

Årsredovisning 2021

Bostadsstiftelsen
Uddevallahem
858500-2366

 Uddevallahem

EN VÄRD
FÖR ALLA



Kort om Uddevallahem

Uddevallahem är en kommunal bostadsstiftelse inom den svenska allmännyttan, vilket innebär att vi verkar för allas rätt till ett eget boende. Vår styrelse väljs av Uddevallas kommunfullmäktige.

Uddevallahems affärsidé är att förvalta, utveckla och bygga fastigheter i Uddevalla kommun. 2021 ägde vi 4 677 bostäder och 783 lokaler.

Fler än 9 000 personer, eller drygt var sjätte Uddevallabo, bor hos Uddevallahem. Det gör oss till den största aktören på bostadsmarknaden i Uddevalla.

Med det följer att vi tar ett stort samhällsansvar för utvecklingen i vår kommun. Uddevallahem vill vara en värd för alla och bidra till att skapa ett hållbart liv i Uddevalla.

Bostadsstiftelsen Uddevallahem Årsredovisning 2021

Innehåll

Uddevallahem på en minut	4
Stora händelser 2021	6
VD har ordet	8
Våra fastigheter	10
Våra kunder	12
Hållbarhet	14
Organisationen	16
Förvaltningsberättelse	18
Femårsöversikt	22
Resultaträkning	23
Balansräkning	24
Rapport över eget kapital	26
Kassaflödesanalyser	27
Noter	28
Revisionsberättelse	39
Fastighetsförteckning	42
Uddevallahems styrelse och ledning	46
Mål	47

UDDEVALLAHEM PÅ EN MINUT

ANTAL
ANSTÄLLDA

83

2021

80 st

SNITTHYRA
KRONOR/KVM

1 063

2021

1 048

ANTAL
FASTIGHETER

88 st

2021

88 st

ANTAL BOSTÄDER

4 677 st

2021

4 676 st

ANTAL
LOKALER

783 st

2021

780 st

MARKNADSVÄRDE

4 785 Mkr

2021

4 336 Mkr

VAKANSGRAD

0,08%

2021

0,07%

UTHYRNINGSBAR
YTA, BOSTÄDER
280 343 kvm

2021
280 168 kvm

BOSTADSSÖKANDE
17 900 pers.

2021
19 100 pers.

UTHYRNINGSBAR
YTA, LOKALER
50 475 kvm

2021
50 598 kvm

POSITION

Vi utvecklar Uddevalla

HYRESINTÄKTER
356,2 Mkr

2021
351,8 Mkr

RESULTAT
FÖRE SKATT
41,6 Mkr

2021
45,2 Mkr

UNDERHÅLLS-
KOSTNADER
57,8 Mkr

2021
55,5 Mkr

Stora händelser under 2021

1. Vi fortsätter utveckla Uddevalla

2021 har vi startat upp nyproduktionen av 59 lägenheter på Bastionen och vid årsskiftet så var stommen uppe och taket på. Projektet skall vara klart för inflyttning i december 2022. Dessutom har vi under året gjort ett markförvärv i anslutning till Bastionen, som innefattar en färdig byggrätt på cirka 80 lägenheter.



2. Historiskt stort stamreoveringsprojekt

Under våren byggstartade vi renovering av Sälghugget på Dalaberg, vilket är det största stamreoveringsprojektet i företagets historia. Under 2021 hade vi renoverat 130 lägenheter av totalt 328. Projektet förväntas bli klart i december 2022.



3. Hållbar arbetsplats

Genom vår medarbetarundersökning fick vi bekräftat att vi har ett stort fokus på en hälsofrämjande arbetsplats och en arbetsmiljö där man känner sig respekterad, där man får stöd och upplever att man kan påverka sin arbetssituation. Det gjorde att vi tillhör en liten exklusiv grupp som under 2021 tilldelats hållbarhetsintyget "Hållbar arbetsplats".





4. IMD – Individuell Mätning och Debitering

I alla lägenheter som Uddevallahem byggt sedan år 2004 mäts kall- och varmvatten och kunden betalar för sin egen konsumtion. Konceptet kallas IMD, individuell mätning och debitering. I mars 2021 tecknade Uddevallahem och Hyresgästföreningen ett avtal om att införa IMD även i det befintliga beståndet. Första etappen startade under hösten och nästa är planerad till våren 2022.

5. Urban gardening

Från och med våren 2021 erbjöd vi våra kunder möjligheten till Urban gardening. Nyfikenhet, glädje och gemenskap blandades med grönsaker, örter och potatis i de 120 pallkragar som vi placerade ut på sju olika platser runt om i vårt bestånd.



6. Kvarteret Rydingsberg

Under 2021 vann en ny detaljplan laga kraft avseende Kv. Rydingsberg. Detaljplanen innebär en möjlighet att uppföra cirka 270 lägenheter i fem etapper.



7. Nyanställda

Vi har förstärkt organisationen ytterligare med nya medarbetare inom olika delar av verksamheten, som alla kommer att bidra till vår fortsatta utveckling.

Rekryteringen av en verksamhetsutvecklare digitalisering är ett exempel, för att bättre kunna nyttja de möjligheter digitaliseringen ger oss. Både inom verksamheten såväl som lösningar för våra fastigheter och kunder.



Tillsammans för ett bättre Uddevalla

Resultatet för 2021 är starkt. Uddevallahem redovisar ett resultat om 41 Mkr före skatt och dispositioner. Under 2021 har vi fortsatt att investera i både nyproduktion och ombyggnation samtidigt som vi fortsätter underhålla våra fastigheter på en historiskt hög nivå. Ett av våra strategiska mål är att säkerställa att bolaget har en stark finansiell ställning framåt. Investeringar måste vara lönsamma och vi behöver ha en effektiv organisation. Det är genom att ha en stark ekonomi som vi har möjlighet att vara med och utveckla både företaget och Uddevalla och erbjuda våra kunder och kommande kunder en riktigt bra service.

Vid årsskiftet hade vi 59 nya bostäder i produktion. Uddevallahem har en strategi att hålla en balanserad byggtakt över tid, detta för att tillgodose efterfrågan på nya bostäder. Samtidigt byggstartade Uddevallahem det största stamreoveringsprojektet i företagets historia, omfattande 328 lägenheter. Uddevallahem bedriver också ett aktivt arbete med projektutveckling. Under 2021 vann en ny detaljplan laga kraft avseende Kv. Rydingsberg. Detaljplanen innebär en möjlighet att uppföra cirka 270 lägenheter i fem etapper. Vidare så förvärvade Uddevallahem en byggrätt om 4500 kvadratmeter i centrala Uddevalla där vi bedömer att vi kan producera cirka 80 lägenheter.

Omvärlden förändras i allt snabbare takt, inte minst genom digitaliseringen som pågår. Uddevallahem behöver anpassa sig till nya förväntningar från kunder men också dra nytta av de möjligheter digitaliseringen ger oss. Vi ska göra nya saker som skapar värde för våra kunder och för företaget i framtiden. Under 2021 rekryterade företaget in kompetens som offensivt kommer ta kundresan till nya nivåer med start 2022 och framåt.

Förutom byggnation och digitalisering är hållbarhetsfrågorna centrala för Uddevallahem. Vi satsar vidare för att bidra till mindre klimatpåverkan och Uddevallahems mål att vara CO₂-neutralt år 2030. Vi lägger också stora resurser på stadsdelsutveckling och trygghet för att göra våra bostadsområden ännu bättre.

Uddevallahem står starkt och kommer kunna fortsätta bidra till vårt uppdrag att göra Uddevalla till en bättre plats att leva på. Vi har ordning på vår ekonomi och vi har en mycket kompetent och engagerad organisation som vill vara med och göra skillnad. Avslutningsvis vill jag rikta ett stort tack till alla duktiga medarbetare i företaget och till Uddevallahems styrelse för bra samarbete under året.

Thomas Aebeloe
VD



Våra fastigheter

Nyproduktion

Bastionen

Under 2021 påbörjade vi produktionen av 59 lägenheter på Strömstadsvägen. Grundläggning, stomme samt takstolar var på plats innan årsskiftet. Huset planeras vara klart för inflytt i december 2022.



Skogslyckan Västra

Detaljplanarbetet pågår just nu, samtidigt som alla utredningar som krävs arbetas fram. Detaljplanen beräknas vara klar 2023.

Krummedike

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

ROT-renoveringar

Svedjestråket och Hyggestråket

Projektet påbörjades i april 2021 och hela projektet beräknas vara klart i december 2022.

Under 2021 renoverade vi 130 lägenheter av totalt 328. Projektet har även tagit in önskemål från kunderna angående tryggheten i området. Detta har bland annat inneburit att vi sätter upp fasadbelysningar i området, byter ut trapphusbelysningarna och skapar nya, luftigare, nedgångar till källaren.



Bastionen 2.0

Ett markförvärv som angränsar till den pågående byggnationen på Strömstadsvägen, gjordes under 2021. På denna mark finns det en färdig byggrätt som motsvarar cirka 80 lägenheter.

BASTIONEN
2.0



Lokaler

Precis som tidigare år har vi ett mindre antal tomma lokaler som av olika skäl är svåruthyrda. I samband med att butiken Tempo bytte ägare passade vi på att renovera och byta ut ventilationen i lokalen då den var gammal och sliten.

När vi skrev ett nytt kontrakt med DHR kompletterade vi deras lokal med en ny dörr för ökad tillgänglighet.

Under 2021 renoverades en hiss till en kostnad av strax under 1 miljon. Detta görs för att klara de krav som finns på äldre hissar.

Underhåll

Uddevallahem äger och förvaltar cirka 4 700 lägenheter runt om i kommunen. För oss är det mycket viktigt med ett löpande underhåll av fastigheterna och de yttre miljöerna. Vi vill att våra kunder ska trivas och känna sig trygga i sina hemmiljöer samtidigt som våra fastigheter mår bra. Det betyder att det dagligen pågår arbete med att renovera, underhålla, bygga till och byta ut. Vi har fortsatt att renovera tvättstugor, installerat passersystem och monterat in temperaturgivare i många lägenheter. Vi har dessutom bytt ett antal tak och byggt brandvägar. Allt för att skapa en ökad trivsel och trygghet för våra kunder.

Utöver detta har vi genomfört underhåll på ställen i fastigheterna som våra kunder inte ser eller tänker så mycket på. Exempel på detta är bland annat ett stort kulvertarbete med nya undercentraler på Sälghugget, putslagningar av fasader, balkonger, asfaltlagningar med mera. På Myntet har vi fortsatt arbetet med fönsterbyten och fasadmålningar.

Vi har också flertalet myndighetskrav på oss, brandskydd, där uppföljning sker löpande varje år. Det gäller även åtgärder i våra skyddsrum.

Det händer mycket på ett år...

Många av de mindre projekt som utförs under ett år sker efter tips från en eller flera kunder. Här nedan har vi sammanställt en lista på några av de projekt som genomförts under året. Det är arbeten som går utanför ordinarie underhåll och reparationer. Saker som höjt boendemiljön, i större eller mindre skala.

Söder

- Förberett parkeringar med laddplatser på Järvstigen och Timmerbergsvägen
- Byggt brandvägar på Tallvägen
- Nytt cykelhus på Tallvägen
- Bytt tvättutrustning på Tureborgsvägen 20
- Nytt passersystem på Walkerskroken
- Målning av trapphus på Tureborgsvägen 20 och Håljutegatan
- Byte av tak på Tallvägen 2-4
- Monterat temperaturgivare på Nordens väg
- Ny Hiss på Walkerskroken 7B
- Urban Gardening

Norr

- Bytt kulvert och värmecentraler på Sälghugget
- Byggt om tvättstugor på Svedjestråket 15, Romansvägen och Melodivägen
- Fortsatt med fönsterbyten på Myntet
- Skapat fler parkeringar på Skogslyckan
- Bytt gavelfasader på Sunnanvindsvägen 1, 3, 5
- Takbyte på Passaden och Sunnanvindsvägen 11
- Ny hiss på Hyggestråket 1
- Trapphusmålningar på Sälghugget 2
- Nytt passersystem och porttelefoni på Trubaduren
- Urban Gardening

Ljungskile

- Ny tvättstuga på Parkvägen 1
- Säkrat slänt med L-stöd och plantering på Krokusvägen 38-40
- Behandling av yttertak på Korpemyren
- Yttre miljö, nedtagning av träd mm på Korpemyren
- Balkongsäkring och målning på Krokusvägen
- Tvätt av tak och behandling på Krokusvägen
- Målning av altaner och dörrar på Kaprifol/Krokusvägen
- Skapat mellanlager för avfall på Parkvägen
- Urban Gardening på Parkvägen

Våra kunder och kundservice

Under 2021 har vi fortsatt anpassa vår service utifrån de förutsättningar som pandemin krävt. Oavsett om vår kundservice hållit öppet eller stängt för drop-in-besök är vår uppgift att ge ett så gott bemötande och god kundupplevelse som möjligt, i en så säker miljö som möjligt.

