidra till att människor i Uddevalla ska kunna leva ett gott liv.

Minskad miljöpåverkan i alla led

■ Ett av våra mål är att minska belastningen på miljön när vi bygger och förvaltar våra fastigheter. Arbetet är ständigt pågående, med fokus på klimat och energi, materialval, kemikaliehantering och avfallshantering.

Genom att vara resurseffektiva, agera långsiktigt och ställa om våra interna transporter har vi infört fler cyklar,

batteridrivna maskiner samt el- och HVO-drivna fordon. Dessutom skapar vi förutsättningar för våra kunder att leva hållbart genom exempelvis förbättrade avfallshanteringssystem och energieffektiva lösningar.

Ekonomisk stabilitet för framtida generationer

■ En välskött ekonomi är avgörande för att vi ska kunna leverera kvalitet till dagens och morgondagens kunder. Precis som vårt miljöarbete så präglas vår ekonomi av långsiktighet, resurseffektivitet, återbruk och återvinning. Genom att kombinera det skapar vi förutsättningar för att återinvestera i våra fastigheter och kunder.

Gemenskap och förståelse mellan grannar

■ Uddevalla ska vara en trygg, trivsamt och attraktiv kommun att leva i, något som vi ska vara med och bidra till. Genom initiativ som "Urban Gardening" och "Uddevallahem på plats" stärker vi gemenskapen mellan grannar, som också får en ökad förståelse för varandras likheter, olikheter och behov.

Vi samverkar också med kommunens avdelning för försörjningsstöd för att bättre förstå och stödja hyresgäster som betalar sin hyra med bidrag. Vi arbetar löpande med vårt vräkningsförebyggande arbete och bidrar med bostäder till kommunens bostadssociala insatser. Förmedlingen av dessa bostäder hanteras av en partssammansatt grupp.

Effektiv samverkan för trygghet

■ Vår strävan är att skapa mervärde så att kunderna vill bo kvar hela livet. Med effektiv samverkan för trygghet, EST, samverkar Uddevallahem med Polisen och Uddevalla kom-

mun i det beprövade konceptet "Trygga trappan" – en konkret insats för att öka tryggheten i våra trapphus. Trygga trappan möjliggör snabba åtgärder mot olaga intrång, då Polisen direkt på plats kan anmäla och bötfälla, utan att först behöva kontakta oss som fastighetsägare. Det sparar tid, minskar osäkerheten och gör våra fastigheter tryggare för alla som bor där.

Under 2024 har EST fortsatt sitt viktiga arbete med fler rapportörer som, genom sina inrapporteringar av händelser, bidrar till att skapa en säkrare vardag. Denna gemensamma kraftansträngning har inte bara förstärkt tryggheten – den har också visat styrkan i samverkan. EST:s utveckling pågår ständigt med målet att skapa ett tryggare Uddevalla för alla.

Förebyggande åtgärder mot narkotika

■ I september 2024 tog vi ytterligare ett steg för att skapa en tryggare miljö, både för medarbetare och hyresgäster. Narkotikahundsök är en förebyggande åtgärd för att förhindra att narkotikahandling får fäste i våra områden. Hundsoket genomförs av en yrkeshund med en erfaren hundförare och sker endast i yttre miljöer samt i allmänna utrymmen – aldrig i lägenheter eller på personer. Alla eventuella fynd rapporteras till och hanteras av Polisen.

**NARKOTIKAHUNDSÖK ÄR EN
FÖREBYGGANDE ÅTGÄRD FÖR ATT
FÖRHINDRA ATT NARKOTIKAHANtering
FÅR FÄSTE I VÅRA OMRÅDEN.**







FOKUSOMRÅDE: MEDARBETARE

En god hälsa och bra arbetsmiljö

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.

MÅL 2024

eNPS * >50

*Employee Net Promoter Score

MÅLUPPFYLLELSE 2024

eNPS * 83

Medarbetare och organisation i förändring

Under 2024 tog vi stora steg framåt inom flera områden – från att stärka våra medarbetares välmående och engagemang till att utveckla organisationen och rusta oss för framtidens krav. Här summerar vi året som gått och våra gemensamma insatser för att skapa en hållbar arbetsmiljö och en stark organisation.

Medarbetare

Under året genomförde vi vår andra årliga medarbetarundersökning, Human Financial Wellness. Vi är tacksamma för att så många av våra medarbetare deltog och hjälpte oss att förstå vad vi gör bra och vad som kan förbättras. Undersökningen, som besvarades av 82% av medarbetarna, kartlägger arbetsmiljön enligt AFS 2015:4 om organisatorisk och social arbetsmiljö. Den undersöker också hur vi arbetar med de 6 sociala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 och mäter förutsättningarna för prestation, engagemang och ambassadörskap bland våra medarbetare.

Positiva resultat

■ Resultatet från medarbetarundersökningen visar att våra medarbetare upplever en mycket god arbetsmiljö där de trivs med kollegor och ledarskap och där det finns ett bra organisatoriskt stöd för att kunna utföra och utvecklas i sitt arbete. Vi fick också ett kvitto på att vi har en mycket stor andel ambassadörer bland våra medarbetare genom ett engagemangsindex på 6,4 av 7 (6,5 föregående år), ett eNPS* på skyhöga 83 (75) och ett mNPS** på 63 (60) – fantastiska resultat som gör oss ödmjuka och taggade på att fortsätta arbeta för ett högt engagemang.

*employee Net Promoter Score

**manager Net Promoter Score

Utmaningar och åtgärder

■ Trots det positiva resultatet ser vi vissa utmaningar. Undersökningen visar att många av våra medarbetare har möjlighet att förbättra sin hälsa. Vanliga utmaningar handlar om fysisk smärta, stelhet, monotont arbete och för mycket stillasittande. Ett fåtal medarbetare signalerar även problem med sömn och återhämtning. Utifrån dessa insikter har vi under 2024 arbetat fram ett nytt koncept för hälsa och välmående, tillsammans med engagerade medarbetare. Det innehåller bland annat ett ökat friskvårdsbidrag, enklare administration för friskvårdsköp och hälsoundersökningar för alla medarbetare. Konceptet börjar implementeras vid årsskiftet. En ny aktivitetsgrupp med engagerade medarbetare har bildats, vars ansvar är att arrangera aktiviteter med fokus på friskvård och gemenskap.

97%

AV VÅRA MEDARBETARE
TYCKER

att vi har en levande värdegrund som präglar vårt gemensamma arbete

91%

AV SVAREN

låg på gröna nivåer, det vill säga 5-7 på en 7-gradig skala



100%

anser att deras närmaste chef respekterar alla och allas lika värde

VÅRA CHEFER
lever upp till
Uddevallahems
ledarkriterier till

94%

5-7 (AV 7)

Samtliga frågeområden har **utmärkta resultat**

Organisation

För att möta en omvärld och bransch i ständig förändring behöver vår organisation utvecklas löpande. Under 2024 har vi tagit flera viktiga steg för att stärka vår kapacitet och skapa en mer hållbar planering för framtiden. Genom strategiska rekryteringar och förbättrade arbetssätt säkerställer vi att vi kan möta både våra medarbetares och våra kunders behov på bästa sätt.

Nya Poolare för ökad flexibilitet

■ Vi har under flera år märkt av en ökad svårighet att bemanna upp vår förvaltningsorganisation tillfälligt vid exempelvis föräldraledigheter eller längre sjukskrivningar. Det har lett till att medarbetare ofta fått täcka upp under längre perioder, vilket påverkat både återhämtning och leverans kvalitet. För att hantera detta har vi under 2024 infört en helt ny roll - Poolare. Dessa medarbetare arbetar till vardags på vår driftverkstad men kan hoppa in som interna vikarier i förvaltningen vid behov. Det skapar en mer hållbar och flexibel bemanningsplan.

Martin Fröjd stärker kundservicen

■ I januari 2024 tillträdde Martin Fröjd som ny kundservicechef efter cirka sex månaders vakans på chefsposten. Under sitt första år har Martin lärt känna både verksamheten och sina medarbetare. Han har också tagit fram en uppdaterad uthyrningspolicy, som godkändes av styrelsen i november, och utvecklat vårt digitala verktyg för att följa upp uppsagda lägenheter och vakanser. Dessa insatser ger oss bättre möjligheter att arbeta proaktivt och utvecklingsinriktat.

Fokus på hållbarhet

■ Hållbarhet är en central del av vår verksamhet, och under 2024 har vi stärkt våra resurser på området. Vi har rekryterat en HR- och hållbarhetskoordinator samt en energi- och installationssamordnare med särskild kompetens inom klimatberäkning och klimatanpassning. Dessa förstärkningar ger oss goda förutsättningar att växla upp vårt arbete med både ekologisk och social hållbarhet.

IT och digitalisering i framkant

■ IT och digitalisering är områden där förändringstakten är hög. Samtidigt är IT-säkerhet, som hot om dataintrång, en allt viktigare fråga. Under 2024 har vi därför utökat vår IT-avdelning och tagit över mer av den löpande driften i egen regi. Vi har nu en IT-avdelning med tre kompetenta medarbetare. De arbetar med alla delar av vår digitala miljö för att skapa trygghet och säkerhet för både oss och våra kunder. Dessutom har vi utbildat hela chefsgruppen i AI för att ta vara på de möjligheter som ny teknik erbjuder för att effektivisera och förbättra våra arbetssätt.

Samverkan

Även under 2024 har vi haft ett mycket gott samverkansklimat på Uddevallahem. Vi har en hög delaktighet bland våra medarbetare i frågor som rör organisation, arbetsgivarfrågor, kvalitet- och verksamhetsutveckling, miljö, samt arbetsmiljö. De stora samverkansfrågorna under året har bland annat varit vårt nya upplägg för hälsa och friskvård, uppförandekoden, narkotikahundsök, sommarorganisationen, samt ovan nämnda rekryteringar. Utöver det har vi fastställda samverkansforum och skyddskommitté 4 gånger per år.

Bra medarbetarklimat ger bra resultat

Kundservicechef Martin Fröjd har varit anställd på Uddevallahem i drygt ett år. Som nyanställd chef har han en unik inblick i arbetsklimatet och hur det speglas ut mot kunderna.

En kultur av samarbete

Det har varit ett hektiskt första år, med mycket nytt och helt nya rutiner för Martin, som tidigare arbetade i bilbranschen. Under året har han i huvudsak fokuserat på att komma in i verksamheten och lära känna sina nya kollegor på djupet. Det första som slog honom var hur arbetsklimatet skiljde sig på Uddevallahem jämfört med tidigare arbetsplats.

– Här är alla jämlikar. Det finns inga väggar mellan avdelningarna, och vi arbetar mot samma mål. Visst kan det gnissla ibland, men det är en naturlig del av utvecklingen, säger Martin och fortsätter:

– Här är sammanhållningen stark och arbetsinsatserna värderas lika högt. Vi har alla olika arbetsområden och spetskompetenser som kompletterar varandra. Det skapar ett robust team som kan lösa utmaningar tillsammans.

Lära av varandra

En viktig del av Martins arbete handlar om att öka kollegors förståelse för varandras roller och arbetsdagar, vilket de gör bäst genom att få vara en del av varandras vardag.

– Vi har som målsättning på kundservice att boka praktik hos våra bovärdar och på så vis lära oss mer om fastigheterna och bovärdarnas utmaningar. Det ger oss insikter om hur vi kan underlätta för varandra. Även ledningsgruppen med flera gör dessa besök vilket också lett till konkreta förslag på förbättringar och upprustningar av fastigheter, berättar Martin.

AI som stöd i kundtjänsten

Resultaten av det goda samarbetet syns i både medarbetar- och kundundersökningar. Kundnöjdheten är hög över hela verksamheten. Martin arbetar ständigt tillsammans med kundserviceteamet för att förbättra befintliga rutiner. Ett exempel är implementeringen av en AI-baserad chatt i kundtjänsten.

– AI-chatten ökar vår tillgänglighet och underlättar arbetet för både personal och kunder, som framöver kommer kunna få svar på sina frågor dygnet runt, säger Martin.

Jämställdhet

En årlig lönekartläggning genomfördes i samverkan i oktober 2024. Vid kartläggningen genomfördes en analys av löneskillnader mellan män och kvinnor som utför lika eller likvärdigt arbete. En hierarkisk analys genomfördes också. Kartläggningen visade inga behov av korrigering av osakliga skillnader och vi bedömer att vi har en sund och jämställd lönespridning på företaget. I samband med lönekartläggningen utvärderade parterna även Uddevallahems policy för likabehandling samt lönepolicy och dess efterlevnad.

En handlingsplan har tagits fram för 2024 där vi ska genomföra förtydliganden i vissa delar av vår löneprocess, men där inga lönekorrigeringar på grupp- eller individnivå har identifierats.

Förbereda för framtiden

Sedan januari 2025 har Martin fått ansvar även för lokalförvaltningen vilket öppnar möjligheter till ytterligare utveckling. En central del av hans arbete är att, tillsammans med bland annat förvaltningen, planera för succession och kompetensöverföring, och säkerställa att erfarenhet och kunskap förs vidare till fler inom organisationen.

– Vi har fantastisk personal med enorm kunskap. Utmaningen är att sprida den kompetensen så att vi blir mindre sårbara, säger Martin.

Uddevallahems arbetskultur utmärks av en vilja att hjälpas åt och stötta varandra. Kollegorna är måna om varandra och vill att alla ska lyckas och trivas i det dagliga arbetet. Martin avslutar:

– Här löser man problem tillsammans. Ingen behöver be om hjälp – hjälpen kommer automatiskt. Det är en fantastisk kultur att vara del av.



ETIK, ANSVARSTAGANDE OCH LÅNGSIKTIG
LÖNSAMHET SKAPAR MÖJLIGHET ATT
ÅTERINVESTERA I VÅRA KUNDER OCH
FASTIGHETER. DET GER OSS KRAFT OCH
FÖRMÅGA ATT UTVECKLA FÖR FRAMTIDEN.

 Uddevallahem



FOKUSOMRÅDE: EKONOMI

Att utveckla för framtiden

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 2024

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

Soliditet 23% (+/- 2%)**

MÅLUPPFYLLELSE 2024

Avkastning totalt kapital 3,4%

Soliditet 24,9% **

*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.