Att fler i samhället, våra kunder inkluderat, når en högre digital mognad har märkts tydligt och vi förbättrar ständigt vår digitala närvaro.

Våra kunder får svar på sina mest frågade frågor dygnet runt i våra digitala kanaler och har kunnat chatta med oss mellan klockan 08.00-16.00. Vi är glada att vi nu kan lösa det mesta på distans – allt från borttappade passertaggar till kontraktsskrivning.

Satsningar på utemiljöerna och trygghet

Vi är stolta över att vi levererar en hög förvaltningsstandard genom vår skötsel av rabatter, buskar och gemensamma ytor och det syns bland annat i våra resultat i kundundersökningen. Men vi vill ännu mer.

Under 2021 har vi gjort många förbättringar vad gäller våra yttre miljöer och nyanläggningar. För oss som hyresvärd är det en trygghet att ha full kontroll och egen personal som arbetar med våra utemiljöer och lokaltvården i våra fastigheter. För dig som kund är det en trygghet att det är Uddevallahems egen personal som vårdar era trapphus och tar hand om era yttre miljöer.

Under 2021 har vi utvecklat samarbetet med Kommunen med fler mötesplatser för att skapa trygghet, engagemang och delaktighet. Det här är ett arbete som fortlöper och förhoppningsvis utvecklas ännu mer i takt med att samhället öppnas upp mer igen efter pandemin.

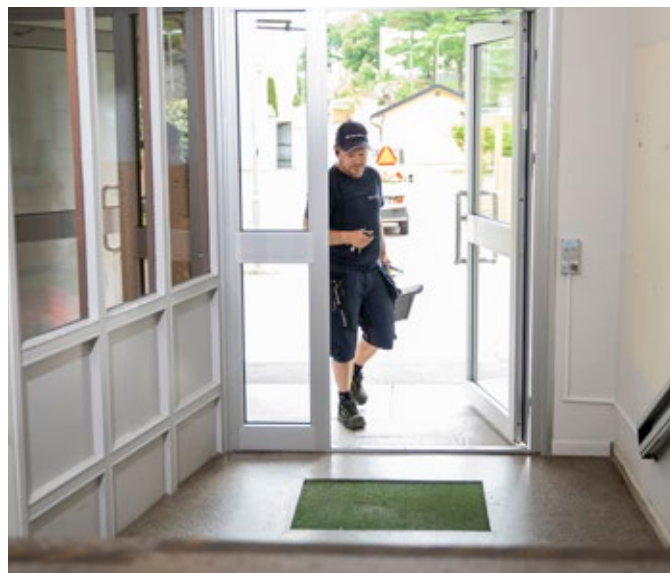


En stor satsning som genomfördes under 2021 är vår Urban Gardening, eller stadsnära odling, som vi erbjudit våra kunder på sju olika platser i Uddevalla och Ljungskile. Projektet blev mycket lyckat med totalt 120 odlingskragar och en efterfrågan om fler, vilket vi tar med oss in i 2022.

Kundundersökning

Under 2021 uppmärksammade vi en nedåtgående trend i både svarsfrekvens och helhetsbedömning i vår kundundersökning. Det ska nämnas att trendbrottet sker ifrån en väldigt hög nivå och att vi fortsatt ligger över benchmark. Efter en analys har vi dock kommit fram till en rad förändringar som kommer genomföras under 2022 för att nå våra mål.

En av förändringarna har inneburit att vi under hösten arbetat tydligare med målstyrning, där vi brutit ner våra övergripande mål och skapat stödjande mål på avdelning och individ. Detta för att få en större förståelse, delaktighet och ett större engagemang. Vi kommer också göra en del justeringar i hur vi mäter, i arbetet med våra handlingsplaner samt i kommunikationen kring våra aktiviteter.



Trygghetsinsatser

Under 2021 påbörjade vi ett arbete med att se över våra rutiner och arbetssätt för att komma till rätta med otillåten andrahandsuthyrning, ett arbete som kommer fortsätta 2022. Detta bidrar till trygghet både för den som hyr lägenheten och för dem som bor i lägenheterna runt omkring. Det är också viktigt för oss som hyresvärd att veta vem som bor var.

EST (Effektiv Samordning för ökad Trygghet) – vi har ingått ett samarbete med Uddevalla kommun och polisen för ökad trygghet. Att arbeta systematiskt med trygghetsfrågor tillsammans med andra samhällsaktörer är viktigt och värdefullt för att öka den upplevda tryggheten i våra bostadsområden.



Inflyttning och bostadskö

Uthyrningsprocessen har förändrats flera gånger under året, utefter de förutsättningar som funnits. Från fysiska visningar av lägenheter till inga visningar och tillbaka igen. Nuvarande kunder har också varit till stor hjälp med att visa sin lägenhet digitalt för den nya sökande.



De kommentarer vi fått från kunder om åtgärderna vi vidtagit är mestadels positiva.

Vi ser en tendens till att det efter många år med ett enormt söktryck börjar närma sig normala nivåer, men att det fortfarande är störst andel objekt som tilldelas sökande med flera års köpoäng.

Inte heller under 2021 har vi sett några tendenser till att hyresgäster säger upp sin lägenhet på grund av konsekvenser kopplade till covid-19.

Cirka 17 800 personer står i slutet av 2021 i vår bostadskö. Vi tror att antalet sökande i vår bostadskö stabiliserats igen efter att vi 2020 gjort ett tillägg i vår uthyrningspolicy om att vi inte accepterar registreringar från tredje part samt valde att lägga till ett robotfilter för att förhindra denna typ av registrering.



Kund- och marknadsaktiviteter

Många av de kundaktiviteter som vi planerat för har fått ställas in på grund av den rådande pandemin. I stället har vi under året genomfört flera mindre, men mycket uppskattade, insatser. Målet med aktiviteterna har varit att hitta alternativ till att träffas fysiskt. Ett exempel är när vi livesände från första spadtaget av vårt nya projekt, Bastionen.

Exempel på fysiska aktiviteter som kunnat genomföras är ett skateevent tillsammans med Uddevalla skateboardförening, en resa till Gekås i Ullared och julmarknader tillsammans med Hyresgästföreningen. Vi introducerade också Urban gardening – stadsodling på sju platser i Uddevalla med totalt 120 odlingslådor.

Information och kommunikation

Genom att vara verksamhetsnära och visa vad som händer i våra områden, att bidra till ett mer inkluderande samhälle, att arbeta och främja det som är hållbart samt att vi är en del av allmännyttan, visar vi att vi är en värd för alla.

Kommunikation är en nödvändig och viktig del av arbetet för alla som arbetar på Uddevallahem. Genom den stärker vi dialogen, engagemanget och samarbetet, både internt och externt.

Vårt mål är att det ska vara enkelt att komma i kontakt med oss och få den information våra kunder söker. Därför har vi under året lagt tid på att arbeta med vår kommunikationsplan, kanal- och innehållsstrategi. De ligger till grund för en helhetssyn på hur våra olika kommunikationskanaler ska samverka för maximal verksamhetsnytta, såväl för verksamheten som för våra kunder och övriga intressenter.

Vi har även haft ett stort fokus på att erbjuda en snabb och tydlig information om vad som gäller för vår verksamhet kopplat till

covid-19. Restriktionerna har varierat i omfattning över tid och vi har fått göra anpassningar för att kunna erbjuda en hög service oavsett var kunderna möter oss.

Genom att finnas där våra kunder, medarbetare och andra intressenter är, skapar vi en större tillgänglighet utifrån användarnas önskemål och villkor. Därför är det viktigt att vi fortsätter se över och utveckla våra digitala kanaler för att kontinuerligt göra dem enklare och effektivare. Hemsidan är navet i vår digitala kommunikation, men det finns ett stort mervärde i att följa oss i våra sociala kanaler.





HÅLLBARHET

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. Vi arbetar med miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet för våra medarbetare, kunder och invånare i Uddevalla.

EN VÄRD FÖR ALLA

Miljö/energi

Sedan 2018 har branschorganisationen Sveriges Allmännyttas drivit projektet klimatinitiativet. I det arbetet ingår Uddevallahem och 185 andra bostadsbolag som tillsammans har cirka 750 000 lägenheter. Klimatinitiativet har två övergripande mål:

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

Utfallet hittills redovisas närmare i Uddevallahems Miljö- och arbetsmiljöredovisning, men det är värt att nämna även här att vi ligger på linjen mot målet. Dessa två mål har Uddevallahem som hyresvärd stor möjlighet att påverka. Studier visar dock att klimatutsläppen är större från dem som bor i våra lägenheter än från vår egen verksamhet.

En djupare granskning visar att störst utsläpp kommer från kundernas fossildrivna bilar, från hushållsel (om kunden inte aktivt valt "grön el") och i mindre del från avfall och vattenanvändning. Därför har Uddevallahem antagit ett av Klimatinitiativets tre frivilliga fokusområden, det som handlar om **klimateffektivt boende**. Det innebär att vi ska underlätta för hyresgästerna att minska sin klimatpåverkan och tillsammans med dem skapa ett hållbart liv i Uddevalla.



Konkret kan det handla om att erbjuda laddare till elbilar, att säkerställa bra parkeringsplatser för last-/lådacyklar och andra åtgärder som minskar behovet av egen bil (eller alternativ till en andrabil). I nyproduktionen undersöker vi också möjligheten att installera solceller och distribuera den elen direkt till våra hyresgäster, som ett sätt för dem att kunna använda lokalproducerad och förnybar el.



IMD (Individuell Mätning och Debitering)

Under 2021 skrev Uddevallahem och hyresgästföreningen efter många års förhandlingar på ett avtal om att införa IMD av vatten i befintliga lägenheter. IMD har tillämpats i alla våra nybyggda lägenheter sedan 2004 och omfattade tidigare ungefär 350 lägenheter. Nu får vi rätt att tillämpa det i alla lägenheter. Det innebär att vi, vid årsskiftet 2021/22, kommer ha drygt 1 000 lägenheter med IMD. 12 månader senare kommer det omfatta cirka 2 000 lägenheter.

Avfall och sortering

Sedan länge arbetar vi aktivt med att försöka öka andelen utsorterat avfall, det ligger numera även i linje med vårt åtagande kring klimateffektivt boende. Konkret innebär detta att utbilda våra hyresgäster i sophantering. Tillsammans med Uddevalla kommun, planerar vi att ha personal kring vissa sophus på kvällstid för att bistå med sorteringen. Vi kommer även att dela ut sorteringshjälpmedel (påsar med fack och märkningar) till alla våra kunder.



Fossilfritt drivna maskiner

Sedan ett par år tillbaka är alla personbilar som köps in eldrivna. Under 2021 började vi köra våra tunga fordon på HVO (Hydrerad Vegetabilisk Olja) istället för fossil diesel. Under 2021 köptes också eldrivna lådcyklar till vår bovårdspersonal in. Vi fasar ut fossildrivna motorsågar, trimmers, lövblåsare och så vidare allt eftersom de slits ut och då är batterimaskiner det självklara valet. Vi ser det som en investering både för miljön och arbetsmiljön, dessutom ger det en trevligare boendemiljö för våra kunder. På vissa ställen kan också traditionella gräsklippare ersättas av robotgräsklippare.

Med dessa åtgärder kommer Uddevallahems användande av fossila drivmedel vara nära noll inom par år.



Organisationen

Under 2021 har vi fortsatt vårt arbete med att utveckla organisationen för att säkerställa att vi är rustade för att möta dagens och morgondagens behov.

Inom förvaltningen har vi utökat organisationen med två miljövärdar i syfte att kvalitetssäkra våra utemiljöer ytterligare samt bygga en än mer stabil och flexibel organisation.

En viktig fråga för oss är tryggheten i våra områden. Därför initierades 2020 ett långsiktigt projekt tillsammans med kommunens arbetsmarknadsavdelning och Hyresgästföreningen, där vi har för avsikt att bemanna vissa av våra områden med områdesvärdar. Dessa ska arbeta eftermiddagar och kvällar.

På så vis får vi en ökad närvaro i dessa områden vilket vi hoppas och tror ska ge en ökad känsla av trygghet och service för våra kunder. Projektet försenades dessvärre på grund av pandemin, men är i skrivande stund i sitt slutskede och vi bör kunna välkomna våra nya kollegor i början av 2022.

I den administrativa delen av organisationen har vi tillsatt en Marknads- och kommunikationsansvarig, som började i juni 2021. I och med tillsättningen av denna tjänst har vår kundservicechef fått ytterligare möjligheter att utveckla vår service gentemot kund, samt vårt arbete med bosociala frågor. På ekonomiavdelningen har vi tillsatt en ekonom, samt valt att outsourca lönehanteringen, för att skapa möjligheter till ett än mer effektivt och verksamhetsstödande arbete.

Precis som i världen i stort är den digitala utvecklingen på Uddevallahem central och snabbfotad. Både när det gäller vår service till kund och den digitala utvecklingen i våra fastigheter, såväl som i våra interna arbetssätt och kommunikationsmönster. Med utgångspunkt i detta har vi under 2021 satsat på att utöka och bredda vår interna kompetens inom IT och digitalisering och har under andra halvan av 2021 rekryterat en Verksamhetsutvecklare digitalisering samt en Nätverks- och kommunikationstekniker. Båda har påbörjat sin anställning runt årsskiftet 2021/2022.

Utöver de organisatoriska förändringar som beslutats och/eller genomförts under året arbetar vi precis som tidigare med ständiga förbättringar i våra arbetssätt. Under 2021 har detta bland annat inneburit nya systemstöd, ökat fokus på målstyrning och uppdaterade processer på flera av våra avdelningar. Vi har även inlett ett arbete mot att addera en certifiering i kvalitet (ISO9001) till våra redan befintliga certifikat i miljö (ISO14001) och arbetsmiljö (ISO45001) med syftet att än mer fokusera på ständiga förbättringar och kvalitetshöjande åtgärder i våra processer.

Medarbetarundersökningen

Vår årliga medarbetarundersökning genomfördes i november 2021 och fokuserade precis som tidigare år på områden som påverkar prestation, motivation, arbetsglädje, hälsa och en långsiktigt hållbar arbetsplats. Utöver det genomförs, i samband med medarbetarundersökningen, en skattning mot våra ledarkriterier, där samtliga chefer i organisationen utvärderas av sina medarbetare.

Undersökningen genomfördes i samarbete med undersökningsföretaget Sustainable Performance och visade på ett något lägre resultat från föregående år, 3,9 (att jämföra med 4,1 under 2020). Med det resultatet hamnar vi något under vår målsättning för 2021, som var 4,1. Minskningen var väntad med tanke på det speciella år som 2021

varit och speglar det kollektiva resultatet bland övriga fastighetsföretag som använder samma mätverktyg. Förklaringen finns bland annat i minskade/förändrade möjligheter till god kommunikation på och mellan avdelningarna under året, givet de interna restriktioner som vi haft kopplat till pandemin.



Men det signalerar också ett behov av att fortsätta arbeta aktivt med vår målstyrning, ett arbete som vi inledde redan 2020 och ihärdigt fortsätter att arbeta med.

Trots det övergripande något lägre resultatet finns det många glädjeämnen att lyfta fram från årets medarbetarundersökning. Bland annat var Uddevallahem ett av få företag 2021 som genom sitt resultat blev tilldelad utnämningen "Hållbar arbetsplats". Utmärkelsen innebär att våra medarbetare tycker att vi bedriver ett arbetsmiljöarbete som skapar mycket goda och hållbara förutsättningar för prestation och hälsa över tid – någonting som vi är väldigt stolta över och som förhoppningsvis märks i våra prestationer och vår service gentemot våra kunder. Vidare signalerar medarbetarna att de upplever högt engagemang, goda relationer och en mycket god gemenskap, bland annat.

När det kommer till ledarkriterierna var vår målsättning under 2020 att dessa skulle uppfyllas till minst 85 % i genomsnitt. Resultatet av mätningen visar att våra chefer i genomsnitt lever upp till våra ledarkriterier till 91 %, vilket är en ökning med 2 % sedan förra året och överträffar målet med god marginal.

Arbetsmiljö

Covid-19

2021 var, precis som 2020, ett år som påverkades mycket av covid-19 och ledningen har tillsammans med huvudskyddsombud och andra representanter från verksamheten haft löpande avstämningar för att gemensamt omvärldsbevaka, stämma av hälsoläget i organisationen och snabbt kunna fatta beslut om förändringar i våra interna riktlinjer och intern och extern kommunikation.

De stora förändringar som vi beslutade 2020 följde såklart med in i 2021 och har fortsatt påverka vårt arbetssätt, i syfte att minska risk

för smittspridning och värna våra kunders och medarbetares hälsa. Bland annat har vi under stora delar av året endast åtgärdat akuta fel och dragit ner på inre underhåll i våra fastigheter. I stället har förvaltningen växlat om och fokuserat på yttre underhåll och andra kvalitetshöjande arbetsuppgifter som kunnat genomföras utan risk för smittspridning. Vår kundservice har fram till hösten endast tagit emot bokade besök och har i stället ökat den digitala delen av sin service gentemot kund. Utöver detta har de medarbetare som haft möjlighet till det i hög utsträckning arbetat hemifrån. Allt detta har påverkat vår tillgänglighet och service till kund, samt våra interna förutsättningar att mötas, kompetensutvecklas och utveckla verksamheten tillsammans. Alla medarbetare har med stort engagemang tagit till sig och följt våra riktlinjer, som ofta beslutats med mycket kort varsel och vi är stolta över det arbete som alla våra verksamheter har presterat under året trots rådande läge. Vi ser också tacksamt tillbaka på ett år där vi endast ser en marginellt ökad sjukfrånvaro och där mycket få av våra medarbetare har drabbats, direkt eller indirekt, av covid-19.

Ständiga förbättringar

2021 var det första helåret i vårt nya ledningssystem för miljö och arbetsmiljö. Under året har vi upplevt en tydligt förbättrad möjlighet till ett systematiskt arbetsmiljöarbete, samverkan och ständiga förbättringar tack vare de nya systemstöd och förbättrade processer som vi införde i slutet av 2020. Under våren 2021 införde vi ett nytt systemstöd för medarbetarutveckling, som medför en kvalitetsökning i uppföljning av våra utbildningar och certifikat, samtal mellan medarbetare och chef, befattningsbeskrivningar och målstyrning från strategisk företagsövergripande nivå till avdelning och enskild medarbetare. Redan första året ser vi effekt i form av bättre förberedda och mer kvalitativa medarbetarsamtal, liksom en ökad möjlighet till proaktivitet när det gäller kompetensutveckling. Vi ser även positivt på möjligheten att sätta och följa upp för medarbetaren och verksamheten mer relevanta mål, någonting som vi vet har en positiv inverkan på resultat, engagemang och hälsa.

Uddevallahem är sedan många år tillbaka certifierade i arbetsmiljö och under 2021 har en uppföljningsrevision genomförts av Qvalify, som stängdes helt utan avvikelser och med ett mycket gott betyg från våra revisorer. Att vara certifierade i arbetsmiljö är inget



självändamål för Uddevallahem, men vi uppskattar möjligheten att med regelbundenhet kritiskt granska vårt systematiska arbetsmiljöarbete och vår samverkan, samt de krav vi ställer på oss själva i arbetet med ständiga förbättringar. Självklart är en lyckad revision därmed ett kvitto på att vi fortfarande håller en hög nivå i dessa oerhört viktiga frågor.

Friskvård

Uddevallahem erbjuder alla medarbetare ett generöst friskvårdsbidrag för att uppmuntra till friskvårdsaktiviteter och under 2021 lanserade vi även vår förmånportal Mervärdet. Syftet med Mervärdet är att förenkla för våra medarbetare att använda sig av friskvårdsbidraget genom att visa på bredden i friskvårdsmöjligheter, erbjuda rabatterade priser på olika typer av friskvård, samt ge möjlighet att göra köp direkt i portalen.

Vår personalgrupp som kallas "feshälsan" har haft utmaningar i att genomföra ytterligare friskvårdsaktiviteter under året med tanke på covid-19, men i maj genomförde hela företaget en Walk of hope till förmån för Barncancerfonden. Detta uppskattades av väldigt många. I början av året spelade vi även in Jerusalema Challenge tillsammans som ett sätt att hjälpa till att sprida glädje trots att vi befinner oss mitt i en pandemi. Det var verkligen en glädjeskapande och kreativ aktivitet där vi fick uttrycka vår starka gemenskap.

Hälsa

2021 var, liksom 2020, ett år där vi mycket väl kunnat se en ökning av sjukfrånvaron med anledning av pandemin. Så blev det inte. Hittills har vi varit förskonade från höga sjuktal och våra medarbetare mår lika bra som vanligt om vi ser till frisknärvaron, som under 2021 uppgick till 97,26 % (96,9 % 2020). För att bidra till minskad smittspridning och belastning på vården har vi sedan vaccinet kom uppmuntrat våra medarbetare att vaccinera sig mot covid-19, samt möjliggjort för alla att göra det på betald arbetstid. Med det sagt finns det självfallet en rad hälsorelaterade risker med det vi under året gått igenom tillsammans. Oro, ensamhet till följd av hemarbete eller annan isolering, eller ekonomiska effekter i familjen, är alla faktorer som såklart kan påverka våra medarbetares hälsoläge. På Uddevallahem erbjuds alla medarbetare en (frivillig) privat sjukvårdsförsäkring och med några få undantag har alla valt att teckna den. Genom den försäkringen har medarbetaren tillgång till professionellt samtalsstöd, någonting som känns extra bra under en pågående pandemi. Vi har även ett gott samarbete med vår företagshälsövård där vi kan erbjuda ytterligare stöd om vi bedömer att behov för detta finns.

Ledarskapet

Under hösten 2020 inledde vi ett internt ledarutvecklingsprogram som vi fortsatt med under 2021. Programmet syftar till att stärka våra chefer i sitt ledarskap och samtidigt skapa förutsättningar för dem att leda i enlighet med våra mål och värdegrund.

Målet är att vi ska ha en hälsosam och utvecklande arbetsmiljö för alla våra anställda. Utvecklingsinsatserna har under året fokuserat på strategisk målstyrning, strukturerat arbetssätt och kommunikativt ledarskap. Utöver det samlas många av cheferna en gång i månaden för att diskutera aktuella HR-frågor, samt stämna av relevanta nyckeltal tillsammans med HR-ansvarig. ■

Förvaltningsberättelse

Bostadsstiftelsen Uddevallahem, med organisationsnummer 858500-2366, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021. 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: Uddevalla kommun. Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK). Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Detta är Uddevallahem

Uddevallahem grundades 1949 och har sedan dess varit en kommunal stiftelse inom den svenska allmännyttan. Företaget bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i framför allt Uddevalla tätort, men också i Ljungskile. Sammantaget har Uddevallahem 4 677 bostäder och 783 lokaler. Fastighetsbeståndets totala yta motsvarar 330 818 kvadratmeter och av den ytan utgörs 84 % av bostäder.

Affärsidé

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

Vision

Vår vision är att skapa ett hållbart liv i Uddevalla och vara regionens mest framträdande bostadsbyggare, utvecklare och förvaltare av attraktiva, trygga och inkluderande boendemiljöer. Vi vill vara kända för att ha ett stort engagemang, kompetens och en hög servicenivå. Vi är stolta över att driva utvecklingen av Uddevalla för våra nuvarande och framtida kunder. Uddevallahem strävar efter att vara en värd för alla och vill med det agera för att skapa bästa förutsättningar till ett bra boende utifrån kundernas perspektiv. Att vara en värd för alla innebär även att Uddevallahem är en arbetsplats som är öppen för olikheter. Vi har kompetent personal och ser till att vara en aktör som tar ansvar för staden och har ambitionen att bidra till ett mer integrerat samhälle.

- Tillsammans skapar vi ett hållbart liv i Uddevalla.

Position

Vi strävar efter att ha Sveriges mest nöjda kunder. Det kräver att vi tar position och är med och utvecklar Uddevalla. Ur ett boendeperspektiv tar vi en ledande roll i att göra Uddevalla till en attraktiv kommun för människor att leva i. Vi gör det genom att skapa nya bostäder, ta hand om vårt befintliga fastighetsbestånd och utveckla de bostadsområden som Uddevallahem förvaltar.

- Vi utvecklar Uddevalla.

Värdegrund

För att kunna uppfylla det vi lovar våra kunder, att de kan förvänta sig bra bostäder till en rimlig hyra och en hög servicenivå, behöver vi riktlinjer som hjälper oss 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 – vi agerar professionellt, på möten, mot kund och mot varandra.
- Tydlig – så att vi inte kan missuppfattas i våra kontakter.

- Personlig – tar sig tid för kunderna och bjuder på sig själv.
- Engagerad – ger det lilla extra, delar med sig och bryr sig om.