Kvalitet till dagens, och morgondagens, kunder

Hållbarhet och långsiktighet löper som en röd tråd genom allt vi gör på Uddevallahem. Vårt uppdrag innebär att balansera samhällsansvar och affärsmässighet, samt skapa mervärde för våra kunder. Vi bedriver verksamheten med affärsmässiga principer, en rimlig hyressättning, och en kundorienterad helhetssyn.

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.

VAD VI GJORT UNDER 2024

Underhåll

- Ny tvättstuga på Tureborgsvägen 16
- Ny tvättstuga på Nordanvindsvägen 6-8
- Ny tvättstuga på Södergatan 28
- Fasadmålning på Coronavägen 5
- Ny Passer- porttelefoni och tvättbokningssystem på Garvaren
- Ny Passer- porttelefoni och tvättbokningssystem på Nordanvindsvägen 6-8
- Ny Passer- porttelefoni och tvättbokningssystem på Hagarnevägen 39-41
- Ny Passer- och porttelefoni på Asplundsgatan 1-3
- Nytt låssystem i allmänna utrymmen på Strömstadsvägen
- Ny asfaltsbeläggning Aftonbristvägen
- Nya staket till uteplatser på Myntet
- Nya uteplatser på Trubaduren och Sålghugget är påbörjat
- Nya entrétavlor på Trubaduren
- Ny sensorstyrd belysning i källare och vindar på Strömstadsvägen
- Renoverat garaget på Tureborgsvägen 5
- Renoverat soprummet på Garvaren
- Renoverat soprummet på Strömstadsvägen
- Renoverat soprummet på Asplundsgatan
- Renoverat soprummet på Kämpegatan
- Renoverat soprummet på Coronavägen
- Utökning av ytterbelysning på Coronavägen
- Nya ventilationsaggregat på Serenad- och Romansvägen.
- Nya fjärrvärmecentraler på Kämpegatan och Tureborgsvägen 14
- Fortsatt utökning av Urban Gardening
- Fortsatt ökat inre underhåll, målning
- Fortsatt ökat inre underhåll, golv
- Fortsatt ökat inre underhåll, vitvaror
- Byggt om tre hissar
- HVO tank i Ljungskile

Investerat i

- 4 Redskapsbärare
- 6 Robotklippare



151,3 Mkr

Uddevallahem investerat
2024

76,4 Mkr

Underhållskostnader
2024

24,9%

Soliditet
2024

145

Renoverade
lägenheter 2024

DET KRÄVS EN KUNDORIENTERAD
HELHETSSYN FÖR ATT MÖTA DE
MÅL OCH FÖRVÄNTNINGAR SOM
FINNS PÅ UDDEVALLAHEM.



 Uddevallahem



FOKUSOMRÅDE: VERKSAMHET

Ett större samhällsansvar

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

MÅL 2024

60 bostäder i nyproduktion (snitt/år 2021–2030)*
 150 bostäder i underhåll/ROT-renovering (snitt/år 2021–2030)**
 Vår klimatpåverkan (CO₂) skall högst vara 4 kg/lgh och år.

MÅLUPPFYLLELSE 2024

0 bostäder i nyproduktion
 145 bostäder i underhåll/ROT-renovering (snitt/år 2021–2030)
 Klimatpåverkan 6,3 kg/lgh och år.

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

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

Nyproduktion, renovering

Vi arbetar målmedvetet för att göra våra bostadsområden mer hållbara och attraktiva för alla. Vi gör det med kontinuerligt förbättringsarbete i vårt befintliga bostadsbestånd, kombinerat med nyproduktion. Precis som under fjolåret har vi lagt stora resurser på våra ROT-renoveringar, den högsta summan någonsin i Uddevallahems historia.

Nyproduktion

Bastionen etapp 2

Under 2023 tog Uddevallahems styrelse ett beslut om att fortsätta byggnationen på fastigheten Bastionen. Upphandling av entreprenör och investeringsbeslut är nu klara. Byggstart planeras till tidigt 2025 och projektet omfattar cirka 51 hyreslägenheter.

Skogslyckan Västra

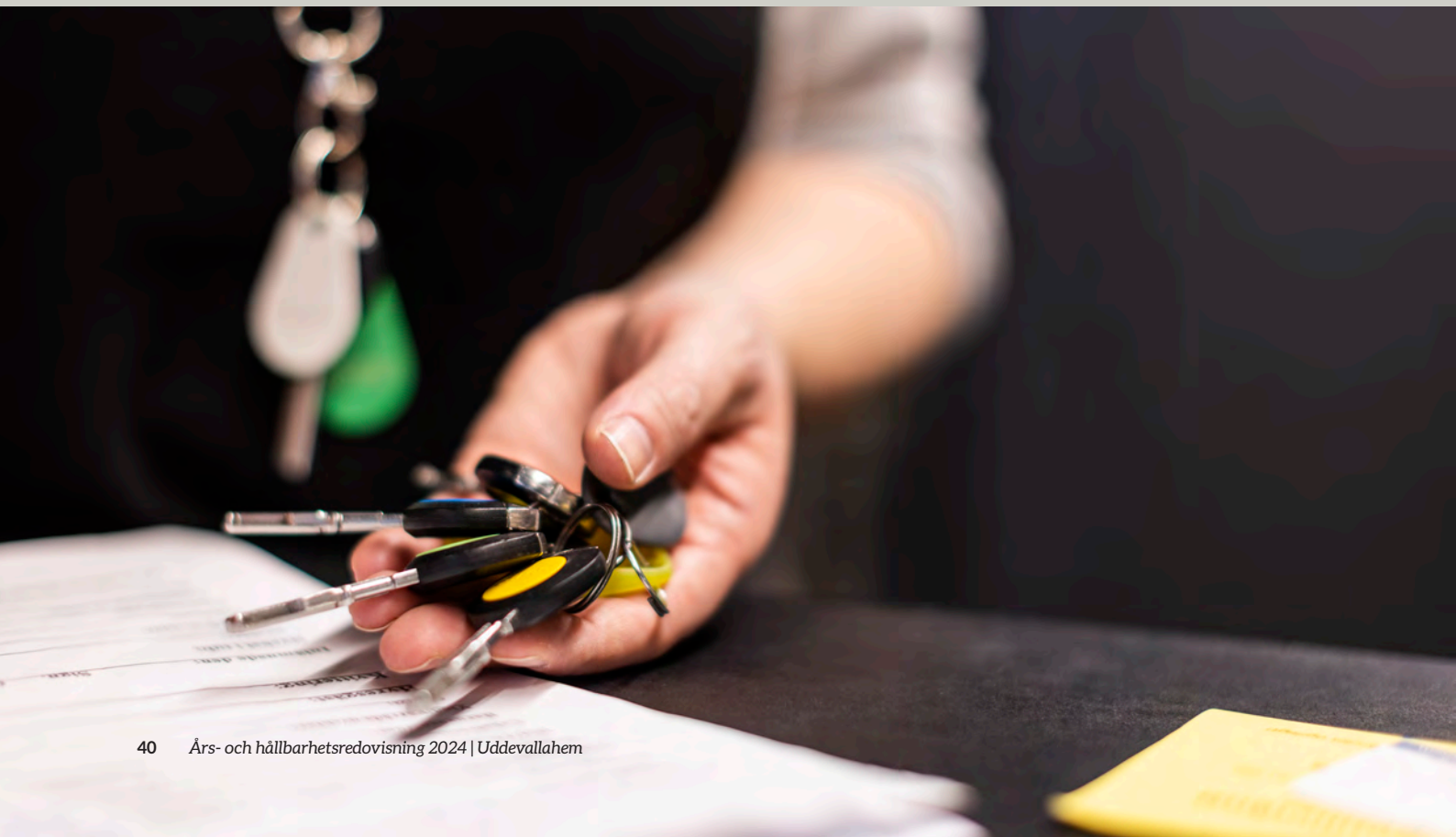
Arbetet med detaljplanen har pågått under 2024, vilken förväntas bli antagen under 2025. Planen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av två våningar på befintliga fastigheter, vilket ger utrymme för cirka 100 nya lägenheter

Rydingsberg

Vi har under året tagit fram nödvändiga handlingar och inlett upphandling av totalentreprenör. Upphandlingen förväntas vara klar vintern 2024/2025, och produktionen planeras till sommaren 2025. Rydingsbergs äldreboende kommer omfatta 60 boenderum och ett storkök.

Krummedike

Under 2024 arbetade vi vidare med detaljplanen för Krummedike. Planen syftar till att möjliggöra nyproduktion av bostäder på fastigheten och kommer att gå ut på samråd 2025.





ROT-renoveringar

Hovhult

Renoveringen av fastigheterna Trubaduren 1 och 2 har fortsatt under 2024, och vid årsskiftet har 187 av totalt 444 lägenheter färdigställts.

Fjällvägen 28

Ventilationsinstallationer och flätkåpor i 57 lägenheter påbörjades sommaren 2023 och färdigställdes under 2024. Arbetet med projektet inkluderade även uppförandet av nya fläktrum på taken där ventilationsaggregaten står.

Miljö

Vi har valt att ta bort miljö som fokusområde under 2024. Anledningen till det är att miljö- och hållbarhetsarbetet genomsyrar hela vår verksamhet. Här har vi sammanställt de delar av miljöarbetet som faller in under fokusområde verksamhet.

Allmännyttans klimatinitiativ

Sedan 2018 har branschorganisationen Sveriges Allmännytta drivit projektet Klimatinitiativet. I det arbetet ingår Uddevallahem och 194 andra allmännyttiga och privata bostadsbolag, som tillsammans har nästan 820 000 lägenheter. Klimatinitiativet har satt upp två övergripande mål för 2030: en 30-procentig minskning av energianvändningen (jämfört med 2007) och en fossilbränslefri allmännytta.

Uddevallahems energieffektivisering

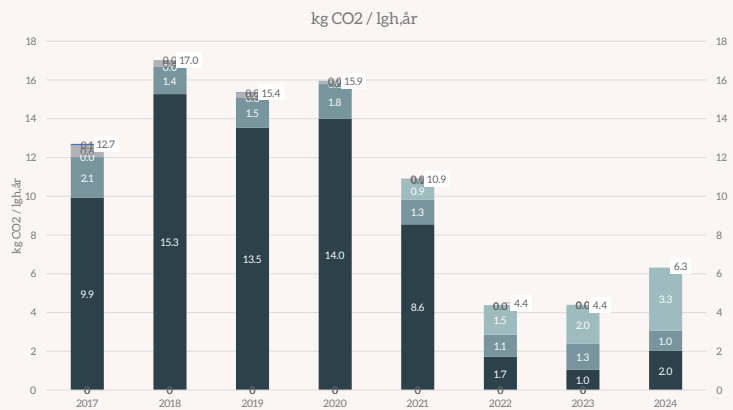
I linje med Allmännyttans klimatinitiativ är vårt mål är att minska energianvändningen med 30% till år 2030, vilket motsvarar en årlig minskning med cirka 1,5%, eller 2 kWh per kvadratmeter varje år.

Utfall för utgången av 2024 är en minskning med 2,3% eller 3,2 kWh/m² och år.

Uddevallahem har mellan 2007 och 2024 minskat energianvändningen med knappt 37 kWh/m² och år. Hade vi inte gjort denna minskning så hade vi behövt köpa knappt 15 miljoner kWh mer varje år.

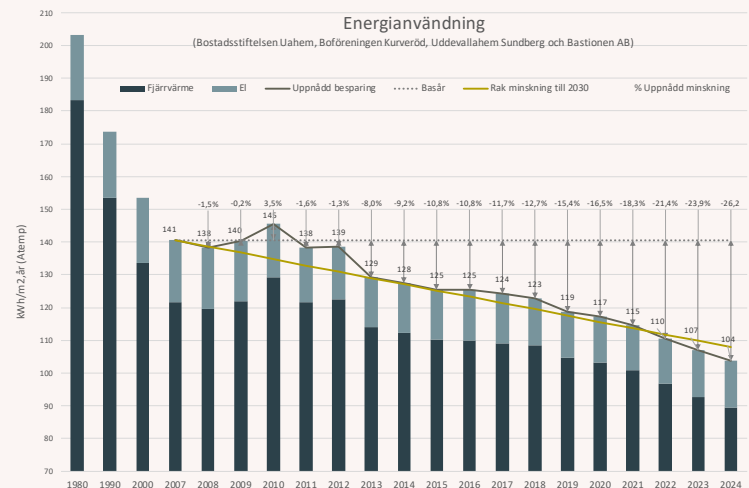
UTSLÄPP KgCO₂ / LÄGENHET OCH ÅR

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



ENERGIANVÄNDNING

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





Fossila utsläpp kopplade till fjärrvärme och el

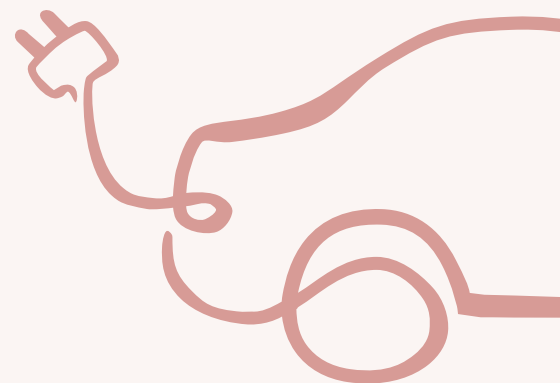
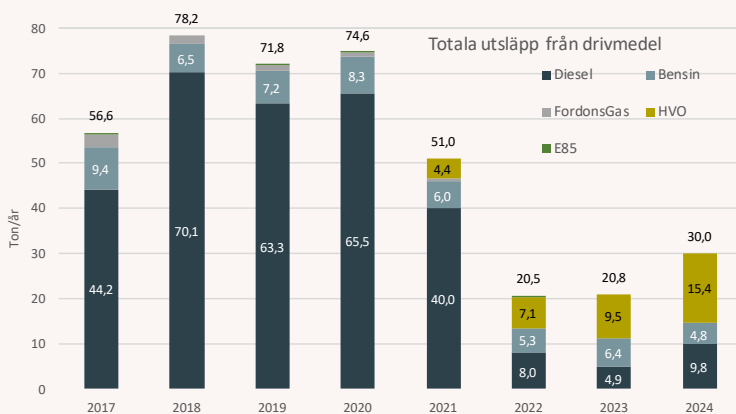
Klimatinitiativets definition på fossilfritt innebär att inga fossila bränslen och drivmedel ska användas. Fossila bränslen och drivmedel är kol, olja, fossil gas, fossil bensin och diesel, samt el från fossil produktion. Vi köper el som är ursprungsmärkt från fossilfri kraftproduktion. Uddevalla Energis 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 0,1% av bränslemixen från fossila bränslen, 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 den utgör nu ca 88% av drivmedel till dieselmotorerna. Genom att ändra drivmedel till våra bilar och arbetsfordon så har vi mellan åren 2019-2024 minskat vår klimatpåverkan från 78,2 ton CO₂/år till 30 ton CO₂/år. Detta är en rejäl minskning jämfört med för 5 år sedan, men faktiskt en ökning jämfört med 2023. Ökningen beror både på fler köpta liter diesel och HVO, samt att emissionsfaktorerna för dessa två bränslen är högre 2024 än tidigare beroende på sänkt reduktionsplikt. För att sänka utsläppen behöver vi tanka mindre främst bensin och diesel, men även HVO. Under 2024 laddade vi våra egna elfordon med 15 200 kWh el vilket är samma nivå som året före. Även våra handmaskiner, såsom motorsågar, trimmers och lövblåsare, ersätts med batterimaskiner allteftersom de slits ut.