Våra kunder

2021 har präglats till stor del av pandemin, vilket har gjort att vi inte kunnat genomföra många av de kundaktiviteter vi planerat för. Istället har vi under året genomfört flera mindre, men mycket uppskattade insatser. Målet har varit att hitta alternativ till de fysiska träffarna. Som exempelvis när vi livesände från vårt första spadtag av vårt nya projekt Bastionen eller att vi introducerat Urban Gardening – stadsodling på 7 platser med totalt 120 odlingslådor. Ett annat exempel är att vi genomförde och filmade "Jerusalem dance challenge" för att sprida glädje runt om i våra områden.

Uddevallahem i samhället

En hjärtefråga för Uddevallahem är att stödja ungdomar på deras väg ut på arbetsmarknaden. Det gör vi genom att erbjuda sommarjobb, lärlingsplatser och olika praktikplatser. Under 2021 sysselsatte Uddevallahem 37 sommarjobbare, varav 22 anställdes direkt av oss och 15 anställdes och arbetsleddes av Uddevalla kommun, men arbetade inom vår yttre förvaltning. Vi tog också emot ett antal praktikanter inom flera olika delar av verksamheten och från många olika utbildnings- och arbetsmarknadsformer.

Att vara en del av samhället och bidra till utvecklingen är något som Uddevallahem ser som självklart. Under året har vi bland annat bedrivit caféverksamhet i vårt norra bostadsområde tillsammans med Uddevalla kommuns arbetsmarknadsavdelning. Vi samarbetar också med arbetsmarknadsavdelningen i syfte att sysselsätta personer som har svårt att komma in på arbetsmarknaden och planerar för flera sådana anställningar inför 2022. Under 2021 har vi utvecklat samarbetet med Kommunen med fler mötesplatser för att skapa trygghet, engagemang och delaktighet.

Det här är ett arbete som fortlöper och förhoppningsvis utvecklas ännu mer i takt med att samhället öppnas upp mer igen efter pandemin. Uddevallahem satsar på att vara en klimatsmart hyresvärd. Bland annat har våra kunder möjlighet att hyra en parkeringsplats med laddutrustning till sin elbil och odla för hushållsbruk i närheten av hemmet genom vår tjänst Urban Gardening. För att nämna ett par saker.

Medarbetare

Under 2021 har vi fortsatt att kvalitetssäkra vår organisation för att möta nuvarande och framtida behov. Det har bland annat resulterat i utökad kompetens inom kommunikation, IT och digitalisering, liksom en utökning av antalet miljövårdare i syfte att kvalitetssäkra våra utemiljöer ytterligare samt bygga en än mer stabil och flexibel förvaltningsorganisation.

En viktig fråga för oss är tryggheten och som ett led i det arbetet har vi initierat ett projekt tillsammans med kommunens arbetsmarknadsavdelning som innebär att vi bemannar vissa områden med områdesvärdar även på eftermiddags- och kvällstid. Projektet har blivit försenat på grund av pandemin, men intensifierades i slutet av året och vi förväntar oss att ha våra första områdesvärdar på plats i början av 2022. Under vintern genomfördes vår årliga medarbetarundersökning. Precis som tidigare år fokuserade den på de områden som påverkar prestation, motivation, arbetsglädje, hälsa och en långsiktig hållbar arbetsplats.

Undersökningen visar på 3,9, vilket är ett något lägre resultat än målet på 4,1. Minskningen var väntad med tanke på det speciella år som 2021 varit och speglar det kollektiva resultatet bland övriga fastighetsföretag som använder samma mätverktyg. Trots det övergripande något lägre resultatet finns det många glädjeämnen att lyfta fram från årets medarbetarundersökning. Bland annat var Uddevallahem ett av få företag 2021 som genom sitt resultat blev tilldelad utnämningen "Hållbar arbetsplats". Även våra chefer har utvecklats under året och lever i genomsnitt upp till våra ledarkriterier till 91 %, vilket är en ökning med 2 % sedan förra året. Vår personalgrupp, "fest-hälsan" har haft en utmaning med att genomföra aktiviteter för hälsa och gemenskap i och med covid-19, men i maj genomförde hela företaget en Walk of hope till förmån för Barncancerfonden. Detta uppskattades av väldigt många.

2021 hade vi mycket väl kunnat se en ökning av sjukfrånvaron, men vi kan tacksamt konstatera att våra medarbetare är fortsatt friska. Frisknärvaron uppgår till hela 97,26 % under 2021. Uddevallahem erbjuder alla medarbetare en (frivillig) privat sjukvårdsförsäkring och med några få undantag har alla valt att teckna den. Genom försäkringen har medarbetaren tillgång till professionellt samtalsstöd, någonting som känns extra bra ett år som detta.

Fastigheter

Ett antal olika projekt har startats, genomförts och slutförts i våra fastigheter.

Vi börjar året med att förvärva mark som fastighetsregleras in i vår fastighet Bastionen 31. På marken finns en färdig byggrätt på cirka 80 lägenheter. Vi på började en detaljplan ändring på Krummedike för att utöka våran redan befintliga byggrätt på cirka 36 lägenheter till cirka 45 lägenheter.

Detaljplanen på Skogslyckan Västra pågår och förväntas bli antagen under 2022 det är cirka 110 nya lägenheter på befintliga fastigheter.

Under våren påbörjade vi en ROT-renovering på Sälghugget på Dalaberg och under 2021 hade vi renoverat 130 lägenheter av totalt 328. Projektet förväntas bli klart i december 2022.

Vi har även startat upp nyproduktionen av 59 lägenheter i Kv. Bastionen utmed Strömstadvägen och vid årsskiftet var stommen uppe och taket på. Projektet skall vara klart för inflyttning i december 2022.

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

Värdering av fastigheterna

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

Energi och miljö

I slutet av 2018 anslöt sig Uddevallahem till Allmännyttans klimatinitiativ, som är ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. Klimatinitiativet har två övergripande mål:

- En fossilfri allmännytta senast år 2030.
- 30 % lägre energianvändning till 2030.

Mer text om detta återfinns under kapitlet Miljö/energi tidigare i detta dokument på sidan 15.

Energiprestanda

Uddevallahems energianvändning minskade mellan 2020 och 2021 med 2,6 kWh/m² vilket motsvarar en minskning mellan dessa år med 1,8 %.

Mer om resultat och historik finns att läsa i Uddevallahems Miljö- och arbetsmiljöredovisning som presenteras under våren 2022.

Fossilfritt

Uddevallahems fossila utsläpp år 2019 var 15,4 CO₂e/lgh och Uddevallahems fossila utsläpp år 2020 var 16 CO₂e/lgh och år 2021 var de 10,9 kg CO₂e/lgh. Denna minskning beror på att hälften av Uddevallahems användning av fossil diesel ersatts med HVO under året. Mer om resultat och historik finns att läsa i Uddevallahems Miljö- och arbetsmiljöredovisning.

Miljö

Uddevallahem arbetar mot målet att till 2030 vara en fossilfri allmännytta och att vår energianvändning ska vara 30 % lägre än år 2007. Dessa mål kallas för allmännyttans klimatinitiativ, som vi driver tillsammans med 185 allmännyttiga företag. Uddevallahem verkar för ett hållbart samhälle, för att minska vår klimatpåverkan och för att ge våra kunder bästa möjliga förutsättningar till ett klimatsmart liv. Till exempel tillhandahåller vi elbilsladdare på fem olika platser i vårt bestånd. Vi ser en fortsatt utbyggnad av elbilsladdare framför oss, men i vilken takt detta kommer ske styrs av hur efterfrågan ser ut. Att ersätta mer av fossila dieseln med HVO för arbetsmaskiner/tunga fordon, och ersätta bensin med el i personbilar och handmaskiner ser succesivt för att på sikt kunna sköta fastigheterna utan fossila bränslen.

Farligt avfall

Eftersom vi har mellanlager av farligt avfall som uppstår i verksamheten bedriver vi en tillståndspliktig verksamhet. Detta journalförs och hanteras av Ragnsells. Vi har under 2021 lämnat totalt 17,7 ton (3,8 kg/lgh) farligt avfall varav 13 ton (2,8 kg/lgh) var elektronik.

Arbetsmiljö

Även vårt arbetsmiljöarbete har fortsatt påverkats av den pågående pandemin. De stora förändringar som vi beslutade 2020 följde såklart med in i 2021 och har fortsatt påverka vårt arbetssätt, i syfte att minska risk för smittspridning och värna våra kunders och medarbetares hälsa. Vår kundservice har fram till hösten endast tagit emot bokade besök och har i stället ökat den digitala delen av sin service gentemot kund. Vi har dragit ner på det inre underhållet i våra fastigheter och istället fokuserat på att utveckla våra utemiljöer och arbeta med underhåll som inte innebar ökad risk för smittspridning. Utöver detta har de medarbetare som haft möjlighet till det i hög utsträckning arbetat hemifrån. 2021 var det första året i vårt nya ledningssystem för miljö och arbetsmiljö. Under året har vi upplevt en tydligt förbättrad möjlighet till ett systematiskt arbetsmiljöarbete, samverkan och ständiga förbättringar tack vare de nya systemstöd och förbättrade processer som vi införde i slutet av 2020. Under våren 2021 införde vi ett nytt systemstöd för medarbetarutveckling, som medför en kvalitetsökning i uppöljning av våra utbildningar och certifikat, samtal mellan medarbetare och chef, befattningsbeskrivningar och målstyrning från strategisk företagsövergripande nivå till avdelning och enskild medarbetare.

Dotterbolag

Uddevallahem Holding AB (559020-2601) är ett dotterbolag till bostadsstiftelsen Uddevallahem. Uddevallahem Holding AB äger samtliga aktierna i dotterbolagen Uddevallahem Sundberg AB och Uddevallahem Bastionen AB.

Uddevallahem Sundberg ab (556268- 3440) Uddevallahem Sundberg AB äger fastigheten Sundberg 16. Uddevallahem Bastionen AB (559060-7023) Uddevallahem Bastionen AB är lagfaren ägare till fastigheten Uddevalla Bastionen 31. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Bastionen 31. Nybyggnation av 59 hyresrätter har påbörjats och inflyttning planeras till december 2022.

Under året har Uddevallahem Bastionen förvärvat ytterligare en färdig byggrätt om 4 500 BTA som ligger i direktanslutning till Bastionen 31 och har genom förrättning integrerats till denna fastighet.

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 reovering, men vi har fortfarande ett antal år framför oss med stora rotrenoveringar.

Uthyrning

Efterfrågan på bostäder har under 2021 minskat något i antalet sökande per lägenhet, men det är i stor utsträckning fortfarande sökande med många års köpoäng som får kontrakt på lägenheterna. Vakansgraden, det vill säga andelen outhyrda lägenheter, ligger som tidigare år på en närmast obefintlig nivå, under 0,1 %.

Omflyttningen har minskat ytterligare från föregående år 15,8 % och ligger 2021 på 14,3 %.

Under året har vi vid flertal gånger ändrat våra rutiner i uthyrningsprocessen gällande visningar. Vi har behövt fatta snabba beslut utifrån vad pandemin och restriktionerna krävt. De lägenheter våra bovärdar har visat har skett med ett så säkert upplägg som möjligt med begränsat antal sökande vid visning, hålla avstånd, handsprit och munskydd. I de fall vi inte har visat lägenheten har vi istället förmedlat kontakten mellan nuvarande kund och den sökande för möjlighet att se bilder av lägenhet - i många fall har de till och med haft digitala videosamtal där de visat sin lägenhet i realtid för den sökande.

Risk -och känslighetsanalys

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Bostadshyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Av Uddevallahems hyresintäkter kommer 84 % från bostäder och 16 % 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 45 % 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

2021-12-31 (mkr)

Hyresförändring bostäder +1 % 3,0

Hyresförändring lokaler +1 % 0,5

Förändring driftkostnader +1 % 1,6

Förändring av låneräntan +1 % 4,5 Mkr *

* På ett års sikt med hänsyn till bundna räntor

Finansnetto och ränterisker

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

Fastighetsvärden

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

1 april höjdes hyrorna för bostäder och lokaler (exklusive lokaler med indexavtal) med ett snitt på 1,05 %.

Finansiering

Uddevallahems eget kapital för koncernen uppgår vid årsskiftet till 489 mkr. Soliditeten har ökat jämfört med föregående år 22,2 (21,5) %. Den genomsnittliga låneräntan på checkräkningskrediten uppgick till 1,14 (1,45) % exkluderat borgensavgift. Företaget har sedan 2009 hela sin upplåning genom Uddevalla kommuns internbank.

Vinstdisposition

Styrelsen har beslutat att av årets vinst på 22 208 335 ska 2 220 833 föras över till reservfond. Balanserad vinstmedel, 358 108 749. Resultatet av stiftelsens verksamhet samt företagets ekonomiska ställning framgår av följande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys. I övrigt hänvisas till särskilda noter och kommentarer. Uddevallahem står bra rustat inför kommande år och kan konstatera att syftet med stiftelsens verksamhet och ändamål enligt stadgarna är väl uppfyllt.

Femårsöversikt

Belopp i tkr (där ingen annan enhet anges)

	* 2021	* 2020	* 2019	* 2018	*2017
Resultaträkning					
Hysesintäkter brutto	359 257	354 480	339 501	313 413	304 533
Övriga intäkter	8 685	10 830	8 125	3 412	3 401
Hysesbortfall, outhyrt inkl rabatter	3 010	2 638	2 428	1 417	1 255
Driftskostnader inkl administrationskostnader	169 983	159 548	160 098	157 515	148 335
Underhållskostnader	57 762	55 532	40 799	34 184	44 786
Fastighetsskatt	6 493	8 041	7 875	7 450	6 777
Driftsnetto	130 694	139 551	136 426	116 259	106 781
Avskrivningar enligt plan	62 824	62 371	59 286	48 715	44 578
Finansiella intäkter	428	372	272	329	328
Finansiella kostnader	26 685	32 392	33 807	30 136	25 002
Balansräkning					
Fastigheter	2 162 713	2 100 977	2 108 309	2 086 198	1 793 783
Övriga anläggningstillgångar	15 816	17 146	20 604	20 778	23 883
Omsättningstillgångar	22 161	10 626	20 211	9 064	6 310
Låneskulder, totalt	1 542 933	1 522 846	1 582 226	1 585 424	1 319 506
Eget kapital	488 950	458 359	417 720	383 445	350 709
Balansomslutning	2 200 690	2 128 749	2 149 124	2 116 040	1 823 976
Fastigheter					
Taxeringsvärde	3 334 788	3 336 253	3 336 253	2 374 690	2 300 601
Bostäder antal	4 677	4 676	4 675	4 595	4 460
Lokaler antal	783	780	781	729	726
Garage antal	619	620	620	579	543
P-platser mm antal	2 831	2 826	2 841	2 494	2 437
Bostadsyta kvm	280 343	280 168	280 110	278 394	271 209
Lokalyta kvm	50 475	50 598	51 220	47 316	45 557
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	6 537	6 352	6 363	6 405	5 663
Finansiering					
Soliditet %	22,2	21,5	19,4	18,1	19,2
Skuldränta (inklusive borgensavgift) %	1,7	2,1	2,1	2,1	2,1
Låneskuld kr/kvm	4 664	4 604	4 775	4 868	4 166
Lönsamhet					
Direktavkastning på fastigheter %	6,0	6,6	6,5	5,6	6,0
Räntabilitet på totalt kapital %	3,1	3,6	3,6	3,2	3,4
Räntabilitet på eget kapital %	8,5	9,9	10,4	9,9	10,7
Förvaltning					
Medelhyra bostäder brutto kr/kvm	1 063	1 048	1 022	989	968
Hysesbortfall bostäder kr/kvm	1	0	0	0	1
Medelhyra lokaler brutto kr/kvm **	1 084	1 078	976	810	776
Hysesbortfall lokaler kr/kvm	44	38	22	18	15
Driftskostnader kr/kvm	485	452	461	466	447
Underhållskostnader kr/kvm	175	168	125	107	141
Driftsnetto kr/kvm	395	422	417	364	337
Omflyttningsfrekvens %	16,7	15,8	18,3	16,0	16,0
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt %	99,2	99,3	99,3	99,6	99,6
Personal					
Medelantal anställda	83	80	76	77	78

* Fr. o.m 2016 redovisas ovanstående nyckeltal för koncernen, tidigare år avser endast Bostadsstiftelsen Uddevallahem

** 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 = Justerat Eget kapital/Summa skulder och eget kapital.

Driftsnetto (Förvaltningsnetto) = Nettointäkter minus driftskostnader, underhållskostnader och fastighetsskatt.

Direktavkastning på fastigheter = Driftsnetto/bokfört värde fastigheter.

Räntabilitet på totalt kapital = Resultat efter finansnetto plus räntekostnader och övriga finansiella kostnader/summa skulder och eget kapital

Räntabilitet på eget kapital = Resultat efter finansnetto/justerat eget kapital.

Resultaträkningar

Belopp i tkr

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021	2020	2021	2020
Rörelsens intäkter					
Hyresintäkter	2,6	356 247	351 842	341 685	337 514
Övriga förvaltningsintäkter	3	8 685	10 830	8 809	10 263
Summa rörelsens intäkter		364 932	362 672	350 494	347 777
Förvaltningskostnader					
Driftskostnader	4,7	-160 608	-149 612	-161 454	-150 057
Underhållskostnader	5	-57 762	-55 532	-57 375	-55 361
Fastighetsskatt		-6 493	-8 041	-7 766	-7 543
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-62 824	-62 371	-58 976	-58 045
Summa förvaltningskostnader		-287 687	-275 556	-285 571	-271 006
Bruttoresultat		77 245	87 116	64 923	76 771
Centrala administrationskostnader	7,9	-9 375	-9 936	-9 352	-9 912
Rörelseresultat	10,11	67 870	77 180	55 571	66 859
Finansiella poster					
Ränteintäkter	12	428	372	426	371
Räntekostnader	13	-26 685	-32 392	-23 339	-28 438
Summa finansiella poster		-26 257	-32 020	-22 913	-28 067
Resultat efter finansiella poster		41 613	45 160	32 658	38 792
Bokslutsdispositioner	14	0	0	-68	-4 602
Resultat före skatt		41 613	45 160	32 590	34 190
Skatt	15	-11 022	-4 522	-10 382	-3 537
Årets resultat		30 591	40 638	22 208	30 653

Balansräkningar

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Datorprogram	16	146	438	146	438
Summa immateriella anläggningstillgångar		146	438	146	438
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	17	1 926 999	1 931 263	1 719 202	1 720 460
Mark	18	95 437	87 787	59 473	59 473
Markanläggningar	19	36 455	37 895	35 493	36 878
Maskiner och inventarier	20	6 015	5 393	6 015	5 393
Pågående om- och nybyggnationer	21	103 822	44 032	59 939	42 697
Summa materiella anläggningstillgångar		2 168 728	2 106 370	1 880 122	1 864 901
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	22	0	0	35 387	35 387
Långfristiga värdepappersinnehav	23	40	40	40	40
Långfristiga fordringar	24	563	489	563	489
Övriga finansiella anläggningstillgångar	25	9 052	10 786	9 052	10 786
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 655	11 315	45 042	46 702
Summa anläggningstillgångar		2 178 529	2 118 123	1 925 310	1 912 041
Omsättningstillgångar					
Varulager mm					
Förråd	26	188	169	188	169
Summa varulager mm		188	169	188	169
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		2 343	984	2 155	979
Skattefordran		1 214	0	0	0
Övriga fordringar		61	49	61	49
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	18 353	9 420	18 459	9 581
Summa kortfristiga fordringar		21 971	10 453	20 675	10 609
Kassa och bank		2	4	2	4
Summa omsättningstillgångar		22 161	10 626	20 865	10 782
Summa tillgångar		2 200 690	2 128 749	1 946 175	1 922 823

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital					
Grundfond		7 830	7 830	7 830	7 830
Reservfond		104 606	101 541	104 606	101 541
Bundna reserver		4 225	4 816	0	0
Summa bundet eget kapital		116 661	114 187	112 436	109 371
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		348 802	310 638	338 121	310 533
Fria reserver		-7 104	-7 104	0	0
Årets resultat		30 591	40 638	22 208	30 653
Summa fritt eget kapital		372 289	344 172	360 329	341 186
Summa eget kapital		488 950	458 359	472 765	450 557
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder	28	0	0	4 814	4 814
Avskrivningar utöver plan	29	0	0	1 592	1 524
Summa obeskattade reserver		0	0	6 406	6 338
Avsättningar					
Uppskjuten skatt	30	78 424	71 946	71 818	65 354
Summa avsättningar		78 424	71 946	71 818	65 354
Långfristiga skulder					
Skuld till Uddevalla Kommun	31	1 542 933	1 522 846	1 312 968	1 328 316
Summa långfristiga skulder		1 542 933	1 522 846	1 312 968	1 328 316
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		48 656	25 777	40 875	25 658
Skatteskulder		0	1 508	79	1 583
Övriga skulder	32	5 511	5 622	5 466	5 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	36 216	42 691	35 798	39 400
Summa kortfristiga skulder		90 383	75 598	82 218	72 258
Summa eget kapital och skulder		2 200 690	2 128 749	1 946 175	1 922 823

Rapport över eget kapital

Belopp i tkr

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

EGET KAPITAL 2020	Grundfond	Reservfond	Bundna reserver	Balanserad vinst	Årets resultat
Koncernen					
Ingående eget kapital	7 830	97 927	1 365	276 323	34 275
Disposition föregående års vinst		3 614		30 661	-34 275
Förskjutning fritt/bundet kapital			-3 653	3 654	
Årets resultat					40 638
Utgående eget kapital	7 830	101 541	-2 288	310 638	40 638
Moderbolaget					
Ingående eget kapital	7 830	97 927	0	278 017	36 129
Disposition föregående års vinst		3 614		32 516	-36 129
Årets resultat					30 653
Utgående eget kapital	7 830	101 541	0	310 533	30 653

Kassaflödesanalyser

Belopp i tkr

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	41 603	45 160	32 658	38 793
Avskrivningar/Nedskrivningar	62 843	62 384	58 994	58 058
Realisationsresultat anläggningstillgångar	-3	-45	-3	-45
	104 443	107 499	91 649	96 806
Betald skatt / återbetald skatt	-7 256	-5 246	-5 422	-4 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	97 187	102 253	86 227	92 341
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-19	3	-19	3
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-10 305	9 584	-10 066	-487
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	16 294	-910	11 464	-13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	103 157	110 930	87 606	91 844
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-124 909	-53 147	-73 923	-51 322
Förändring av finansiella tillgångar	1 660	1 554	1 660	1 554
Försäljning av anläggningstillgångar	3	45	3	45
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-123 246	-51 548	-72 260	-49 723
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	20 087	-59 380	-15 348	-42 119
	20 087	-59 380	-15 348	-42 119
Årets kassaflöde	-2	2	-2	2
Likvida medel vid årets början	4	2	4	2
Likvida medel vid årets slut	2	4	2	4
<i>Kassapåverkande ränteintäkter</i>	428	373	426	371
<i>Nettoutbetalade räntekostnader</i>	26 685	32 392	23 339	28 438

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). Branschpassning har skett efter Sveriges Allmännyttas rekommendationer.

Koncernredovisning

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

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

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med indirekt metod.

Intäkter

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

Lokalkontraktens förfallostruktur	2022	2023	2024	2025	2026	2027 >>
Kommersiella lokaler totalt	41 %	15 %	13 %	5 %	1 %	25 %
Varav lokaler som hyrs av Uddevalla kommun	47 %	9 %	12 %	9 %	0 %	23 %

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

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

Koncernen som leasegivare

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

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

Avskrivningen av komponenter baseras på teknisk livslängd och varierar därför.

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

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

Övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar

Markanläggningar skrivs av under 20 år.

Immateriella anläggningstillgångar skrivs av på 5 år.

Maskiner och inventarier skrivs av på 5 år.

Fastighetsvärdering

Årligen genomförs en individuell värdering av samtliga fastigheter som utförs av ett oberoende externt värderingsbolag.

Värderingen baseras på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 18.

Nedskrivning fastigheter

När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering skall ske i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighets lönsamhet i en 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 30.

Lånekostnader / finansiella instrument

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

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

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

Varulager

Förrådet har inventerats och värderats till anskaffningsvärde.