KÖPT DRIVMEDEL I VOLYM LITER / ÅR

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



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

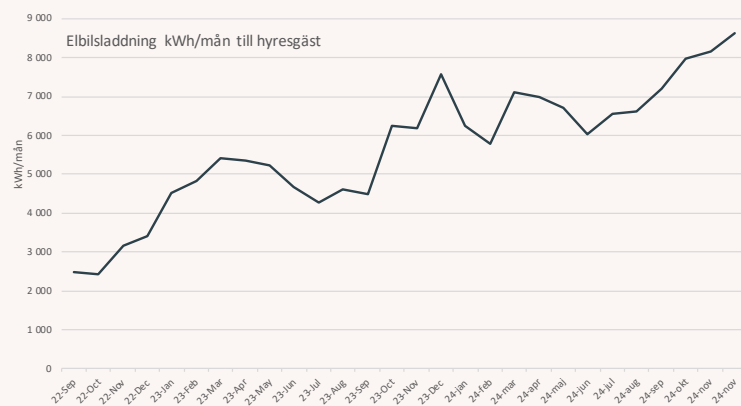
[2] HVO är en fossilfri diesel som är tillverkad av förnybara råvaror i form av avfalls- och restprodukter från exempelvis slakterier, livsmedelsproduktion och etanolproduktion som kan användas i vanliga dieselmotorer. Den HVO som Uddevallahem köper innehåller inte palmolja.

Så skapar vi ett klimatsmart boende

Som en del av vårt arbete för ett hållbart boende uppmuntrar vi hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan genom åtgärder som cykel-parkeringar, laddstationer för elbilar, sopsorteringssystem och minskad vattenförbrukning. Vid nyproduktion undersöker vi möjligheten att installera solceller och distribuera elen direkt till hyresgästerna för lokalproducerad och förnybar energi.

ELBILSLADDNING

kWh/mån till hyresgäst



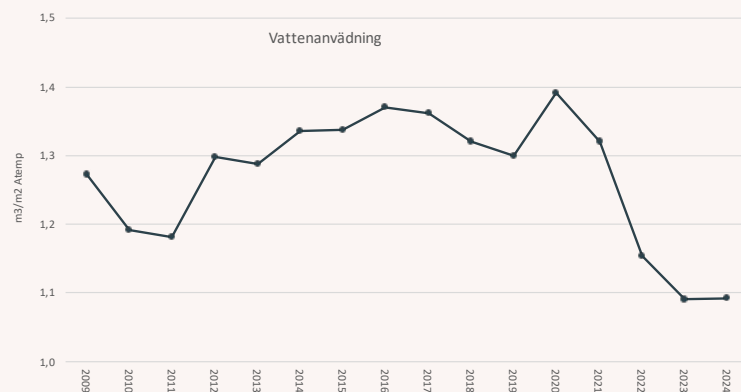
Vattenanvändningen minskar med IMD

Individuell mätning och debitering (IMD) har funnits i Uddevallahems nybyggda lägenheter sedan 2004. Enligt en överenskommelse med Hyresgästföreningen införs IMD successivt även i befintliga lägenheter. I december 2024 har 2 332 lägenheter IMD-vatten.

En uppföljning visar att varmvattenanvändningen i 1 260 av dessa lägenheter har minskat med cirka 23% och kallvattenanvändningen med 11%. Det är bra för miljön men också bra för våra boende, eftersom det frigör resurser till andra investeringar i bostadsbeståndet.

VATTENANVÄNDNING

Mängden vatten som Uddevallahem förbrukar per år.



IMD tillsammans med åtgärder i samband med de senaste årens renoveringar har minskat Uddevallahems vattenanvändning ordentligt, men planade ut mellan 2023 och 2024.

Avfall och sortering

I många år har vi arbetat med att försöka öka andelen sorterat avfall, bland annat genom att erbjuda fastighetsnära insamling och utbilda våra kunder. Att vi kan erbjuda fastighetsnära insamling är extremt viktigt, inte minst nu när kommunen tagit över insamlingen av förpackningar vilket ställer högre krav på oss som fastighetsägare. Under 2024 har vi renoverat flera av våra miljöstationer i våra områden genom att måla om, lägga nya golv och förbättra skyltningen – åtgärder som prioriterats baserat på kundönskemål. Totalt samlade vi in 11 388 kubikmeter brännbart restavfall och 2 166 kubikmeter matavfall under året.

Farligt avfall

Farligt avfall inkluderar material som kan ge allvarliga och bestående skador på miljön och människan. Det kan vara giftigt, cancerframkallande, explosivt eller brandfarligt, exempelvis bekämpningsmedel, rengöringsmedel och batterier. Eftersom vi hanterar mellanlager av farligt avfall bedriver vi en tillståndspliktig verksamhet, vilken journalförs och hanteras av Ragnsells. Under 2024 har vi lämnat ca 19 ton farligt avfall, varav 14 ton var elektronik. Majoriteten av avfallet är i detta fall sådant som kunder lämnat ute på våra områden.

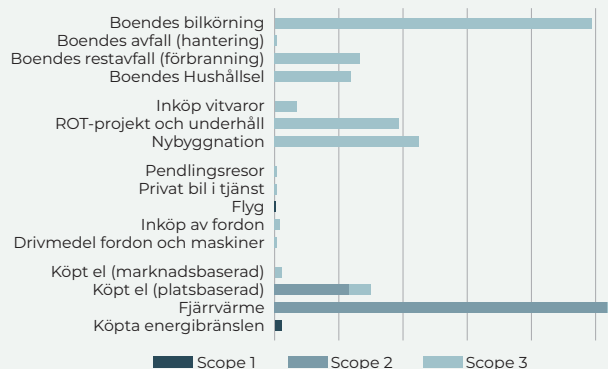


Vår väg till en fossilbränslefri allmännytta

Vi är på god väg mot att nå de uppsatta målen 30% lägre energianvändning (från år 2007), samt att vara en fossilbränslefri allmännytta år 2030.

Med Fossilbränslefri menar vi det Uddevallahem köper in på eget initiativ. Som exempelvis drivmedel till egna fordon samt inköp av fjärrvärme och el. Dessa redovisas under Scope 1 enligt miljörapporteringsstandarder.

Utsläppen från dessa tre inköp är mindre än de indirekta utsläppen som blir i vår kontinuerliga verksamhet, alltså sådant som uppstår vid nyproduktion och renoveringar, eller återfinns i restavfall från våra hyresgäster. Dessa redovisas under Scope 2 och 3.



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 utsläppen de boendes bilkörning ger upphov till. Posten Fjärrvärme i detta diagram redovisar de faktiska utsläppen för ett av fallselektat fjärrvärmenät. Fjärrvärmens i sig vid leverans räknas dock som fossilfri, så för Uddevallahems del ur redovisningssynpunkt så är denna stapel betydligt mindre/försumbar.

Väsentliga risker – så hanterar vi dem

Att identifiera de risker vi kan möta och ha en plan för att hantera dem är väsentligt för att vi ska lyckas och nå våra mål. Vi har delat upp dem utifrån våra fyra fokusområden; Kund, Medarbetare, Ekonomi och Verksamhet.

| | Risker | Hantering av risk | Support |
|-----------------------------|--|--|--|
| Kund | | | |
| Otrygghet | Kan leda till minskad trivsel, minskad kundnöjdhet och minskad attraktivitet. På sikt negativt rykte med risk för ökad vakans och minskat fastighetsvärde (sociala förhållanden) | Skapa områden där människor ska trivas genom trygghetsskapande aktiviteter, boendedialoger 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 avbryter kontrakt om det misstänks pågå otillåten uthyrning i andra hand. Vi checkar kontinuerligt och systematiskt upp att rätt person är folkbokförd i respektive lägenhet. | Uthyrningspolicy samt riktlinjer. |
| Medarbetare | | | |
| 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 drogföbyggande arbete. Stickprovskontroller av inköp och attest. Stickprovskontroll i fastighetssystemet avseende hyra och i lönesystemet | Uppförandekod, policy för visselblåsning, Värdegrunden, Alkohol- och drogpolicy, Inköp och upphandlingsinstruktion |

| | Risker | Hantering av risk | Support |
|---|--|--|---|
| 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 koncernkoncernens samlade skuldförvaltning. Riskerna följs upp på aggregerad nivå och redovisas löpande till Uddevallahem samt till kommunstyrelsen. Räntetaksförsäkring tom 2027-12 | Finanspolicy, Investeringspolicy |
| Inköp och Korruption, Brott mot mänskliga rättigheter, oetiskt beteende | Verksamhet som inte bedrivs enligt god affärs sed hos någon samarbetspart kan leda till minskat förtroende för Uddevallahem och därmed ekonomisk skada och skadat varumärke. Kriminell verksamhet pågår utan att vi är medvetna om detta, påverkar ev. vårt varumärke och ev. 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 mutor men Uddevallahem har policyer, 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 inköpsuppföljning. 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 renoveringen, 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. Renoveringstakten och den plan som styr ombyggnadsarbetet är väsentligt i arbetet med att hålla beståndet väl underhållet. Hyran trappas in och omfattningen av renoveringen diskuteras i alla ombyggnationer så att hyresgästerna har möjlighet att bo kvar efter renoveringen. Vi gör utvärderingar av energioptimeringar i våra projekt samt installerar solceller där det är lönsamt. | Investeringspolicy, riktlinjer för större investeringar och underhåll. Affärsplan, projektrapport, lönsamhetskalkyl. |
| Informations-säkerhet | Risk för digitalt och fysiskt dataintrång. | Switchar, MFA, regelbundet byte av lösenord. Löpande säkerhetsutbildning för all personal. CA-regler i hela miljön. Molnbackuper och fysiska backuper på servrar och hela M365 miljön. | Incidenthanteringsplan |
| Driftsstörning | Längre el, vatten och värme avbrott. Storbrand eller liknande skada där fastighet tar så stor skada att vi behöver evakuera våra kunder under en längre tid | Incidenthanteringsplan och samverkan med andra aktörer i kommunen Uddevallahems krisledningsgrupp sammankallas och sätter Kommunens POSOM-grupp i arbete. | Incidenthanteringsplan, krishanteringsplan. Incidenthanteringsplan, 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 interna kontroll. Anlitat konsulter som stöd vid upphandling. | Upphandlingspolicy, inköp och upphandlingsinstruktion, Tendsign. |
| 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 |

Förvaltningsberättelse

Bostadsstiftelsen Uddevallahem, med organisationsnummer 858500-2366, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Uddevallahem grundades 1949 och är 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 790 lokaler. Fastighetsbeståndets totala yta motsvarar 333 741 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 bedrivs 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 (559020-2601) 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 2024 pågår renoveringen av Trubaduren 1 och 2, på Hovhult i norra delen av Uddevalla. Projektet är uppdelat på fyra etapper och vid årsskiftet hade vi färdigställt 187 lägenheter av totalt 444. Sommaren 2023 påbörjades installation av ventilation och fläktkåpor i 57 lägenheter på Fjällvägen 28 och det arbetet färdigställdes under 2024. Projektet inkluderade även nya fläktrum på taken där ventilationsaggregaten står.

Projektet Rydingsberg har fortgått under 2024 och vi har tagit fram handlingar och påbörjat upphandling av totalentreprenör som förväntas vara klart under vintern 2024/2025. Rydingsberg kommer att ha 60 boenderum samt storkök. Själva produktionen förväntas påbörjas under sommaren 2025.

Under 2023 tog Uddevallahems styrelse ett inriktningsbeslut på att fortsätta byggnationen på fastigheten Bastionen. Upphandling av entreprenör och investeringsbeslut blev klart under 2024 och projektet påbörjas med produktion i början av 2025. Huset kommer att bestå av ca 51 hyreslägenheter.

Arbete med en reviderad detaljplan på Skogslyckan Västra har pågått under 2024 och den förväntas bli antagen under 2025. Planen ska möjliggöra att kunna bygga på två våningar på befintliga fastigheter och därmed tillskapa ca nya 100 lägenheter. Arbete med detaljplanen på Krummedike pågår. Planen kommer att gå till samråd under 2025 och ska möjliggöra nyproduktion av bostäder på fastigheten.

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

Risk- och känslighetsanalys

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Bostadshyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Av Uddevallahems hyresintäkter kommer 83% från bostäder och 17% från lokalhyror, parkeringsplatser och garage. 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 43% 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 2024-12-31 (Mkr)

Hyresförändring bostäder +1% 3,5 Hyresförändring lokaler +1% 0,6 Förändring driftkostnader +1% 1,8 Förändring av låneräntan +1% 15,5Mkr 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 räntebindingstider och vilka finansiella instrument som internbanken får använda.

Internbankens verksamhet och positioner återrapporteras månataligen 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 6,2Mkr, ackumulerat har företaget erhållit 10,4Mkr. 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.

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 5,0%.

Finansiering

Uddevallahems eget kapital för koncernen uppgår vid årsskiftet till 584 mkr. Soliditeten har ökat jämfört med föregående år 24,9 (24,4)%. Den genomsnittliga låneräntan på checkräkningskrediten uppgick till 2,37 (2,12)% exkluderat borgensavgift. Företaget har sedan 2009 hela sin upplåning genom Uddevalla kommuns internbank.