Fordringar

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

Medelantalet anställda

Beräknat som genomsnittet av antalet heltidsanställda och deltidanställda 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.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
NOT 2 Hyresintäkter				
Totalhyra				
Bostäder	298 129	293 539	295 292	290 563
Lokaler	50 655	50 668	39 111	39 493
Garage, P-plats	10 473	10 273	10 275	10 041
	359 257	354 480	344 678	340 097
Hyresbortfall				
Bostäder	-235	-99	-235	-99
Lokaler	-2 242	-1 946	-2 242	-1 946
Garage, P-plats	-461	-514	-444	-459
	-2 938	-2 559	-2 921	-2 504
Totalhyra				
Bostäder	297 894	293 440	295 057	290 464
Lokaler	48 413	48 722	36 869	37 547
Garage, P-plats	10 012	9 759	9 831	9 582
	356 319	351 921	341 757	337 593
Övriga hyresreduktioner	-72	-79	-72	-79
Totala hyresintäkter	356 247	351 842	341 685	337 514
NOT 3 Övriga förvaltningsintäkter				
Ersättning från hyresgäster	1 366	1 764	1 365	1 762
Krav- och inkassoersättningar	151	93	150	93
Återvunna fordringar	184	279	184	279
Försäkringsersättning	968	2 300	968	2 299
Andra intäkter	6 013	6 349	5 573	5 561
Aktiverat arbete	0	0	566	224
Vinst försäljning materiella anläggningstillgångar	3	45	3	45
Summa	8 685	10 830	8 809	10 263
NOT 4 Driftskostnader				
Reparationer och verkstad	18 092	17 467	17 970	17 270
Fastighetsskötsel	31 801	31 598	31 615	31 361
Fjärrvärme	32 145	28 197	31 769	27 927
Fastighetsel	11 943	8 414	11 316	8 011
Vatten	21 792	20 616	21 580	20 451
Sophantering	6 877	6 722	6 791	6 636
Fastighetsanknuten administration	30 200	28 211	32 848	30 157
Hyresgästmedel	740	693	740	693
Markavgifter	3 032	3 249	3 032	3 249
Kabel-TV	218	728	183	724
Försäkringskostnader	2 299	2 147	2 253	2 100
Avskrivning hyres- och kundfordringar	653	869	653	869
Indrivningskostnader	556	392	556	391
Övriga driftskostnader	260	309	148	218
Summa	160 608	149 612	161 454	150 057

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020

NOT 5 Underhållskostnader

Underhåll	36 901	35 161	36 890	35 155
Energi- och miljöåtgärder	1 299	1 358	1 299	1 275
	38 200	36 519	38 189	36 430
Övriga projekt	19 562	19 013	19 186	18 931
Summa	57 762	55 532	57 375	55 361

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 298 018 tkr. Dessa avtal löper tillsvidare och har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar 74 505 tkr.

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

Inom 1 år	46 067	46 705	36 786	25 407
Senare än 1 år men inom 5 år	118 531	102 940	81 408	50 332
Senare än 5 år	149 657	127 765	56 849	35 214
	314 255	277 410	175 043	110 953

NOT 7 Leasingavtal - leastagare

Operationell leasing

Kostnadsförda minimileasavgifter avseende operationella leasingavtal

Framtida minimileasavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal

Inom 1 år	798	785	798	785
Senare än 1 år men inom 5 år	887	810	887	810
Senare än 5 år	2 070	1 843	2 070	1 843
	0	0	0	0
	2 957	2 653	2 957	2 653

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
NOT 8 Avskrivningar enligt plan per funktion				
Förvaltningskostnader				
Byggnader	57 011	56 475	53 218	52 205
Markanläggningar	3 355	3 331	3 300	3 275
Maskiner och inventarier	2 458	2 565	2 458	2 565
	62 824	62 371	58 976	58 045
Centrala administrationskostnader				
Maskiner och inventarier	18	14	18	14
	18	14	18	14
Totala avskrivningar enligt plan				
Byggnader	57 011	56 475	53 218	52 205
Markanläggningar	3 355	3 331	3 300	3 275
Maskiner och inventarier	2 476	2 579	2 476	2 579
Summa	62 842	62 385	58 994	58 059

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	21	21	21	21
Män	62	59	62	59
Totalt	83	80	83	80
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	1	1	1	1
Män	4	4	4	4
Totalt	5	5	5	5
Antal VD och ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	3	3	3	3
Totalt	6	6	6	6
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1 742	1 777	1 742	1 777
Övriga anställda	37 613	34 197	37 613	34 197
Totalt	39 355	35 974	39 355	35 974
Sociala avgifter och pensionskostnader				
Varav pensionskostnader för styrelse och VD	277	318	277	318
Varav pensionskostnader för övriga anställda	334	3 049	3 347	3 049

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
NOT 11 Revisionskostnad				
Revisionskostnader	168	287	145	217
Konsultationer revisionsnära	95	94	95	55
	263	381	240	272
NOT 12 Ränteintäkter				
Koncernkonto	0	0	0	0
Övriga ränteintäkter	428	372	426	371
Summa	428	372	426	371
NOT 13 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader	24 890	30 604	21 552	26 656
Räntetaksförsäkring	1 735	1 735	1 735	1 735
Övriga finansiella poster	60	53	52	47
	26 685	32 392	23 339	28 438
NOT 14 Bokslutsdispositioner				
Avsättning till periodiseringsfond	0	0	0	-4 814
Årets förändring avskrivningar utöver plan	0	0	-68	212
	0	0	-68	-4 602
NOT 15 Skatt på årets resultat				
Årets statliga inkomstskatt	4 544	3 091	3 918	3 091
Skatt obeskattade reserver	14	985	0	0
Årets uppskjutna skatteskuld, se NOT 30	6 464	446	6 464	446
	11 022	4 522	10 382	3 537
Beräkning av årets skattekostnad				
Resultat före skatt	41 613	45 161	32 590	34 191
Underskottsavdrag	-1 518	-3 757	0	0
Återföring avskrivningar enl plan	60 365	59 806	56 517	55 480
Avgår skattemässiga avskrivningar (inkl UER)	-67 759	-67 729	-59 039	-57 931
Direktavdrag fastigheter	-11 751	-17 818	-11 751	-17 818
Övriga ej avdragsgilla kostnader	701	524	703	524
Ränteavdragsbegränsning	0	158	0	0
Årets underskott	474	-1 896	0	0
Övriga koncernjusteringar, inkl bokslutsdispositioner	-68	0	0	0
Underlag inkomstskatt	22 057	14 449	19 020	14 446
Årets skattekostnad 21,4 %	4 544	3 091	3 918	3 091

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020

NOT 16 Immateriella anläggningstillgångar

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 458	1 458	1 458	1 458
Inköp	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 458	1 458	1 458	1 458
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 020	-729	-1 020	-729
Årets avskrivningar	-292	-291	-292	-291
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 312	-1 020	-1 312	-1 020
Utgående restvärde enligt plan	146	438	146	438

NOT 17 Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 689 262	2 648 749	2 472 895	2 431 206
Årets anskaffningar	12 511	12 685	11 724	12 685
Överföring från pågående ombyggnation	40 235	29 004	40 235	29 004
Försäljningar och utrangeringar	0	-1 176	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 742 008	2 689 262	2 524 854	2 472 895
Ingående ackumulerade avskrivningar	-757 999	-702 699	-752 435	-700 231
Årets avskrivningar	-57 010	-56 476	-53 217	-52 204
Försäljningar och utrangeringar	0	1 176	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-815 009	-757 999	-805 652	-752 435
Utgående restvärde enligt plan	1 926 999	1 931 263	1 719 202	1 720 460

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

NOT 18 Mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 787	87 787	59 473	59 473
Årets anskaffningar	7 650	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 437	87 787	59 473	59 473
Taxeringsvärden				
Byggnader	2 332 704	2 334 169	2 259 904	2 259 904
Mark	1 002 084	1 002 084	981 086	981 086
Totala taxeringsvärden	3 334 788	3 336 253	3 240 990	3 240 990
Marknadsvärde enligt extern värdering	4 785 050	4 336 450	4 398 560	4 025 450

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
NOT 19 Markanläggningar				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 905	66 905	65 805	65 805
Årets anskaffningar	1 914	0	1 914	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 819	66 905	67 719	65 805
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 010	-25 680	-28 927	-25 652
Årets avskrivningar	-3 354	-3 330	-3 299	-3 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 364	-29 010	-32 226	-28 927
Utgående restvärde enligt plan	36 455	37 895	35 493	36 878
NOT 20 Maskiner och inventarier				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 531	30 138	30 531	30 138
Årets anskaffningar	2 807	674	2 807	674
Försäljningar och utrangeringar	-164	-281	-164	-281
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 174	30 531	33 174	30 531
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 138	-23 132	-25 138	-23 132
Årets avskrivningar	-2 185	-2 287	-2 185	-2 287
Försäljningar och utrangeringar	164	281	164	281
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 159	-25 138	-27 159	-25 138
Utgående restvärde enligt plan	6 015	5 393	6 015	5 393
NOT 21 Pågående ny- och ombyggnation				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 032	33 247	42 697	33 738
Nyanskaffningar under året	102 487	43 680	59 939	41 854
Avgår: Under året överförda anskaffningsvärden				
- till byggnader	-40 235	-29 004	-40 235	-29 004
- till underhållskostnad i RR	-2 462	-3 891	-2 462	-3 891
Utgående bokfört värde pågående byggnation	103 822	44 032	59 939	42 697
NOT 22 Aktier i dotterbolag				
Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Uddevallahem Holding AB, 556020-2601	100 %	100 %	50 000	35 387
Uddevallahem Bastionen AB, 559060-7023				
Uddevallahem Sundberg AB, 556268-3440				
Namn	Säte	Aktiekapital	Årets resultat	UB Eget kapital
Uddevallahem Holding AB, 556020-2601	Uddevalla	50	-24	35 382
Uddevallahem Bastionen AB, 559060-7023	Uddevalla	50	-450	241
Uddevallahem Sundberg AB, 556268-3440	Uddevalla	100	8 803	28 277
Accumulerade anskaffningsvärden	2021	2020		
Vid årets början	35 387	35 387		
Vid årets slut	35 387	35 387		

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
NOT 23 Långfristigt värdepappersinnehav				
Husbyggnadsvaror HBV förening anskaffningsvärde, bokfört och nominellt värde	40	40	40	40
Summa	40	40	40	40
NOT 24 Långfristiga fordringar				
Husbyggnadsvaror HBV förening	563	489	563	489
Summa	563	489	563	489
NOT 25 Övriga finansiella anläggningstillgångar				
Räntetaksförsäkring år 2022-2027	8 602	10 336	8 602	10 336
BRF Gullholmen	450	450	450	450
Summa	9 052	10 786	9 052	10 786
Räntetaksförsäkring				
I slutet av december 2017 tecknades en räntetaksförsäkring för att minska ränterisken under 10 år till ett räntetak om 3 % och ett nominellt belopp om 800 mkr med slutår 2027.				
NOT 26 Förråd				
Förrådet består till huvudsaklig del av spisar, kylskåp och sanitetsporcelain. Värdering har gjorts enligt lägsta värdets princip	188	169	188	169
Summa	188	169	188	169
NOT 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda tomträtter	1 777	1 708	1 777	1 708
Förutbetalda försäkringar	3 116	2 881	3 066	2 877
Förutbetalda licenser dataprogram	1 441	1 359	1 441	1 359
Förutbetalda kostnader i ROT	8 646	0	8 646	0
Förutbetald hyra	0	0	186	178
Övriga förutbetalda kostnader	900	1 530	870	1 517
Upplupna intäkter HBV	230	207	230	207
Upplupna försäkringsersättningar	508	0	508	0
Förutbetald kostnad räntetaksförsäkring 2022 (2021)	1 735	1 735	1 735	1 735
Summa	18 353	9 420	18 459	9 581
NOT 28 Periodiseringsfonder				
Periodiseringsfond 2020	0	0	4 814	4 814
Summa	0	0	4 814	4 814

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
NOT 29 Avskrivningar utöver plan				
Ingående avskrivningar över plan maskiner och inventarier	0	0	1 524	1 736
Årets avsättning/upplösning	0	0	68	-212
Summa	0	0	1 592	1 524

NOT 30 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld:				
- skillnad mellan skattemässigt och planenligt restvärde fastigheter	72 442	66 233	72 442	66 233
Uppskjuten skattefordran:				
- UER-investeringspost	-624	-879	-624	-879
Koncernmässigt övervärde	5 235	5 235	0	0
Obeskattade reserver	1 371	1 357	0	0
Uppskjuten skattefordran:				
Summa	78 424	71 946	71 818	65 354

(UER = Underhålls- och energisparåtgärder 1984-1994)

NOT 31 Skuld koncernkonto	2021		2020	
	Beviljat	Utnyttjat	Beviljat	Utnyttjat
Lån Uddevalla kommun:				
Bostadsstiftelsen Uddevallahem	1 360 000	1 312 968	1 450 000	1 328 316
Summa Bostadsstiftelsen Uddevallahem	1 360 000	1 312 968	1 450 000	1 328 316
Lån Uddevalla kommun:				
Koncernen Uddevallahem	1 625 000	1 542 933	1 670 000	1 522 846
Summa koncern	1 625 000	1 542 933	1 670 000	1 522 846

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

NOT 32 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	1 372	1 549	1 329	1 545
Personalrelaterade kostnader	1 995	1 929	1 995	1 929
Boföreningen Kurveröd	1 724	1 724	1 724	1 724
Övriga skulder	420	420	419	419
Summa	5 511	5 622	5 467	5 617

NOT 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Personalrelaterade kostnader	4 225	3 438	4 225	3 438
Förutbetalda hyresintäkter	24 841	31 742	24 595	28 531
Övriga interimsskulder	7 150	7 511	6 978	7 431
Summa	36 216	42 691	35 798	39 400

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2021	2020	2021	2020
NOT 34 Ställda panter				
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	Inga	Inga
NOT 35 Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelse Fastigo	779	706	779	706
NOT 36 Vinstdisposition				
Balanserad vinst			338 121	310 533
Omföring till reservfond			-2 221	-3 065
Årets vinst			22 208	30 653
Att överföra i ny räkning			358 108	338 121
NOT 37 Väsentliga händelser efter balansdagen				

Uddevallahem har upphandlat en entreprenör för ROT-projektet på Sälghugget som avser 178 lägenheter med option på ytterligare 150 lägenheter som vi kommer att nyttja. Projektet pågår under hela 2022.

Uddevalla 18 mars 2022



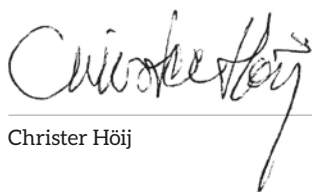
Paula Berger
Ordförande



David Sahlsten
Vice ordförande



Thomas Aebeloe
VD



Christer Höj

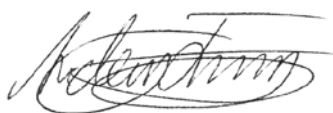


Kiomars Heydar
Ersättare för David Bertilsson



Pernilla Hallberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2022 Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Vår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2022



Carl-Johan Sernestrand
Av kommunfullmäktige vald revisor



Christian Persson
Av kommunfullmäktige vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bostadsstiftelsen Uddevallahem för räkenskapsåret 2021. Stiftelsens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 18-38 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderstiftelsens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-17 och sidorna 42-47 i detta dokument men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsstiftelsen Uddevallahem för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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:

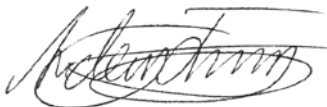
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot stiftelsen.
- på något annat sätt handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 21 mars 2022

Ernst & Young AB



Anders Linusson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

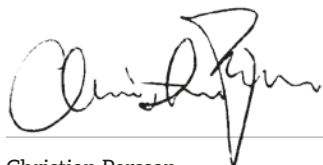
Vi har granskat Bostadsstiftelsen Uddevallahems verksamhet under år 2021. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i stiftelselagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att stiftelsens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att stiftelsens interna kontroll är tillräcklig.

Uttalande

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att stiftelsens verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Styrelseledamöterna har inte handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Någon grund för anmärkning mot styrelsen och dess ledamöter föreligger därmed inte.

En sammanfattande redogörelse för utförd granskning finns upprättad i en granskningsredogörelse som överlämnats till stiftelsens styrelse.

Uddevalla 18 mars 2022



Christian Persson

Av kommunfullmäktige
utsedd lekmannarevisor



Carl-Johan Sernestrand

Av kommunfullmäktige
utsedd kommunal revisor

Koncernen Uddevallahems fastighetbestånd 2021-12-31

Fastighetsområde	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5-6 rk	Student lgh	Samtliga bostäder				Årshyra	Lokaler		Förråd		Garage	P-platser
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal		Antal	Yta	Medel-yta per lgh	Års-hyra/kvm*		Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal
Agrell 1	18	12	17				47	2 484	52,9	1 072	2 662 986	5	357	7	39		59
Agrell 3	3	9	18	9			39	2 770	71,0	1 049	2 905 520	2	127	30	162		
Agrell 4		36	3		3		42	2 649	63,1	1 067	2 826 146	2	61	7	37		35
Bikupan 29						18	18	402	22,3	1 371	550 952						
Braxen 1	20	29	20				69	3 898	56,5	1 015	3 958 151			2	6	31	73
Enen 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 013	1 375 139	1	72				
EOL 2	4	44	30				78	4 858	62,3	1 690	8 207 591	1	836			36	19
Finland 1	50	66	23	1			140	7 544	53,9	1 072	8 087 795	1	25	1	2	12	45
Fisketången 2		16	16				32	2 142	66,9	1 432	3 068 048						32
Flatö 2	19	22	5	6			52	3 281	63,1	1 248	4 095 309	2	387	13	145		16
Folkets Park 3		16	24	8			48	3 472	72,3	1 549	5 378 280						44
Forellen 1		5	44	2	1		52	3 989	76,7	1 091	4 352 631	1	85	1	2	28	36
Fregatten 5	12	24	4	4			44	2 622	59,6	1 088	2 853 580	1	40	6	48	4	21
Furan 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 014	1 375 550	1	152				
Fyren 1		24	12				36	2 161	60,0	1 077	2 327 689	6	191				22
Garvaren 13	16	34	16	10			76	4 517	59,4	1 183	5 342 375	7	409	1	11	11	15
Glasberget 5		6	6				12	753	62,8	1 062	799 908			2	34		
Graniten 1	48	54	42				144	8 607	59,8	1 172	10 084 485			4	8		56
Gravarne 1	2	52	48	42			144	9 348	64,9	1 054	9 856 508			26	67	44	
Grävlingen 1	24	47	16	3			90	5 334	59,3	1 043	5 561 121	1	159	4	12		55
Grönlingen 1		9	6	4			20	1 463	73,2	1 107	1 619 699						35
Guldmagistern 1		2	10	9	6		27	2 389	88,5	1 209	2 887 361						
Gullholmen 1	10	4	13	3			30	1 922	64,1	1 252	2 405 995			12	84		16
Gäddan 1	16		28	3	2		49	3 564	72,7	1 050	3 741 023	2	149	4	16		89
Gäddan 2	17		33	4			54	3 915	72,5	1 048	4 101 251			4	11	8	
Idegranen 2																31	45
Iduna 1	12	12		5		5	34	1 474	43,4	1 141	1 682 478	3	225	2	16		
Järven 1	27	66	24	3			120	6 697	55,8	1 059	7 089 462	5	393	6	70	4	88
Kaparen 7	13	24					37	1 833	49,5	1 084	1 986 110						20
Karpen 1	21	27	17				65	3 595	55,3	1 022	3 674 731	1	61	2	16	4	
Knape 24	9	3	45	4	3		64	4 823	75,4	1 076	5 187 878	3	3 428	1	3		3
Koster 10		23	1				24	1 711	71,3	1 051	1 797 879	1	955			23	26
Koster 8							-					1	1 233				
Koster 9	25	30	5				60	3 304	55,1	1 102	3 642 382	12	1 687	5	48		17
Krummedike 16					1		1	125	125,0	1 026	128 236						22
Krummedike 17							-					1	158				22
Kyrkesund 1							-									39	144
Laxen 1	39	74	3	22	2		140	8 121	58,0	1 014	8 237 572	4	139	13	48		73
Laxen 2	16		30	1	1		48	3 425	71,4	1 037	3 553 206	2	392	5	15		
Lycckorna 2:121			5	3			8	696	87,0	1 041	724 552	1	34	1	4		
Lycckorna 2:253		2	6	5	1		14	1 226	87,6	1 159	1 420 969	2	160	1	55		
Lycckorna 2:31		8	12	8			28	2 390	85,4	1 005	2 401 337						
Lycckorna 2:33	1	2	6	3	1		13	1 111	85,5	1 195	1 328 405						
Lycckorna 2:39		1	11				12	949	79,1	1 128	1 070 246			2	5		
Lyktan 2	3	8	3				14	813	58,1	1 010	820 989	1	107				
Lärkträdet 4	10	9		6			25	1 375	55,0	1 177	1 617 845					7	6
Lördagen 1		5	9	7	4		25	2 292	91,7	848	1 943 837	2	76				
Lördagen 2		11	11				22	1 696	77,1	870	1 475 765						
Marmorn 1	7	10	25				42	3 044	72,5	1 124	3 421 322	1	104	13	81	16	63
Marmorn 3	1	11	33				45	3 509	78,0	1 136	3 984 511	2	191	40	179		48
Mimer 1	13	15	9				37	1 813	49,0	1 082	1 962 464	1	20				
Misteröd 1:18												1	70				
Myntet 1	6	33	33	22	7		101	8 178	81,0	957	7 827 728	2	563	1	40		109
Mörten 1	20	29	19				68	3 814	56,1	1 021	3 892 266					2	
Norden 1		2	5	2	4		13	1 100	84,6	1 004	1 104 876	4	360			7	7
Oxeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 013	1 375 023						
Poppeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 012	1 373 730						
Resö 1	12	24					36	1 711	47,5	943	1 614 100			3	30	8	

Fastighetsområde	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Studentlgh	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	
Rudan	16	31					47	2 202	46,9	1 511	3 326 590							10
Rydingsberg 1												2	3 100					
Rödingen 2	22	41	4	10			77	4 395	57,1	1 040	4 571 938	1	36	9	94	36		
Rödingen 3	24	50					74	3 713	50,2	1 124	4 173 370							75
Sabbatsdagen 1				12			12	1 286	107,2	832	1 069 399							
Samfällighet S:2																		169
Sandstenen 1	8	36	22	10			76	5 125	67,4	1 095	5 611 098			17	123	5		27
Sannäs 1	21	24	13	2			60	2 929	48,8	961	2 815 088	1	41	12	219			13
Skiffern 1	5	28	17	4			54	3 569	66,1	1 097	3 915 878			19	135			87
Smögen 1	3	21	21	6			51	3 329	65,3	933	3 104 305	2	113	12	214			29
Spiggen 1	19	29	20				68	3 841	56,5	1 165	4 474 087						3	
Syskrinet 1	15	24			1		40	1 854	46,4	1 071	1 985 570							
Sälghugget 2	25	4	51	24	2		106	6 939	65,5	981	6 805 442	3	477	76	817	43		72
Sälghugget 3	24	30	12	6			72	4 487	62,3	1 151	5 163 124	2	359	13	68	60		172
Sälghugget 4	31	29	60	30			150	9 835	65,6	942	9 262 095	6	326	31	403			83
Tallen 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 013	1 374 368							
Tisdagen 1		7	13	8	9		37	3 457	93,4	843	2 913 665	1	53					
Tjöstelsröd 2:21		12	14	4			30	2 324	77,5	1 571	3 651 519							31
Tordenskjöld 13		13	14	4	1		32	2 410	75,3	1 308	3 151 548	1	833					
Trubaduren 1	15	8	89	7			119	8 785	73,8	944	8 289 804	2	702	16	133	26		77
Trubaduren 2	16	8	62	6			92	6 583	71,6	944	6 213 216	1	327	28	134	26		71
Trubaduren 3	38	46	90				174	11 433	65,7	938	10 729 797	1	220	97	681	48		207
Trubaduren 4	5	40	24	3			72	4 656	64,7	933	4 342 868	8	1 389	10	48			144
Täljstenen 1	8	40	16	8			72	4 632	64,3	1 108	5 131 417	1	32	28	178	13		54
Väjern 2	10	13	12	3	3		41	2 506	61,1	941	2 359 002			3	16			12
Windingsborg 16	8		18	11	3		40	3 083	77,1	1 041	3 210 215	1	38	7	42	10		6
Windingsborg 17	8	32		4			44	2 570	58,4	1 097	2 819 520	1	336	7	65			24
Ägir 17	28	36	44	1	3		112	6 202	55,4	1 057	6 552 943	6	299	12	152	9		95
Ägir 18												1	578	3	10			
Ängön 11	9	35	20	4	5		73	4 857	66,5	1 104	5 362 490	12	1 687	6	65			12
Sundberg 16	3	11	11	1			26	1 648	63,4	1 687	2 780 125	1	1 053				25	
Bastionen 31							-			0	0							
Summa koncernen	880	1 663	1 418	367	63	23	4 415	280 343	63,5	1 077	301 925 473	137	25 405	625	4 891	619	2 831	

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	4 677	291 589										158	34 338	625	4 891	619	2 831	

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

Fastigheternas färdigställningsår, produktionskostnad, bokförda restvärde samt taxeringsvärde 2021