Vinstdisposition

Styrelsen har beslutat att av årets vinst på 22 175 643 ska 2 217 564 föras över till reservfond. Balanserat vinstmedel, 432 025 893 Resultatet av stiftelsens verksamhet samt företagens 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. 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. Styrelse i bostadsstiftelsen Uddevallahem har upprättat en arbetsordning för styrelsens arbete och instruktion för VD.

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 24 000 personer och vår bedömning är att Uddevallas bostadsmarknad förväntas behålla sin stabilitet under 2025.

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 arbetar med ständiga förbättringar i vår organisation och våra processer och flera av de åtgärder som har genomförts under året har visat sig vara lyckade genom synligt förbättrade resultat i vår kundundersökning. Vi fortsätter vårt förbättringsarbete framåt med hjälp av dialog, analys, åtgärder och uppföljning för att utveckla och leverera en ännu bättre kundupplevelse.

Organisation

Under 2024 har vi fortsatt utveckla vår organisation för att möta nya krav och skapa en hållbar verksamhet. En ny befattning, Poolare, infördes för att stärka vår flexibilitet vid tillfällig frånvaro, vilket gynnar arbetsmiljö och kvalitet. Vi har rekryterat en HR- och hållbarhetskoordinator samt en energi- och installationssamordnare för att växla upp arbetet inom ekologisk och social hållbarhet. Inom IT har vi utökat avdelningen och stärkt vår digitala säkerhet samtidigt som chefsgruppen utbildats i AI för att effektivisera arbetssätt. Vi har fortsatt att arbeta aktivt med vår strategi och 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 fortsatt främst fokuserat på kundernas möjligheter till källsortering och avfallshantering. Vår medarbetarundersökning hade 82% 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 redan 2023, som kvarstod, var något lägre resultat kopplat till den fysiska hälsan och vi har av den anledningen samverkat fram ett helt nytt upplägg för friskvård och hälsa som gäller från och med januari 2025.

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 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 2025–2030, 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)

| | * 2024 | * 2023 | * 2022 | * 2021 | * 2020 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Resultaträkning | | | | | |
| Hysesintäkter brutto | 416 245 | 394 293 | 369 910 | 359 257 | 354 480 |
| Övriga intäkter | 11 013 | 19 496 | 17 151 | 8 685 | 10 830 |
| Hysesbortfall, outhyrt inkl rabatter | 3 333 | 2 679 | 2 249 | 3 010 | 2 638 |
| Driftskostnader inkl administrationskostnader | 191 025 | 186 837 | 179 137 | 169 983 | 159 548 |
| Underhållskostnader | 76 352 | 68 574 | 67 085 | 57 762 | 55 532 |
| Fastighetsskatt | 8 337 | 8 177 | 8 029 | 6 493 | 8 041 |
| Driftsnetto | 148 211 | 147 522 | 130 561 | 130 694 | 139 551 |
| Avskrivningar enligt plan | 68 634 | 67 708 | 64 647 | 62 824 | 62 371 |
| Finansiella intäkter | 267 | 362 | 414 | 428 | 372 |
| Finansiella kostnader | 40 768 | 33 718 | 27 247 | 26 685 | 32 392 |
| Balansräkning | | | | | |
| Fastigheter | 2 313 919 | 2 235 152 | 2 241 369 | 2 162 713 | 2 100 977 |
| Övriga anläggningstillgångar | 13 778 | 12 920 | 14 552 | 15 816 | 17 146 |
| Omsättningstillgångar | 14 401 | 18 233 | 29 698 | 22 161 | 10 626 |
| Låneskulder, totalt | 1 577 659 | 1 534 397 | 1 594 335 | 1 542 933 | 1 522 846 |
| Eget kapital | 584 200 | 553 820 | 516 039 | 488 950 | 458 359 |
| Balansomslutning | 2 342 098 | 2 266 305 | 2 285 619 | 2 200 690 | 2 128 749 |
| Fastigheter | | | | | |
| Taxeringsvärde | 3 508 746 | 3 508 746 | 3 474 346 | 3 334 788 | 3 336 253 |
| Bostäder antal | 4 736 | 4 736 | 4 736 | 4 677 | 4 676 |
| Lokaler antal | 790 | 783 | 782 | 783 | 780 |
| Garage antal | 657 | 637 | 619 | 619 | 620 |
| P-platser mm antal | 2 825 | 2 885 | 2 904 | 2 831 | 2 826 |
| Bostadsyta kvm | 283 231 | 283 231 | 283 231 | 280 343 | 280 168 |
| Lokalyta kvm | 50 510 | 50 628 | 50 444 | 50 475 | 50 598 |
| Bokfört fastighetsvärde kr/kvm | 6 933 | 6 695 | 6 717 | 6 537 | 6 352 |
| Finansiering | | | | | |
| Soliditet% | 24,9 | 24,4 | 22,6 | 22,2 | 21,5 |
| Skuldränta (inklusive borgensavgift)% | 2,6 | 2,2 | 1,7 | 1,7 | 2,1 |
| Låneskuld kr/kvm | 4 727 | 4 596 | 4 778 | 4 664 | 4 604 |
| Lönsamhet | | | | | |
| Direktavkastning på fastigheter% | 6,4 | 6,6 | 5,8 | 6,0 | 6,6 |
| Räntabilitet på totalt kapital% | 3,4 | 3,5 | 2,9 | 3,1 | 3,6 |
| Räntabilitet på eget kapital% | 6,7 | 8,4 | 7,6 | 8,5 | 9,9 |
| Förvaltning | | | | | |
| Medelhyra bostäder brutto kr/kvm | 1 218 | 1 162 | 1 090 | 1 063 | 1 048 |
| Hysesbortfall bostäder kr/kvm | 4 | 3 | 1 | 1 | 0 |
| Medelhyra lokaler brutto kr/kvm ** | 1 270 | 1 211 | 1 141 | 1 084 | 1 078 |
| Hysesbortfall lokaler kr/kvm | 25 | 19 | 28 | 44 | 38 |
| Driftskostnader kr/kvm | 540 | 528 | 506 | 485 | 452 |
| Underhållskostnader kr/kvm | 229 | 205 | 201 | 175 | 168 |
| Driftsnetto kr/kvm | 444 | 442 | 391 | 395 | 422 |
| Omflyttningsfrekvens% | 16,5 | 16,4 | 16,7 | 16,7 | 15,8 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad totalt% | 99,3 | 99,3 | 99,4 | 99,2 | 99,3 |
| Personal | | | | | |
| Medelantal anställda | 92 | 88 | 87 | 83 | 80 |

* Ovanstående nyckeltal avser koncernen

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

I antalet bostäder ingår 23 st studentrum

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

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

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

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

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

Resultaträkningar

Belopp i tkr

| | NOT | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|--------|-----------------|----------|-----------------|----------|
| | | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Rörelsens intäkter | | | | | |
| Hysesintäkter | 2, 6 | 412 912 | 391 614 | 390 238 | 369 957 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 11 013 | 19 496 | 10 850 | 19 208 |
| Summa rörelsens intäkter | | 423 925 | 411 110 | 401 088 | 389 165 |
| Förvaltningskostnader | | | | | |
| Driftskostnader | 4, 7 | -180 206 | -176 311 | -180 151 | -176 116 |
| Underhållskostnader | 5 | -76 352 | -68 574 | -76 240 | -68 095 |
| Fastighetsskatt | | -8 337 | -8 177 | -8 337 | -8 177 |
| Avskrivningar och nedskrivningar | 8 | -68 634 | -67 708 | -63 076 | -62 150 |
| Summa förvaltningskostnader | | -333 529 | -320 770 | -327 804 | -314 538 |
| Bruttoresultat | | 90 396 | 90 340 | 73 284 | 74 627 |
| Centrala administrationskostnader | 7, 9 | -10 819 | -10 526 | -10 753 | -10 464 |
| Rörelseresultat | 10, 11 | 79 577 | 79 814 | 62 531 | 64 163 |
| Finansiella poster | | | | | |
| Ränteintäkter | 12 | 267 | 362 | 256 | 349 |
| Räntekostnader | 13 | -40 768 | -33 718 | -33 871 | -27 838 |
| Summa finansiella poster | | -40 501 | -33 356 | -33 615 | -27 489 |
| Resultat efter finansiella poster | | 39 076 | 46 458 | 28 916 | 36 674 |
| Bokslutsdispositioner | 14 | 0 | 0 | 0 | 6 630 |
| Resultat före skatt | | 39 076 | 46 458 | 28 916 | 43 304 |
| Skatt | 15 | -8 696 | -8 677 | -6 740 | -7 859 |
| Årets resultat | | 30 380 | 37 781 | 22 176 | 35 445 |

Balansräkningar

Belopp i tkr

| TILLGÅNGAR | NOT | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-----|------------------|------------|------------------|------------|
| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Byggnader | 16 | 2 095 601 | 2 057 090 | 1 827 536 | 1 783 707 |
| Mark | 17 | 95 928 | 95 928 | 59 964 | 59 964 |
| Markanläggningar | 18 | 30 061 | 31 784 | 27 464 | 29 031 |
| Maskiner och inventarier | 19 | 8 894 | 6 688 | 8 894 | 6 688 |
| Pågående om- och nybyggnationer | 20 | 92 329 | 50 350 | 85 411 | 50 939 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 2 322 813 | 2 241 840 | 2 009 269 | 1 930 329 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | | |
| Aktier i dotterbolag | 21 | 0 | 0 | 35 387 | 35 387 |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 22 | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Långfristiga fordringar | 23 | 996 | 610 | 996 | 610 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar | 24 | 3 848 | 5 582 | 3 848 | 5 582 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 4 884 | 6 232 | 40 271 | 41 619 |
| Summa anläggningstillgångar | | 2 327 697 | 2 248 072 | 2 049 540 | 1 971 948 |
| Omsättningstillgångar | | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | | |
| Kundfordringar | | 2 382 | 2 426 | 2 360 | 2 390 |
| Skattefordran | | 0 | 0 | 554 | 0 |
| Övriga fordringar | | 457 | 74 | 457 | 74 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25 | 11 562 | 15 732 | 11 685 | 14 928 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 14 401 | 18 232 | 15 056 | 17 392 |
| Kassa och bank | | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Summa omsättningstillgångar | | 14 401 | 18 233 | 15 056 | 17 393 |
| Summa tillgångar | | 2 342 098 | 2 266 305 | 2 064 596 | 1 989 341 |

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | NOT | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-----|------------------|------------|------------------|------------|
| | | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
| Eget kapital | | | | | |
| Grundfond | | 7 830 | 7 830 | 7 830 | 7 830 |
| Reservfond | | 112 822 | 109 278 | 112 822 | 109 278 |
| Bundna reserver | | 0 | 2 291 | 0 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 120 652 | 119 399 | 120 652 | 117 108 |
| Fritt eget kapital | | | | | |
| Balanserat resultat | | 440 323 | 403 744 | 412 068 | 380 168 |
| Fria reserver | | -7 155 | -7 104 | 0 | 0 |
| Årets resultat | | 30 380 | 37 781 | 22 176 | 35 445 |
| Summa fritt eget kapital | | 463 548 | 434 421 | 434 244 | 415 613 |
| Summa eget kapital | | 584 200 | 553 820 | 554 896 | 532 721 |
| Avsättningar | | | | | |
| Uppskjuten skatt | 26 | 95 819 | 86 240 | 85 986 | 82 791 |
| Summa avsättningar | | 95 819 | 86 240 | 85 986 | 82 791 |
| Långfristiga skulder | | | | | |
| Skuld till Uddevalla Kommun | 27 | 1 577 659 | 1 534 397 | 1 346 132 | 1 293 339 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 577 659 | 1 534 397 | 1 346 132 | 1 293 339 |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Leverantörsskulder | | 36 744 | 31 981 | 31 350 | 31 763 |
| Skatteskulder | | 548 | 7 195 | 0 | 605 |
| Övriga skulder | 28 | 4 257 | 5 907 | 4 247 | 5 896 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29 | 42 871 | 46 765 | 41 985 | 42 226 |
| Summa kortfristiga skulder | | 84 420 | 91 848 | 77 582 | 80 490 |
| Summa eget kapital och skulder | | 2 342 098 | 2 266 305 | 2 064 596 | 1 989 341 |

Rapport över eget kapital

Belopp i tkr

| EGET KAPITAL 2024 | Grundfond | Reservfond | Fria reserver | Balanserad vinst | Årets resultat |
|-----------------------------------|--------------|----------------|---------------|------------------|----------------|
| Koncernen | | | | | |
| Ingående eget kapital | 7 830 | 109 278 | -4 813 | 403 744 | 37 781 |
| Disposition föregående års vinst | | 3 544 | | 34 237 | -37 781 |
| Förskjutning fritt/bundet kapital | | | -2 342 | 2 342 | |
| Årets resultat | | | | | 30 380 |
| Utgående eget kapital | 7 830 | 112 822 | -7 155 | 440 323 | 30 380 |
| Moderbolaget | | | | | |
| Ingående eget kapital | 7 830 | 109 278 | 0 | 380 167 | 35 445 |
| Disposition föregående års vinst | | 3 544 | | 31 901 | -35 445 |
| Årets resultat | | | | | 22 176 |
| Utgående eget kapital | 7 830 | 112 822 | 0 | 412 068 | 22 176 |
| EGET KAPITAL 2023 | | | | | |
| Koncernen | | | | | |
| 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 |
| Utgående eget kapital | 7 830 | 109 278 | -4 813 | 403 744 | 37 781 |
| Moderbolaget | | | | | |
| 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 |
| Utgående eget kapital | 7 830 | 109 278 | 0 | 380 167 | 35 445 |

Kassaflödesanalyser

Belopp i tkr

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|-----------------|---------|-----------------|---------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 39 076 | 46 458 | 28 916 | 36 674 |
| Avskrivningar/Nedskrivningar | 68 652 | 67 727 | 63 094 | 62 168 |
| Realisationsresultat anläggningstillgångar | 0 | -177 | 0 | -177 |
| | 107 728 | 114 008 | 92 010 | 98 665 |
| Betald skatt / återbetald skatt | -5 764 | -1 862 | -4 704 | -776 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 101 964 | 112 146 | 87 306 | 97 889 |
| Ökning(-)/Minskning(+) av varulager | 0 | 244 | 0 | 244 |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | 3 831 | 11 222 | 2 890 | -8 394 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | -781 | -3 972 | -2 303 | 2 580 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 105 014 | 119 640 | 87 893 | 92 319 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -149 625 | -61 624 | -142 034 | -61 624 |
| Förändring av finansiella tillgångar | 1 348 | 1 734 | 1 348 | 1 734 |
| Försäljning av anläggningstillgångar | 0 | 189 | 0 | 189 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -148 277 | -59 701 | -140 686 | -59 701 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Upptagna lån | 43 262 | -59 938 | 52 792 | -32 617 |
| | 43 262 | -59 938 | 52 792 | -32 617 |
| Årets kassaflöde | -1 | 1 | -1 | 1 |
| Likvida medel vid årets början | 1 | 0 | 1 | 0 |
| Likvida medel vid årets slut | 0 | 1 | 0 | 1 |
| Kassapåverkande räntetäckter | 267 | 362 | 256 | 349 |
| Nettoutbetalade räntekostnader | -40 768 | -33 718 | -33 871 | -27 838 |

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.

Hysesintäkter för lokaler redovisas i den period de anses tillhöra. Kvartalshyror periodiseras och bokförs per månad.

| Lokalkontraktens förfallostruktur | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 >> |
|--|------|------|------|------|------|---------|
| Kommersiella lokaler totalt | 40% | 17% | 16% | 6% | 2% | 19% |
| varav lokaler som hyrs av Uddevalla kommun | 45% | 10% | 17% | 12% | 0% | 16% |

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

Koncernen är leasatagare 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 leasatagaren 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 lås | 10 |

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

Övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar

Markanläggningar skrivs av under 20 år.

Immateriella anläggningstillgångar skrivs av på 5 år.

Maskiner och inventarier skrivs av på 5 år.

Fastighetsvärdering

Årligen genomförs en individuell värdering av samtliga fastigheter som utförs av ett oberoende externt värderingsbolag. Värderingen baseras på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 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 26.

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 riskhantlingsstrategi 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 4,2Mkr. Se vidare not 24 och 25.

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.

Varulager

Förrådet har inventerats och värderats till anskaffningsvärde.

Fordringar

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

Medelantalet anställda

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

Arvoden

Arvoden till styrelse och förtroendevalda revisorer utgår enligt kommunala bestämmelser.

Redovisningsprinciper – Moderföretaget

Endast redovisningsprinciper som avviker från de som tillämpas i koncernredovisningen.

Andelar i koncernföretag

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

Belopp i tkr

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|----------------|---------|----------------|---------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| NOT 2 Hyresintäkter | | | | |
| Totalhyra | | | | |
| Bostäder | 345 034 | 325 927 | 336 905 | 318 127 |
| Lokaler | 59 461 | 56 685 | 45 284 | 43 223 |
| Garage, P-plats | 11 750 | 11 681 | 11 376 | 11 159 |
| | 416 245 | 394 293 | 393 565 | 372 509 |
| Hyresbortfall | | | | |
| Bostäder | -1 033 | -884 | -1 033 | -884 |
| Lokaler | -1 241 | -943 | -1 241 | -943 |
| Garage, P-plats | -729 | -815 | -723 | -688 |
| | -3 003 | -2 642 | -2 997 | -2 515 |
| Totalhyra | | | | |
| Bostäder | 344 001 | 325 043 | 335 872 | 317 243 |
| Lokaler | 58 220 | 55 742 | 44 043 | 42 280 |
| Garage, P-plats | 11 021 | 10 866 | 10 653 | 10 471 |
| | 413 242 | 391 651 | 390 568 | 369 994 |
| Övriga hyresreduktioner | -330 | -37 | -330 | -37 |
| Totala hyresintäkter | 412 912 | 391 614 | 390 238 | 369 957 |
| NOT 3 Övriga förvaltningsintäkter | | | | |
| Ersättning från hyresgäster | 2 055 | 2 204 | 2 029 | 2 173 |
| Krav- och inkassoersättningar | 96 | 97 | 95 | 96 |
| Återvunna fordringar | 319 | 385 | 319 | 385 |
| Försäkringsersättning | 1 986 | 1 165 | 1 986 | 1 165 |
| Erhållna bidrag | 0 | 8 700 | 0 | 8 700 |
| Andra intäkter | 6 557 | 6 756 | 6 421 | 6 501 |
| Vinst försäljning materiella anläggningstillgångar | 0 | 189 | 0 | 188 |
| Summa | 11 013 | 19 496 | 10 850 | 19 208 |
| NOT 4 Driftskostnader | | | | |
| Reparationer och verkstad | 18 661 | 21 631 | 18 270 | 21 313 |
| Fastighetsskötsel | 34 752 | 33 574 | 34 544 | 33 305 |
| Fjärrvärme | 33 948 | 31 654 | 33 428 | 31 164 |
| Fastighetsel | 11 876 | 12 385 | 11 056 | 11 465 |
| Vatten | 24 297 | 21 068 | 23 886 | 20 717 |
| Renhållning | 7 670 | 7 666 | 7 525 | 7 515 |
| Fastighetsanknuten administration | 38 682 | 38 339 | 41 444 | 40 931 |
| Hyresgästmedel | 845 | 858 | 845 | 858 |
| Markavgifter | 3 848 | 3 699 | 3 848 | 3 699 |
| Kabel-TV | 233 | 227 | 195 | 184 |
| Försäkringskostnader | 3 128 | 2 589 | 3 053 | 2 526 |
| Avskrivning hyres- och kundfordringar | 1 121 | 1 541 | 1 121 | 1 541 |
| Indrivningskostnader | 557 | 596 | 557 | 595 |
| Övriga driftskostnader | 588 | 484 | 379 | 303 |
| Summa | 180 206 | 176 311 | 180 151 | 176 116 |

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|----------------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2024 |
| NOT 5 Underhållskostnader | | | | |
| Underhåll | 38 802 | 50 376 | 38 770 | 49 963 |
| Energi- och miljöåtgärder | 1 802 | 2 175 | 1 774 | 2 175 |
| | 40 604 | 52 551 | 40 544 | 52 138 |
| Övriga projekt | 35 748 | 16 023 | 35 696 | 15 957 |
| Summa | 76 352 | 68 574 | 76 240 | 68 095 |

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 356 305 tkr.. Dessa avtal löper tillsvidare och har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar 89 076 tkr.

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

| | | | | |
|------------------------------|----------------|---------|----------------|---------|
| Inom 1 år | 58 274 | 52 377 | 46 815 | 41 800 |
| Senare än 1 år men inom 5 år | 142 445 | 172 360 | 96 610 | 98 048 |
| Senare än 5 år | 158 145 | 160 580 | 60 523 | 54 808 |
| | 358 864 | 387 340 | 203 948 | 196 679 |

NOT 7 Leasingavtal - leastagare

Operationell leasing

Kostnadsförda minimileasavgifter avseende operationella leasingavtal

| | | | | |
|--|------------|-----|------------|-----|
| | 731 | 743 | 731 | 743 |
| Framtida minimileasavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal | | | | |
| Inom 1 år | 294 | 411 | 294 | 411 |
| Senare än 1 år men inom 5 år | 56 | 0 | 56 | 0 |
| Senare än 5 år | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 350 | 411 | 350 | 411 |

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

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|---|---------------|--------|---------------|--------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| NOT 8 Avskrivningar enligt plan per funktion | | | | |
| Förvaltningskostnader | | | | |
| Byggnader | 62 361 | 61 890 | 56 958 | 56 487 |
| Markanläggningar | 3 128 | 3 348 | 2 973 | 3 193 |
| Maskiner och inventarier | 3 145 | 2 470 | 3 145 | 2 470 |
| | 68 634 | 67 708 | 63 076 | 62 150 |
| Centrala administrationskostnader | | | | |
| Maskiner och inventarier | 18 | 18 | 18 | 18 |
| | 18 | 18 | 18 | 18 |
| Totala avskrivningar enligt plan | | | | |
| Byggnader | 62 361 | 61 890 | 56 958 | 56 487 |
| Markanläggningar | 3 128 | 3 348 | 2 973 | 3 193 |
| Maskiner och inventarier | 3 163 | 2 488 | 3 163 | 2 488 |
| Summa | 68 652 | 67 726 | 63 094 | 62 168 |

NOT 9 Centrala administrationskostnader

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

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

NOT 10 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | | | | |
|---|---------------|--------|---------------|--------|
| Medelantalet anställda | | | | |
| Kvinnor | 26 | 25 | 26 | 25 |
| Män | 66 | 63 | 66 | 63 |
| Totalt | 92 | 88 | 92 | 88 |
| Antal styrelseledamöter på balansdagen | | | | |
| Kvinnor | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Män | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Totalt | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Antal VD och ledande befattningshavare | | | | |
| Kvinnor | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Män | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Totalt | 7 | 7 | 7 | 7 |
| Löner och ersättningar | | | | |
| Styrelse och VD | 2 282 | 2 232 | 2 232 | 2 232 |
| Övriga anställda | 42 188 | 40 021 | 40 021 | 40 021 |
| Totalt | 44 470 | 42 253 | 42 253 | 42 253 |
| Sociala avgifter och pensionskostnader | 18 609 | 17 756 | 17 756 | 17 756 |
| Varav pensionskostnader för styrelse och VD | 361 | 347 | 347 | 347 |
| Varav pensionskostnader för övriga anställda | 4 267 | 3 593 | 4 267 | 3 593 |

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 månadslöner från uppsägningens slut.

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|---------------|---------|---------------|---------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| NOT 11 Revisionskostnad | | | | |
| Revisionskostnader | 344 | 400 | 339 | 339 |
| Konsultationer revisionsnära | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 344 | 400 | 339 | 339 |
| NOT 12 Ränteintäkter | | | | |
| Koncernkonto | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 267 | 362 | 256 | 349 |
| | 267 | 362 | 256 | 349 |
| NOT 13 Räntekostnader och liknande resultatposter | | | | |
| Räntekostnader | 45 145 | 36 156 | 38 257 | 30 284 |
| Räntetaksförsäkring | -4 449 | -2 502 | -4 449 | -2 502 |
| Övriga finansiella poster | 72 | 64 | 63 | 56 |
| | 40 768 | 33 718 | 33 871 | 27 838 |
| NOT 14 Bokslutsdispositioner | | | | |
| Återföring av periodiseringsfond | 0 | 0 | 0 | 4 814 |
| Årets förändring avskrivningar utöver plan | 0 | 0 | 0 | 1 816 |
| | 0 | 0 | 0 | 6 630 |
| NOT 15 Skatt på årets resultat | | | | |
| Årets statliga inkomstskatt | 5 719 | 3 635 | 3 544 | 4 110 |
| Korrigerigering tidigare års taxeringar | 0 | -463 | 0 | -463 |
| Skatt obeskattade reserver | 0 | -1 366 | 0 | 0 |
| Årets uppskjutna skatteskuld, se NOT 29 | 2 977 | 6 871 | 3 196 | 4 212 |
| | 8 696 | 8 677 | 6 740 | 7 859 |
| Beräkning av årets skattekostnad | | | | |
| Resultat före skatt | 39 076 | 46 458 | 28 916 | 36 674 |
| Underskottsavdrag | -369 | -1 862 | 0 | 0 |
| Återföring avskrivningar enl plan | 65 487 | 65 238 | 59 930 | 59 680 |
| Avgår skattemässiga avskrivningar (inkl UER) | -57 275 | -74 622 | -51 280 | -62 787 |
| Direktavdrag fastigheter | -24 163 | -20 610 | -24 163 | -20 610 |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader | 356 | 425 | 332 | 424 |
| Övriga ej skattepliktiga intäkter | -25 | -72 | -15 | -59 |
| Ränteavdragsbegränsning | 4 542 | 1 402 | 3 486 | 0 |
| Årets underskott | 132 | 1 589 | 0 | 0 |
| Övriga koncernjusteringar, inkl bokslutsdispositioner | | -301 | 0 | 6 630 |
| Underlag inkomstskatt | 27 761 | 17 645 | 17 206 | 19 952 |
| Årets skattekostnad 20,6% | 5 719 | 3 635 | 3 544 | 4 110 |

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-----------|------|--------------|------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |

Not 16 - Byggnader

| | | | | |
|--|------------------|-----------|------------------|-----------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 992 729 | 2 913 196 | 2 700 714 | 2 621 181 |
| Årets anskaffningar | 56 419 | 10 958 | 56 333 | 10 958 |
| Överföring från pågående ombyggnation | 44 453 | 68 575 | 44 453 | 68 575 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 3 093 601 | 2 992 729 | 2 801 500 | 2 700 714 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -935 639 | -873 749 | -917 007 | -860 520 |
| Årets avskrivningar | -62 361 | -61 890 | -56 957 | -56 487 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -998 000 | -935 639 | -973 964 | -917 007 |
| Utgående restvärde enligt plan | 2 095 601 | 2 057 090 | 1 827 536 | 1 783 707 |

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 | 95 928 | 95 437 | 59 964 | 59 473 |
| Årets anskaffningar | 0 | 491 | 0 | 491 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 95 928 | 95 928 | 59 964 | 59 964 |
| Taxeringsvärden | | | | |
| Byggnader | 2 506 248 | 2 506 248 | 2 455 248 | 2 455 248 |
| Mark | 1 002 498 | 1 002 498 | 978 298 | 978 298 |
| Totala taxeringsvärden | 3 508 746 | 3 508 746 | 3 433 546 | 3 433 546 |
| Marknadsvärde enligt extern värdering | 4 825 860 | 4 642 430 | 4 415 460 | 4 239 530 |

NOT 18 Markanläggningar

| | | | | |
|--|----------------|---------|----------------|---------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 70 819 | 70 819 | 67 719 | 67 719 |
| Årets anskaffningar | 1 405 | 0 | 1 406 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 72 224 | 70 819 | 69 125 | 67 719 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -39 035 | -35 687 | -38 688 | -35 495 |
| Årets avskrivningar | -3 128 | -3 348 | -2 973 | -3 193 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -42 163 | -39 035 | -41 661 | -38 688 |
| Utgående restvärde enligt plan | 30 061 | 31 784 | 27 464 | 29 031 |

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-----------|------|--------------|------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |

NOT 19 Maskiner och inventarier

| | | | | |
|--|----------------|---------|----------------|---------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 31 990 | 31 159 | 31 990 | 31 159 |
| Årets anskaffningar | 5 369 | 2 602 | 5 369 | 2 602 |
| Försäljningar och utrangeringar | -163 | -1 771 | -163 | -1 771 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 37 196 | 31 990 | 37 196 | 31 990 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -25 302 | -24 573 | -25 302 | -24 573 |
| Årets avskrivningar | -3 163 | -2 488 | -3 163 | -2 488 |
| Försäljningar och utrangeringar | 163 | 1 759 | 163 | 1 759 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -28 302 | -25 302 | -28 302 | -25 302 |
| Utgående restvärde enligt plan | 8 894 | 6 688 | 8 894 | 6 688 |

NOT 20 Pågående ny- och ombyggnation

| | | | | |
|---|---------------|---------|---------------|---------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 50 350 | 71 353 | 50 939 | 71 941 |
| Nyanskaffningar under året | 86 432 | 47 572 | 78 925 | 47 573 |
| Avgår: Under året överförda anskaffningsvärden | | | | |
| - till byggnader | -44 453 | -68 575 | -44 453 | -68 575 |
| - till underhållskostnad i RR | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående bokfört värde pågående byggnation | 92 329 | 50 350 | 85 411 | 50 939 |

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 | -2 | 35 353 |
| Uddevallahem Bastionen AB, 559060-7023 | Uddevalla | 50 | 513 | 1 382 |
| Uddevallahem Sundberg AB, 556268-3440 | Uddevalla | 100 | 7 647 | 47 326 |

| Ackumulerade anskaffningsvärden | 2024 | 2023 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Vid årets början | 35 387 | 35 387 |
| Vid årets slut | 35 387 | 35 387 |

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-----------|------|--------------|------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |

NOT 22 Långfristigt värdepappersinnehav

| | | | | |
|---|-----------|----|-----------|----|
| Husbyggnadsvaror HBV förening anskaffningsvärde, bokfört och nominellt värde | 40 | 40 | 40 | 40 |
| Summa | 40 | 40 | 40 | 40 |

NOT 23 Långfristiga fordringar

| | | | | |
|-------------------------------|------------|-----|------------|-----|
| Husbyggnadsvaror HBV förening | 996 | 610 | 996 | 610 |
| Summa | 996 | 610 | 996 | 610 |

NOT 24 Övriga finansiella anläggningstillgångar

| | | | | |
|--|--------------|-------|--------------|-------|
| Räntetaksförsäkring år 2026-2027 (2025-2027) | 3 398 | 5 132 | 3 398 | 5 132 |
| BRF Gullholmen | 450 | 450 | 450 | 450 |
| Summa | 3 848 | 5 582 | 3 848 | 5 582 |

Räntetaksförsäkring

I slutet av december 2017 tecknades en räntetaksförsäkring för att minska ränterisken under 10 år till ett räntetak om 3% och ett nominellt belopp om 800 mkr med slutår 2027.

NOT 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | | | |
|---|---------------|--------|---------------|--------|
| Förutbetalda tomträter | 1 908 | 1 908 | 1 908 | 1 908 |
| Förutbetalda försäkringar | 3 647 | 3 494 | 3 570 | 3 423 |
| Förutbetalda licenser dataprogram | 2 009 | 1 906 | 2 009 | 1 906 |
| Förutbetald hyra | 0 | 0 | 224 | 220 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 1 013 | 864 | 989 | 695 |
| Upplupna intäkter HBV | 250 | 188 | 250 | 329 |
| Upplupna försäkringsersättningar | 1 000 | 0 | 1 000 | 0 |
| Upplupen ränteintäkt | 0 | 5 637 | 0 | 4 712 |
| Förutbetald kostnad räntetaksförsäkring 2025 (2024) | 1 735 | 1 735 | 1 735 | 1 735 |
| Summa | 11 562 | 15 732 | 11 685 | 14 928 |

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-----------|------|--------------|------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |

NOT 26 Uppskjuten skatt

| | | | | |
|--|---------------|--------|---------------|--------|
| Uppskjuten skatteskuld: | | | | |
| - skillnad mellan skattemässigt och planenligt restvärde fastigheter | 90 688 | 87 820 | 86 077 | 83 005 |
| Uppskjuten skattefordran: | | | | |
| - UER-investeringspost | -91 | -214 | -91 | -214 |
| Koncernmässigt övervärde | 5 208 | 5 235 | 0 | 0 |
| Obeskattade reserver | 0 | -6 601 | 0 | 0 |
| Uppskjuten skattefordran: | 14 | | | |
| - underskottsavdrag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 95 819 | 86 240 | 85 986 | 82 791 |

(UER = Underhålls- och energisparåtgärder 1984-1994)

| NOT 27 Skuld koncernkonto | 2024 | | 2023 | |
|---|------------------|-----------|------------------|-----------|
| | Beviljat | Utnyttjat | Beviljat | Utnyttjat |
| Lån Uddevalla kommun: | | | | |
| Bostadsstiftelsen Uddevallahem | 1 450 000 | 1 346 132 | 1 340 000 | 1 293 339 |
| Summa Bostadsstiftelsen Uddevallahem | 1 450 000 | 1 346 132 | 1 340 000 | 1 293 339 |
| Lån Uddevalla kommun: | | | | |
| Koncernen Uddevallahem | 1 720 000 | 1 577 659 | 1 637 000 | 1 534 397 |
| Summa koncern | 1 720 000 | 1 577 659 | 1 637 000 | 1 534 397 |

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 28 Övriga kortfristiga skulder

| | | | | |
|------------------------------|--------------|-------|--------------|-------|
| Mervärdeskatt | 1 899 | 1 662 | 1 892 | 1 654 |
| Personalrelaterade kostnader | 2 163 | 2 017 | 2 163 | 2 017 |
| Boföreningen Kurveröd | 0 | 1 778 | 0 | 1 778 |
| Övriga skulder | 195 | 450 | 192 | 447 |
| Summa | 4 257 | 5 907 | 4 247 | 5 896 |

NOT 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | | | |
|------------------------------|---------------|--------|---------------|--------|
| Personalrelaterade kostnader | 4 168 | 3 948 | 4 168 | 3 948 |
| Förutbetalda hyresintäkter | 32 324 | 36 474 | 31 675 | 32 124 |
| Övriga interimsskulder | 6 379 | 6 343 | 6 142 | 6 154 |
| Summa | 42 871 | 46 765 | 41 985 | 42 226 |

| | KONCERNEN | | MODERBOLAGET | |
|--|-----------|------|----------------|---------|
| | 2024 | 2023 | 2024 | 2023 |
| NOT 30 Ställda panter | | | | |
| Fastighetsinteckningar | Inga | Inga | Inga | Inga |
| NOT 31 Eventualförpliktelser | | | | |
| Garantiförbindelse Fastigo | 857 | 825 | 857 | 825 |
| NOT 32 Vinstdisposition | | | | |
| Balanserad vinst | | | 412 068 | 380 167 |
| Omföring till reservfond | | | -2 217 | -3 544 |
| Årets vinst | | | 22 176 | 35 442 |
| Att överföra i ny räkning | | | 432 027 | 412 065 |
| NOT 33 Väsentliga händelser efter balansdagen | | | | |

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Uddevalla den 24 mars 2025

David Sahlsten
Ordförande

Paula Berger
Vice ordförande

Thomas Aebeloe
VD

Ulrika Lundström

David Bertilsson

Leif Frisk

Vår revisionsberättelse har avgivits den 25 mars 2025 Ernst & Young AB.

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2025.

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

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

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 upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra 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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheterna inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

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

Göteborg den 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 2024. 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 2024 på sidorna 1-47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

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

enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2024-12-31

| 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 | Ars-hyra/kvm* | | Antal | Yta | Antal | Yta | Antal | Antal |
| Agrell 1 | 18 | 12 | 17 | | | | 47 | 2 484 | 52,9 | 1 229 | 3 053 878 | 5 | 357 | 6 | 38 | | 59 |
| Agrell 3 | 3 | 9 | 18 | 9 | | | 39 | 2 770 | 71,0 | 1 199 | 3 321 596 | 2 | 127 | 30 | 162 | | |
| Agrell 4 | | 36 | 3 | | 3 | | 42 | 2 649 | 63,1 | 1 222 | 3 237 384 | 1 | 39 | 8 | 59 | | 35 |
| Bastionen 31 | 14 | 36 | 9 | | | | 59 | 2 888 | 48,9 | 1 731 | 4 998 158 | | | | | | 29 |
| Bikupan 29 | | | | | | 18 | 18 | 402 | 22,3 | 1 507 | 605 976 | | | | | | |
| Braxen 1 | 20 | 29 | 20 | | | | 69 | 3 898 | 56,5 | 1 130 | 4 405 885 | | | 2 | 6 | 31 | 73 |
| Enen 1 | 5 | 15 | 5 | | | | 25 | 1 357 | 54,3 | 1 141 | 1 548 922 | 1 | 72 | | | | |
| EOL 2 | 4 | 44 | 30 | | | | 78 | 4 858 | 62,3 | 1 798 | 8 733 769 | 1 | 836 | | | 36 | 19 |
| Finland 1 | 50 | 66 | 23 | 1 | | | 140 | 7 544 | 53,9 | 1 200 | 9 050 480 | 1 | 25 | 1 | 2 | 12 | 45 |
| Fisketången 2 | | 16 | 16 | | | | 32 | 2 142 | 66,9 | 1 573 | 3 369 568 | | | | | | 32 |
| Flatö 2 | 19 | 22 | 5 | 6 | | | 52 | 3 281 | 63,1 | 1 334 | 4 377 078 | 2 | 387 | 13 | 145 | | 16 |
| Folkets Park 3 | | 16 | 24 | 8 | | | 48 | 3 472 | 72,3 | 1 682 | 5 839 448 | | | | | | 44 |
| Forellen 1 | | 5 | 44 | 2 | 1 | | 52 | 3 989 | 76,7 | 1 207 | 4 816 633 | 1 | 85 | 1 | 2 | 28 | 36 |
| Fregatten 5 | 12 | 24 | 4 | 4 | | | 44 | 2 622 | 59,6 | 1 204 | 3 156 102 | 1 | 40 | 6 | 48 | 4 | 21 |
| Furan 1 | 5 | 15 | 5 | | | | 25 | 1 357 | 54,3 | 1 142 | 1 549 383 | 1 | 152 | | | | |
| Fyren 1 | | 24 | 12 | | | | 36 | 2 161 | 60,0 | 1 191 | 2 574 451 | 6 | 191 | | | | 22 |
| Garvaren 13 | 16 | 34 | 16 | 10 | | | 76 | 4 517 | 59,4 | 1 308 | 5 910 233 | 7 | 409 | 1 | 11 | 11 | 15 |
| Glasberget 5 | | 6 | 6 | | | | 12 | 753 | 62,8 | 1 175 | 884 853 | | | 2 | 34 | | |
| Graniten 1 | 48 | 54 | 42 | | | | 144 | 8 607 | 59,8 | 1 261 | 10 849 366 | | | 4 | 8 | | 56 |
| Gravarne 1 | 2 | 52 | 48 | 42 | | | 144 | 9 348 | 64,9 | 1 176 | 10 993 166 | | | 26 | 67 | 44 | |
| Grävlingen 1 | 24 | 47 | 16 | 3 | | | 90 | 5 334 | 59,3 | 1 165 | 6 212 618 | 1 | 159 | 4 | 12 | | 55 |
| Grönlingen 1 | | 9 | 6 | 4 | | | 20 | 1 463 | 73,2 | 1 177 | 1 721 470 | | | | | | 35 |
| Guldmagistern 1 | | 2 | 10 | 9 | 6 | | 27 | 2 389 | 88,5 | 1 310 | 3 130 427 | | | | | | |
| Gullholmen 1 | 10 | 4 | 13 | 3 | | | 30 | 1 922 | 64,1 | 1 333 | 2 562 307 | | | 12 | 84 | | 16 |
| Gäddan 1 | 16 | | 28 | 3 | 2 | | 49 | 3 564 | 72,7 | 1 178 | 4 196 898 | 2 | 149 | 4 | 16 | | 89 |
| Gäddan 2 | 17 | | 33 | 4 | | | 54 | 3 915 | 72,5 | 1 170 | 4 578 691 | | | 4 | 11 | 8 | |
| Idegranen 2 | | | | | | | | | | | | | | | | 31 | 45 |
| Iduna 1 | 12 | 12 | | 5 | | 5 | 34 | 1 474 | 43,4 | 1 219 | 1 797 330 | 3 | 225 | 2 | 16 | | 1 |
| Järven 1 | 27 | 66 | 24 | 3 | | | 120 | 6 697 | 55,8 | 1 18 | 792 173 | 5 | 393 | 6 | 70 | 4 | 88 |
| Kaparen 7 | 13 | 24 | | | | | 37 | 1 833 | 49,5 | 1 212 | 2 221 998 | | | | | | 20 |
| Karpen 1 | 21 | 27 | 17 | | | | 65 | 3 595 | 55,3 | 1 148 | 4 125 508 | 1 | 61 | 2 | 16 | 4 | |
| Knape 24 | 9 | 3 | 45 | 4 | 3 | | 64 | 4 823 | 75,4 | 1 213 | 5 849 614 | 3 | 3 428 | 1 | 3 | | 6 |
| Koster 10 | | 23 | 1 | | | | 24 | 1 711 | 71,3 | 1 163 | 1 989 113 | 1 | 955 | | | 23 | 26 |
| Koster 8 | | | | | | | - | | | | | 1 | 1 233 | | | | |
| Koster 9 | 25 | 30 | 5 | | | | 60 | 3 304 | 55,1 | 1 219 | 4 026 438 | 12 | 1 687 | 5 | 49 | | 17 |
| Krummedike 16 | | | | | 1 | | 1 | 125 | 125,0 | 1 137 | 142 145 | | | | | | 22 |
| Krummedike 17 | | | | | | | - | | | | | 1 | 158 | | | | 24 |
| Kyrkesund 1 | | | | | | | - | | | | | | | | | 39 | 144 |
| Laxen 1 | 39 | 74 | 3 | 22 | 2 | | 140 | 8 121 | 58,0 | 1 129 | 9 172 508 | 4 | 139 | 13 | 48 | | 73 |
| Laxen 2 | 16 | | 30 | 1 | 1 | | 48 | 3 425 | 71,4 | 1 157 | 3 961 959 | 2 | 392 | 5 | 15 | | |
| Lycorna 2:121 | | | 5 | 3 | | | 8 | 696 | 87,0 | 1 126 | 783 730 | 1 | 34 | 1 | 4 | | |
| Lycorna 2:253 | | 2 | 6 | 5 | 1 | | 14 | 1 226 | 87,6 | 1 283 | 1 572 976 | 2 | 160 | 1 | 55 | | 2 |
| Lycorna 2:31 | | 8 | 12 | 8 | | | 28 | 2 390 | 85,4 | 1 087 | 2 597 271 | | | | | | |
| Lycorna 2:33 | 1 | 2 | 6 | 3 | 1 | | 13 | 1 111 | 85,5 | 1 323 | 1 470 523 | | | | | | |
| Lycorna 2:39 | | 1 | 11 | | | | 12 | 949 | 79,1 | 1 255 | 1 190 740 | | | 2 | 5 | | |
| Lyktan 2 | 3 | 8 | 3 | | | | 14 | 813 | 58,1 | 1 139 | 926 225 | 1 | 107 | | | | |
| Lärkträdet 4 | 10 | 9 | | 6 | | | 25 | 1 375 | 55,0 | 1 301 | 1 789 360 | | | | | 7 | 6 |
| Lördagen 1 | | 5 | 9 | 7 | 4 | | 25 | 2 292 | 91,7 | 873 | 2 001 458 | 2 | 76 | | | | |
| Lördagen 2 | | 11 | 11 | | | | 22 | 1 696 | 77,1 | 896 | 1 519 328 | | | | | | |
| Marmorn 1 | 7 | 10 | 25 | | | | 42 | 3 044 | 72,5 | 1 210 | 3 683 883 | 1 | 104 | 13 | 81 | 16 | 63 |
| Marmorn 3 | 1 | 11 | 33 | | | | 45 | 3 509 | 78,0 | 1 223 | 4 292 569 | 2 | 191 | 40 | 179 | | 48 |
| Mimer 1 | 13 | 15 | 9 | | | | 37 | 1 813 | 49,0 | 1 197 | 2 169 399 | 1 | 20 | | | | |
| Misteröd 1:18 | | | | | | | | | | | | 1 | 70 | | | | |
| Myntet 1 | 6 | 33 | 33 | 22 | 7 | | 101 | 8 178 | 81,0 | 1 070 | 8 751 498 | 2 | 563 | 1 | 40 | | 109 |
| Mörten 1 | 20 | 29 | 19 | | | | 68 | 3 814 | 56,1 | 1 146 | 4 369 438 | | | | | 2 | |
| Norden 1 | | 2 | 5 | 2 | 4 | | 13 | 1 100 | 84,6 | 1 137 | 1 250 606 | 4 | 360 | | | 7 | 7 |
| Oxeln 1 | 5 | 15 | 5 | | | | 25 | 1 357 | 54,3 | 1 141 | 1 548 892 | | | | | | |
| Poppeln 1 | 5 | 15 | 5 | | | | 25 | 1 357 | 54,3 | 1 140 | 1 547 329 | | | | | | |

| 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 | 1 049 | 1 795 264 | | | 3 |
| Rudan | 16 | 31 | | | | | 47 | 2 202 | 46,9 | 1 642 | 3 615 164 | | | | | | 10 |
| Rydingsberg 1 | | | | | | | | | | | | 2 | 3 312 | | | | |
| Rödningen 2 | 22 | 41 | 4 | 10 | | | 77 | 4 395 | 57,1 | 1 150 | 5 055 566 | 1 | 36 | 9 | 94 | 36 | |
| Rödningen 3 | 24 | 50 | | | | | 74 | 3 713 | 50,2 | 1 243 | 4 616 444 | | | | | | 78 |
| Sabbatsdagen 1 | | | | 12 | | | 12 | 1 286 | 107,2 | 857 | 1 101 826 | | | | | | |
| Samfällighet S:2 | | | | | | | | | | | | | | | | | 169 |
| Sandstenen 1 | 8 | 36 | 22 | 10 | | | 76 | 5 125 | 67,4 | 1 226 | 6 282 987 | | | 17 | 123 | 5 | 27 |
| Sannäs 1 | 21 | 24 | 13 | 2 | | | 60 | 2 929 | 48,8 | 1 071 | 3 138 282 | 1 | 41 | 12 | 219 | | 13 |
| Skiffern 1 | 5 | 28 | 17 | 4 | | | 54 | 3 569 | 66,1 | 1 229 | 4 384 597 | | | 19 | 135 | | 88 |
| Smögen 1 | 3 | 21 | 21 | 6 | | | 51 | 3 329 | 65,3 | 1 053 | 3 506 358 | | 113 | 12 | 214 | | 29 |
| Spiggen 1 | 19 | 29 | 20 | | | | 68 | 3 841 | 56,5 | 1 234 | 4 738 039 | | | | | | 3 |
| Sundberg 16 | 3 | 11 | 11 | 1 | | | 26 | 1 648 | 63,4 | 1 795 | 2 958 362 | 1 | 1 053 | | | | 25 |
| Sälghugget 2 | 25 | 4 | 51 | 24 | 2 | | 106 | 6 939 | 65,5 | 1 208 | 8 383 716 | 3 | 477 | 76 | 817 | 43 | 72 |
| Sälghugget 3 | 24 | 30 | 12 | 6 | | | 72 | 4 487 | 62,3 | 1 228 | 5 511 631 | 2 | 359 | 13 | 68 | 60 | 172 |
| Sälghugget 4 | 31 | 29 | 60 | 30 | | | 150 | 9 835 | 65,6 | 1 212 | 11 916 388 | 1 | 164 | 46 | 577 | | 84 |
| Tallen 1 | 5 | 15 | 5 | | | | 25 | 1 357 | 54,3 | 1 141 | 1 548 150 | | | | | | |
| Tisdagen 1 | | 7 | 13 | 8 | 9 | | 37 | 3 457 | 93,4 | 868 | 3 000 350 | 1 | 53 | | | | |
| Tjöstelsröd 2:21 | | 12 | 14 | 4 | | | 30 | 2 324 | 77,5 | 1 672 | 3 885 656 | | | | | | 31 |
| Tordenskjöld 13 | | 13 | 14 | 4 | 1 | | 32 | 2 410 | 75,3 | 1 531 | 3 689 875 | 1 | 833 | | | | |
| Trubaduren 1 | 15 | 8 | 89 | 7 | | | 119 | 8 785 | 73,8 | 1 232 | 10 821 276 | 2 | 702 | 14 | 50 | 44 | 54 |
| Trubaduren 2 | 16 | 8 | 62 | 6 | | | 92 | 6 583 | 71,6 | 1 187 | 7 813 723 | 1 | 327 | 28 | 83 | 26 | 71 |
| Trubaduren 3 | 38 | 46 | 90 | | | | 174 | 11 433 | 65,7 | 1 061 | 12 128 862 | 1 | 220 | 97 | 626 | 68 | 182 |
| Trubaduren 4 | 5 | 40 | 24 | 3 | | | 72 | 4 656 | 64,7 | 1 047 | 4 873 094 | 8 | 1 389 | 10 | 48 | | 144 |
| Täljstenen 1 | 8 | 40 | 16 | 8 | | | 72 | 4 632 | 64,3 | 1 240 | 5 745 684 | 1 | 32 | 28 | 178 | 13 | 54 |
| Väjern 2 | 10 | 13 | 12 | 3 | 3 | | 41 | 2 506 | 61,1 | 1 049 | 2 627 560 | | | 3 | 16 | | 12 |
| Windingsborg 16 | 8 | | 18 | 11 | 3 | | 40 | 3 083 | 77,1 | 1 152 | 3 552 151 | 1 | 38 | 7 | 42 | 10 | 6 |
| Windingsborg 17 | 8 | 32 | | 4 | | | 44 | 2 570 | 58,4 | 1 213 | 3 118 435 | 1 | 336 | 7 | 65 | | 24 |
| Ägir 17 | 28 | 36 | 44 | 1 | 3 | | 112 | 6 202 | 55,4 | 119 | 738 410 | 6 | 299 | 12 | 152 | 9 | 95 |
| Ägir 18 | | | | | | | | | | | | 1 | 578 | 3 | 10 | | |
| Ängön 11 | 9 | 35 | 20 | 4 | 5 | | 73 | 4 857 | 66,5 | 1 245 | 6 045 167 | 12 | 1 687 | 6 | 65 | | 12 |
| Summa koncernen | 894 | 1 699 | 1 427 | 367 | 63 | 23 | 4 474 | 283 231 | 63,3 | 1 165 | 330 037 725 | 131 | 25 433 | 638 | 4 898 | 657 | 2 825 |

| Gruppbestäder och vårdinrättningar | Antal | Yta | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|----------------|--|--|--|--|--|--|--|--|------------|---------------|------------|--------------|------------|--------------|--|
| Guldmagistern 20 | 12 | 460 | | | | | | | | | 2 | 393 | | | | | |
| Laxöringen 11 | 25 | 878 | | | | | | | | | 2 | 945 | | | | | |
| Rydingsberg 1 | 6 | 189 | | | | | | | | | 1 | 369 | | | | | |
| Kaparen 7 | 6 | 242 | | | | | | | | | 1 | 97 | | | | | |
| Knape 24 | 7 | 232 | | | | | | | | | 1 | 133 | | | | | |
| Bikupan 29 | 10 | 465 | | | | | | | | | 1 | 260 | | | | | |
| Koster 9 | 6 | 250 | | | | | | | | | 1 | 107 | | | | | |
| Pingstdagen 3 | 6 | 246 | | | | | | | | | 1 | 144 | | | | | |
| Nyårsdagen 6 | 6 | 246 | | | | | | | | | 1 | 135 | | | | | |
| EOL 2 | 9 | 515 | | | | | | | | | 1 | 216 | | | | | |
| Mungigan 1 | 10 | 421 | | | | | | | | | 1 | 193 | | | | | |
| Trubaduren 4 | 107 | 5 105 | | | | | | | | | 2 | 3 316 | | | | | |
| Sundberg 16 | 52 | 1 997 | | | | | | | | | 6 | 2 625 | | | | | |
| Summa gruppbestäder och vårdinrättningar | 262 | 11 246 | | | | | | | | | 21 | 8 933 | | | | | |
| Totalt antal och yta koncernen | 4 736 | 294 477 | | | | | | | | | 152 | 34 366 | 638 | 4 898 | 657 | 2 825 | |

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

Fastigheternas färdigställningsår, produktionskostnad, bokförda restvärde samt taxeringsvärde 2024

| Fastigheter | Byggår | Värdeår | Produktionskostnad | Värde-minskning | Bokfört restvärde | Markvärde | Markanl. restvärde | Taxeringsvärde Totalt | Taxeringsvärde Byggnad |
|-----------------|-----------|---------|--------------------|-----------------|-------------------|-----------|--------------------|-----------------------|------------------------|
| Agrell 1 | 1948 | 1987 | 22 631 484 | 11 196 059 | 11 435 425 | 30 033 | | 31 098 000 | 21 670 000 |
| Agrell 3 | 1947 | 1987 | 20 132 117 | 10 199 628 | 9 932 489 | 53 234 | | 34 289 000 | 23 619 000 |
| Agrell 4 | 1946 | 1987 | 20 867 567 | 9 112 000 | 11 755 567 | 364 038 | | 32 104 000 | 22 304 000 |
| Bikupan 29 | 1991 | 1991 | 20 984 849 | 8 278 744 | 12 706 105 | | 61 164 | 5 900 000 | 4 595 000 |
| Braxen 1 | 1960 | 1969 | 15 539 285 | 12 045 196 | 3 494 089 | 43 868 | 266 001 | 40 837 000 | 28 133 000 |
| Distrikt Söder | | | | | | | 227 177 | 0 | |
| Enen 1 | 1953 | 1989 | 10 866 184 | 7 372 531 | 3 493 653 | 143 350 | 319 090 | 14 996 000 | 10 523 000 |
| EOL 2 | | 2018 | 206 862 307 | 25 623 730 | 181 238 577 | 5 734 575 | 1 461 250 | 139 608 000 | 113 600 000 |
| Finland | 1956 | 1967 | 47 750 513 | 23 752 288 | 23 998 225 | 244 358 | 152 093 | 80 732 000 | 56 331 000 |
| Fisketången 2 | 2015 | 2015 | 37 114 930 | 7 287 813 | 29 827 117 | 6 750 000 | 2 795 296 | 31 800 000 | 25 000 000 |
| Flatö 2 | 1968 | 1982 | 37 964 866 | 11 284 920 | 26 679 946 | | 21 592 | 41 516 000 | 30 520 000 |
| Folkets Park 3 | 2015 | 2015 | 68 712 478 | 13 403 100 | 55 309 378 | 8 763 350 | 5 166 628 | 68 000 000 | 55 000 000 |
| Forellen 1 | 1958 | 1981 | 34 595 549 | 11 528 112 | 23 067 437 | 60 634 | 774 547 | 46 939 000 | 33 860 000 |
| Fregatten 5 | 1949 | 1987 | 20 291 272 | 10 565 208 | 9 726 064 | 45 284 | | 33 078 000 | 23 373 000 |
| Furan 1 | 1953 | 1983 | 10 864 959 | 4 809 260 | 6 055 699 | | 550 610 | 14 912 000 | 10 364 000 |
| Fyren 1 | 1951 | 1973 | 15 075 853 | 7 704 441 | 7 371 412 | 59 918 | | 26 177 000 | 18 103 000 |
| Garvaren 13 | 1954 | 1976 | 45 527 740 | 14 896 425 | 30 631 315 | 100 029 | 227 769 | 62 646 000 | 45 083 000 |
| Glasberget 5 | 1951 | 1973 | 4 581 441 | 2 252 991 | 2 328 450 | | | 8 948 000 | 6 076 000 |
| Graniten 1 | 1966 | 1966 | 114 525 217 | 22 440 806 | 92 084 411 | | 38 807 | 112 022 000 | 85 022 000 |
| Gravarne 1 | 1958 | 1973 | 52 276 654 | 26 586 431 | 25 690 223 | 183 701 | 186 001 | 100 478 000 | 69 879 000 |
| Grävlingen 1 | 1954 | 1978 | 33 242 821 | 17 264 108 | 15 978 713 | 144 464 | | 57 027 000 | 40 284 000 |
| Grönlingen 1 | 1961 | 1986 | 13 449 598 | 6 390 936 | 7 058 662 | 332 207 | 121 084 | 17 152 000 | 12 400 000 |
| Guldmagistern 1 | 2007 | 2007 | 60 769 491 | 21 339 718 | 39 429 773 | 2 610 000 | 2 867 | 34 600 000 | 27 000 000 |
| Gullholmen 1 | 1959 | 1991 | 25 925 539 | 5 112 918 | 20 812 621 | 10 273 | 38 325 | 25 360 000 | 19 299 000 |
| Gäddan 1 | 1957 | 1957 | 18 554 328 | 11 987 601 | 6 566 727 | 33 364 | 138 582 | 36 895 000 | 25 360 000 |
| Gäddan 2 | 1958 | 1958 | 16 864 464 | 10 655 920 | 6 208 544 | 54 372 | 915 859 | 40 836 000 | 28 157 000 |
| Idegranen 2 | 1953 | 1953 | | | | 4 030 | | 1 155 000 | 672 000 |
| Iduna 1 | 1956 | 1980 | 21 277 145 | 6 952 511 | 14 324 634 | 38 624 | 321 197 | 17 938 000 | 13 271 000 |
| Järven 1 | 1954 | 1979 | 48 305 939 | 24 274 194 | 24 031 745 | 146 039 | | 73 609 000 | 51 940 000 |
| Kalkstenen 1 | | | | | | | | 150 000 | 0 |
| Kaparen 7 | 1953 | 1953 | 15 226 518 | 7 499 712 | 7 726 806 | 23 762 | | 25 754 000 | 18 015 000 |
| Karpen 1 | 1961 | 1961 | 14 974 796 | 8 877 334 | 6 097 462 | 455 531 | 336 421 | 37 480 000 | 26 201 000 |
| Knape 24 | 1958 | 1986 | 65 208 285 | 47 887 655 | 17 320 630 | 369 948 | 12 586 | 77 600 000 | 53 400 000 |
| Koster 10 | 1970.1991 | 1991 | 38 693 270 | 21 853 789 | 16 839 481 | 155 066 | | 21 723 000 | 15 528 000 |
| Koster 8 | 1970 | 1970 | 3 880 487 | 2 143 962 | 1 736 525 | | 0 | 4 613 000 | 3 503 000 |
| Koster 9 | 1962 | 1980 | 53 098 896 | 17 141 385 | 35 957 511 | 903 544 | | 49 232 000 | 35 814 000 |
| Krummedike 16 | 1812 | 1929 | 3 231 691 | 413 296 | 2 818 395 | 1 778 168 | | 1 789 000 | 1 035 000 |
| Krummedike 17 | 1976 | 1976 | 2 019 518 | 247 521 | 1 771 997 | 540 239 | | 895 000 | 715 000 |
| Kyrkesund 1 | 1970 | 1970 | 128 801 | 51 863 | 76 938 | | | 2 990 000 | 1 415 000 |
| Laxen 1 | 1960 | 1960 | 40 436 715 | 18 638 924 | 21 797 791 | 132 088 | 703 241 | 87 391 000 | 61 223 000 |
| Laxen 2 | 1957 | 1957 | 16 422 768 | 10 917 699 | 5 505 069 | 33 337 | 0 | 36 582 000 | 25 230 000 |
| Laxörigen 11 | 1991.1998 | | 18 178 462 | 7 631 927 | 10 546 535 | 286 400 | | 0 | 0 |
| Lycorna 2:121 | 1995 | 1995 | 5 762 301 | 2 360 477 | 3 401 824 | 285 000 | | 8 168 000 | 6 080 000 |
| Lycorna 2:253 | 1994 | 1994 | 12 192 370 | 4 918 306 | 7 274 064 | 547 000 | | 15 362 000 | 11 686 000 |
| Lycorna 2:31 | 1992 | 1992 | 19 569 406 | 8 042 634 | 11 526 772 | 1 025 000 | | 26 090 000 | 19 000 000 |
| Lycorna 2:33 | 1996 | 1996 | 10 296 156 | 4 230 914 | 6 065 242 | 429 000 | 10 247 | 14 196 000 | 11 000 000 |
| Lycorna 2:39 | 1993 | 1993 | 11 685 823 | 4 591 200 | 7 094 623 | 457 000 | 18 780 | 11 353 000 | 8 412 000 |
| Lyktan 2 | 1951 | 1951 | 4 735 562 | 1 483 261 | 3 252 301 | 775 897 | | 9 417 000 | 6 216 000 |
| Lärkträdet 4 | 1956 | 1978 | 16 147 416 | 2 912 124 | 13 235 292 | 26 152 | 95 244 | 17 186 000 | 12 588 000 |
| Lördagen 1 | 1988 | 1988 | 21 360 232 | 9 667 978 | 11 692 254 | | | 22 200 000 | 14 800 000 |
| Lördagen 2 | 1988 | 1988 | 20 781 872 | 9 397 314 | 11 384 558 | | | 17 306 000 | 11 200 000 |
| Marmorn 1 | 1966 | 1984 | 37 612 352 | 10 408 570 | 27 203 782 | | 304 313 | 35 748 000 | 25 560 000 |
| Marmorn 3 | 1966 | 1984 | 41 137 580 | 11 100 810 | 30 036 770 | | | 41 385 000 | 29 860 000 |
| Mimer 1 | 1953 | 1993 | 14 315 823 | 6 923 730 | 7 392 093 | 5 074 | | 21 638 000 | 15 820 000 |
| Misteröd 1:18 | 1985 | 1985 | 543 480 | 543 480 | 0 | 347 000 | | 134 000 | 134 000 |
| Mungigan 1 | 1989.2014 | 1990 | 11 937 914 | 3 951 749 | 7 986 165 | 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 | 20 567 737 | 23 888 572 | | 386 518 | 85 596 000 | 59 173 000 |
| Mörten 1 | 1961 | 1961 | 15 865 823 | 9 236 395 | 6 629 428 | 458 056 | 9 973 | 39 273 000 | 27 043 000 |
| Norden 1 | 1956 | 1956 | 8 079 131 | 3 804 651 | 4 274 480 | 7 823 | | 12 726 000 | 8 749 000 |
| Nyårsdagen 6 | 1990 | 1990 | 5 516 683 | 2 280 794 | 3 235 889 | 166 755 | | 0 | 0 |
| Oxeln 1 | 1953 | 1989 | 10 864 096 | 4 808 626 | 6 055 470 | | 319 090 | 14 809 000 | 10 400 000 |
| Pingstdagen 3 | 1990 | 1990 | 5 068 337 | 2 117 000 | 2 951 337 | 161 145 | | 0 | 0 |
| Poppeln 1 | 1953 | 1989 | 10 864 102 | 4 808 628 | 6 055 474 | | 319 090 | 14 809 000 | 10 400 000 |
| Resö 1 | 1959 | 1959 | 3 985 309 | 3 503 814 | 481 495 | 11 567 | 80 | 16 540 000 | 11 017 000 |
| Rudan | 2018 | 2018 | 59 513 688 | 7 551 215 | 51 962 473 | 3 196 388 | 1 006 250 | 40 400 000 | 33 000 000 |
| Rydingsberg 1 | 1957 | | 5 877 603 | 1 470 569 | 4 407 034 | 12 331 300 | | 0 | 0 |
| Rödingen 2 | 1959 | 1971 | 20 994 818 | 11 671 506 | 9 323 312 | 68 715 | | 47 901 000 | 33 901 000 |
| Rödingen 3 | 1962 | 1993 | 50 847 855 | 12 509 767 | 38 338 088 | 39 432 | | 47 000 000 | 35 000 000 |
| Sabbatsdagen 1 | 1988 | 1988 | 10 309 655 | 4 596 630 | 5 713 025 | | | 12 380 000 | 8 200 000 |
| Samfällighet S:2 Tureborg | | | | | | | 2 179 026 | 0 | 0 |
| Sandstenen 1 | 1964 | 1986 | 52 232 590 | 14 106 663 | 38 125 927 | | 35 925 | 62 132 000 | 45 421 000 |
| Sannäs 1 | 1959 | 1959 | 9 131 656 | 7 720 917 | 1 410 739 | 16 329 | | 28 737 000 | 19 234 000 |
| Skiffern 1 | 1964 | 1982 | 32 571 425 | 10 083 894 | 22 487 531 | | | 41 699 000 | 30 299 000 |
| Smögen 1 | 1959 | 1959 | 10 525 799 | 8 357 434 | 2 168 365 | 18 326 | 98 | 32 315 000 | 21 515 000 |
| Spiggen 1 | 1960 | 1984 | 44 308 369 | 9 370 140 | 34 938 229 | 427 655 | 9 930 | 45 524 000 | 33 069 000 |
| Syskrinet 1 | 1954 | 1969 | 13 656 137 | 5 944 379 | 7 711 758 | 60 663 | | 22 400 000 | 15 600 000 |
| Sälghugget 2 | 1973 | 1973 | 92 480 745 | 19 344 964 | 73 135 781 | | 1 117 301 | 72 485 000 | 48 718 000 |
| Sälghugget 3 | 1973 | 1973 | 46 228 118 | 9 805 142 | 36 422 976 | | | 58 000 000 | 42 031 000 |
| Sälghugget 4 | 1974 | 1974 | 102 927 843 | 16 203 699 | 86 724 144 | | 121 552 | 98 022 000 | 66 879 000 |
| Tallen 1 | 1953 | 1990 | 11 560 746 | 4 867 837 | 6 692 909 | | 319 090 | 15 409 000 | 11 000 000 |
| Tisdagen 1 | 1988 | 1988 | 29 986 988 | 13 580 955 | 16 406 033 | 1 318 810 | | 34 506 000 | 22 400 000 |
| Tjöstelsröd 2:21 | 2016 | 2016 | 58 359 000 | 9 465 939 | 48 893 061 | 3 436 640 | 1 074 909 | 42 400 000 | 35 000 000 |
| Tordenskjöld 13 | 2004 | 2004 | 74 079 475 | 42 851 650 | 31 227 825 | 2 400 000 | 41 568 | 45 600 000 | 35 400 000 |
| Trubaduren 1 | 1970 | 1970 | 108 709 834 | 13 650 382 | 95 059 452 | | 1 458 676 | 87 983 000 | 59 498 000 |
| Trubaduren 2 | 1970 | 1970 | 14 848 210 | 7 747 496 | 7 100 714 | | 658 185 | 67 301 000 | 45 703 000 |
| Trubaduren 3 | 1970 | 1970 | 30 055 249 | 15 095 104 | 14 960 145 | | 1 677 236 | 115 963 000 | 77 780 000 |
| Trubaduren 4 | 1971 | 1982 | 83 109 760 | 34 516 617 | 48 593 143 | | 1 000 619 | 128 448 000 | 93 200 000 |
| Täljstenen 1 | 1964 | 1964 | 47 151 231 | 13 080 651 | 34 070 580 | | 24 965 | 54 044 000 | 38 684 000 |
| Unneröd 2:8 | | 1984 | 884 229 | 691 198 | 193 031 | | | 654 000 | 332 000 |
| Väjern 2 | 1959 | 1959 | 6 899 799 | 5 990 187 | 909 612 | 13 729 | | 23 824 000 | 15 824 000 |
| Windingsborg 16 | 1950 | 1986 | 19 177 088 | 10 034 962 | 9 142 126 | 47 800 | 127 255 | 37 818 000 | 26 487 000 |
| Windingsborg 17 | 1951 | 1986 | 14 158 131 | 7 782 833 | 6 375 298 | 49 206 | | 34 301 000 | 24 124 000 |
| Ägir 17 | 1957 | 1957 | 46 990 302 | 14 574 630 | 32 415 672 | 174 405 | 256 033 | 67 630 000 | 47 191 000 |
| Ägir 18 | 1983 | 1983 | 2 481 184 | 2 145 480 | 335 704 | 269 000 | | 1 756 000 | 1 386 000 |
| Ängön 11 | 1956 | 1956 | 51 610 298 | 19 868 687 | 31 741 611 | 292 934 | 53 490 | 66 127 000 | 45 717 000 |
| Summa Bostadsstiftelsen Uddevallahem | | | 2 801 500 699 | 973 964 375 | 1 827 536 324 | 59 964 199 | 27 463 630 | 3 433 546 000 | 2 455 248 000 |
| Uddevallahem Bastionen AB | 1962 | 2022 | 74 861 737 | 3 061 848 | 71 799 889 | 7 996 000 | 1 800 008 | 75 200 000 | 51 000 000 |
| Uddevallahem Sundberg AB | 2019 | 2019 | 217 239 085 | 20 974 224 | 196 264 861 | 4 170 003 | 797 522 | 0 | 0 |
| Totalt koncernen | | | 3 093 601 521 | 998 000 447 | 2 095 601 074 | 72 130 202 | 30 061 160 | 3 508 746 000 | 2 506 248 000 |

Uddevallahems ledningsgrupp

| | | | |
|--|--|---|--|
| Thomas Aebeloe VD | Ronny Bohm Fastighetsutvecklingschef | Magnus Skeppsdal Marknads- och kommunikationschef | Martin Fröjd Kundservicechef |
| Mikael Måneling Förvaltningschef | Linda Samuelsson Administrativ chef | Lisa Bogren HR- och Hållbarhetschef | |

Uddevallahems styrelse

Ordinarie ledamöter

| | | | | |
|--|--|--|--|-----------------------------------|
| David Sahlsten Ordförande (KD) | Paula Berger Vice ordförande (S) | David Bertilsson Ledamot (M) | Ulrika Lundström Ledamot (V) | Leif Frisk Ledamot (SD) |
|--|--|--|--|-----------------------------------|

Suppleanter

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





 **Uddevallahem**

Bostadsstiftelsen Uddevallahem • Lilla Norrgatan 4, Box 344, 451 18 Uddevalla
Telefon: 0522-65 35 00 • E-post: info@uddevallahem.se • www.uddevallahem.se