Fastigheter	Byggår	Värdeår	Produktionskostnad	Värde-minskning	Bokfört restvärde	Markvärde	Markanl. restvärde	Taxeringsvärde Totalt	Taxeringsvärde Byggnad
Agrell 1	1948	1987	22 238 254	9 920 039	12 318 215	30 033		29 911 000	20 445 000
Agrell 3	1947	1987	19 807 320	9 063 559	10 743 761	53 234		32 458 000	21 710 000
Agrell 4	1946	1987	19 385 477	7 962 598	11 422 879	364 038		30 302 000	20 502 000
Bikupan 29	1991	1991	20 984 849	6 911 824	14 073 025		85 356	5 376 000	4 071 000
Braxen 1	1960	1969	15 539 285	11 071 708	4 467 577	43 868	378 465	39 849 000	27 138 000
Distrikt Söder							314 909	0	
Enen 1	1953	1989	10 242 109	6 763 819	3 478 290	143 350	376 510	14 132 000	9 723 000
EOL 2		2018	206 862 307	12 987 370	193 874 937	5 734 575	1 776 250	127 276 000	101 000 000
Finland	1956	1967	47 750 513	20 254 420	27 496 093	244 358	232 132	78 698 000	54 284 000
Fisketången 2	2015	2015	37 114 930	5 045 409	32 069 521	6 750 000	3 599 608	31 800 000	25 000 000
Flatö 2	1968	1968	37 921 116	8 594 401	29 326 715		38 620	33 466 000	22 443 000
Folkets Park 3	2015	2015	68 712 478	9 242 508	59 469 970	8 763 350	6 666 640	61 000 000	48 000 000
Forellen 1	1958	1981	34 595 549	9 252 797	25 342 752	60 634	1 005 757	43 477 000	31 211 000
Fregatten 5	1949	1987	20 291 272	9 321 156	10 970 116	45 284		29 269 000	19 536 000
Furan 1	1953	1983	10 240 884	4 200 656	6 040 228		677 474	14 319 000	9 762 000
Fyren 1	1951	1973	15 075 853	6 802 569	8 273 284	59 918		25 766 000	17 646 000
Garvaren 13	1954	1976	45 527 740	11 922 004	33 605 736	100 029	285 945	60 025 000	42 335 000
Glasberget	1951	1973	4 581 441	1 978 419	2 603 022			8 756 000	5 876 000
Graniten 1	1966	1966	114 525 217	14 733 448	99 791 769		76 103	96 018 000	69 018 000
Gravarne 1	1958	1973	52 088 491	23 088 319	29 000 172	183 701	303 289	99 533 000	68 894 000
Grävlingen 1	1954	1978	33 242 821	15 175 928	18 066 893	144 464		56 034 000	39 282 000
Grönlingen 1	1961	1986	13 449 598	5 553 036	7 896 562	332 207	226 888	15 696 000	11 086 000
Guldmagistern 1	2007	2007	60 769 491	17 432 062	43 337 429	2 610 000	4 379	31 000 000	23 400 000
Gullholmen 1	1959	1959	25 925 539	3 312 576	22 612 963	10 273	57 909	17 783 000	11 718 000
Gäddan 1	1957	1957	17 873 078	10 867 850	7 005 228	33 364	251 118	36 923 000	25 379 000
Gäddan 2	1958	1958	16 864 464	9 595 144	7 269 320	54 372	1 257 283	39 843 000	27 159 000
Idegranen 2	1953	1953				4 030		1 220 000	705 000
Iduna 1	1956	1980	21 277 146	5 640 067	15 637 079	38 624	488 669	17 265 000	12 624 000
Järven 1	1954	1979	48 305 939	21 224 094	27 081 845	146 039		72 684 000	51 007 000
Kalkstenen 1								160 000	0
Kaparen 7	1953	1953	15 226 518	6 532 752	8 693 766	23 762		24 995 000	17 233 000
Karpen 1	1961	1961	14 974 796	7 933 882	7 040 914	455 531	453 025	36 491 000	25 207 000
Knape 24	1958	1986	65 208 285	44 660 973	20 547 312	369 948	18 706	74 200 000	49 200 000
Koster 10	1970.1991	1991	38 693 270	19 446 973	19 246 297	155 066	98 230	20 145 000	13 897 000
Koster 8	1970	1970	3 880 487	1 906 614	1 973 873		29 708	5 449 000	4 265 000
Koster 9	1962	1980	53 098 896	13 703 276	39 395 620	903 544	32 514	48 572 000	35 046 000
Krummedike 16	1812	1929	3 231 691	231 184	3 000 507	1 778 168		1 719 000	898 000
Krummedike 17	1976	1976	2 019 518	134 109	1 885 409	540 239		898 000	688 000
Kyrkesund 1	1970	1970	128 801	40 883	87 918			3 064 000	1 384 000
Laxen 1	1960	1960	40 436 715	15 999 620	24 437 095	132 088	1 109 825	85 226 000	59 226 000
Laxen 2	1957	1957	16 302 768	9 893 602	6 409 166	33 337	40 337	36 248 000	24 872 000
Laxörigen 11	1991.1998		18 178 462	6 481 007	11 697 455	286 400		0	0
Lyckorna 2:121	1995	1995	5 762 301	1 989 749	3 772 552	285 000		7 344 000	5 256 000
Lyckorna 2:253	1994	1994	12 192 370	4 152 802	8 039 568	547 000		14 534 000	10 858 000
Lyckorna 2:31	1992	1992	19 569 406	6 811 542	12 757 864	1 025 000		24 290 000	17 200 000
Lyckorna 2:33	1996	1996	10 296 156	3 579 134	6 717 022	429 000	15 863	13 196 000	10 000 000
Lyckorna 2:39	1993	1993	11 685 823	3 855 288	7 830 535	457 000	29 040	10 737 000	7 800 000
Lyktan 2	1951	1951	4 735 562	1 199 833	3 535 729	775 897		9 242 000	6 015 000
Lärkträdet 4	1956	1956	16 147 416	1 677 432	14 469 984	26 152	147 840	12 956 000	8 359 000
Lördagen 1	1988	1988	21 360 232	8 255 122	13 105 110			21 000 000	13 600 000
Lördagen 2	1988	1988	20 781 872	8 036 730	12 745 142			16 553 000	10 400 000
Marmorn 1	1966	1966	37 612 353	8 027 823	29 584 530		372 281	32 342 000	22 202 000
Marmorn 3	1966	1966	41 137 581	8 365 359	32 772 222		18 067	33 182 000	21 649 000
Mimer 1	1953	1993	14 315 823	6 107 106	8 208 717	5 074		20 236 000	14 417 000
Misteröd 1:18	1985	1985	543 480	543 480	0	347 000		139 000	139 000

Fastigheter	Byggår	Vårdeår	Produktionskostnad	Värde-minskning	Bokfört restvärde	Markvärde	Markanl. restvärde	Taxeringsvärde Totalt	Taxeringsvärde Byggnad
Mungigan 1	1989.2014	1990	11 937 914	3 188 945	8 748 969	472 570		0	0
Myntet 1	1979	1979	42 580 717	17 584 837	24 995 880		493 690	82 989 000	56 537 000
Mörten 1	1961	1961	15 865 823	8 227 927	7 637 896	458 056	52 093	38 278 000	26 046 000
Norden 1	1956	1956	6 844 107	3 339 039	3 505 068	7 823		12 404 000	8 401 000
Nyårsdagen 6	1990	1990	5 516 683	1 942 934	3 573 749	166 755		0	0
Oxeln 1	1953	1989	10 240 021	4 200 094	6 039 927		376 510	14 009 000	9 600 000
Pingstdagen 3	1990	1990	5 068 337	1 806 248	3 262 089	161 145		0	0
Poppeln 1	1953	1989	10 240 027	4 200 096	6 039 931		376 510	13 809 000	9 400 000
Resö 1	1959	1959	3 985 309	3 339 084	646 225	11 567	3 932	16 562 000	11 031 000
Rudan	2018	2018	59 513 689	4 110 155	55 403 534	3 196 388	1 231 250	35 400 000	28 000 000
Rydingsberg 1	1957		5 646 403	978 506	4 667 897	11 840 000		0	0
Rödingen 2	1959	1971	20 994 818	10 339 506	10 655 312	68 715	10 512	47 905 000	33 905 000
Rödingen 3	1962	1993	50 847 856	9 166 256	41 681 600	39 432	14 171	44 000 000	32 000 000
Sabbatsdagen 1	1988	1988	10 309 655	3 915 078	6 394 577			11 580 000	7 400 000
Samfällighet S:2 Tureborg						0	2 663 190	0	0
Sandstenen 1	1964	1986	52 232 590	10 576 395	41 656 195		66 741	58 164 000	41 431 000
Sannäs 1	1959	1959	9 064 156	7 270 245	1 793 911	16 329	7 046	28 761 000	19 251 000
Skiffern 1	1964	1982	32 571 425	8 029 255	24 542 170		0	39 698 000	28 298 000
Smögen 1	1959	1959	10 525 799	7 768 793	2 757 006	18 326	8 314	32 134 000	21 334 000
Spiggen 1	1960	1960	44 308 370	6 339 156	37 969 214	427 655	52 194	38 535 000	26 076 000
Stg 1592 2335-36			0	0	0	0		0	0
Syskrinet 1	1954	1969	13 656 137	5 075 771	8 580 366	60 663		22 000 000	15 200 000
Sälghugget 2	1973	1973	35 039 205	13 808 372	21 230 833		1 019 237	71 028 000	47 114 000
Sälghugget 3	1973	1973	11 496 301	6 688 796	4 807 505			47 507 000	31 433 000
Sälghugget 4	1974	1974	23 493 748	11 177 931	12 315 817		291 724	94 026 000	62 874 000
Tallen 1	1953	1990	10 936 671	4 217 509	6 719 162		376 510	14 209 000	9 800 000
Tisdagen 1	1988	1988	29 986 988	11 585 511	18 401 477	1 318 810		32 766 000	20 600 000
Tjöstelsröd 2:21	2016	2016	58 359 000	5 952 807	52 406 193	3 436 640	1 345 521	37 400 000	30 000 000
Tordenskjöld 13	2004	2004	74 079 475	38 184 200	35 895 275	2 400 000	63 456	41 400 000	31 000 000
Trubaduren 1	1970	1970	35 595 268	11 448 490	24 146 778		775 967	86 449 000	57 932 000
Trubaduren 2	1970	1970	14 848 210	6 962 516	7 885 694		1 168 197	65 734 000	44 083 000
Trubaduren 3	1970	1970	30 055 249	13 631 668	16 423 581		2 605 496	114 319 000	76 057 000
Trubaduren 4	1971	1982	83 109 760	30 333 093	52 776 667		1 352 808	123 732 000	88 200 000
Täljstenen 1	1964	1964	47 151 231	9 976 515	37 174 716		40 049	52 086 000	36 702 000
Unneröd 2:8		1984	884 229	638 747	245 482			644 000	322 000
Väjern 2	1959	1959	6 899 799	5 691 315	1 208 484	13 729	5 658	23 826 000	15 826 000
Windingsborg 16	1950	1986	18 423 588	8 889 206	9 534 382	47 800	166 783	33 848 000	22 462 000
Windingsborg 17	1951	1986	14 158 131	6 779 477	7 378 654	49 206		30 005 000	19 824 000
Ägir 17	1957	1957	25 582 171	12 551 880	13 030 291	174 405	373 789	66 452 000	45 614 000
Ägir 18	1983	1983	2 481 184	2 026 470	454 714	269 000		1 756 000	1 386 000
Ängön 11	1956	1956	51 610 298	16 225 228	35 385 070	292 934	82 686	64 778 000	44 000 000
Summa Bostadsstiftelsen Uddevallahem			2 524 854 085	805 652 106	1 719 201 979	59 472 899	35 492 774	3 240 990 000	2 259 904 000
Uddevallahem Bastionen AB	1962	1962	0	0	0	7 996 000		798 000	0
Uddevallahem Sundberg AB	2019		217 154 135	9 357 168	207 796 967	4 170 003	962 510	93 000 000	72 800 000
Totalt koncernen			2 742 008 220	815 009 274	1 926 998 946	71 638 902	36 455 284	3 334 788 000	2 332 704 000

Uddevallahems ledningsgrupp och styrelse

Thomas Aebeloe
VD

Ronny Bohm
Fastighetsutvecklingschef

Mikael Måneling
Förvaltningschef

Magnus Skeppsdal
Marknads- och kommunikationschef

Lisa van Brée
Kundservicechef

Linda Samuelsson
Administrativ chef

Lisa Bogren
HR och Hållbarhetsansvarig

Uddevallahems styrelse

Ordinarie ledamöter

Paula Berger
Ordförande (S)
Invald i styrelsen: 1995

David Sahlsten
Vice ordförande (KD)
Invald i styrelsen: 2011

Christer Höij
Ledamot (UP)
Invald i styrelsen: 2019

David Bertilsson
Ledamot (M)
Invald i styrelsen: 2019

Stig Olsson
Ledamot (C)
Invald i styrelsen: 2019

Suppleanter

Ann-Charlott Gustafsson
Ersättare (UP)
Invald i styrelsen: 2020

Anna-Karin Palm
Ersättare (S)
Invald i styrelsen: 2015

Curt Nyman
Ersättare (L)
Invald i styrelsen: 2019

Kiomars Heydar
Ersättare (MP)
Invald i styrelsen: 2019

Lars-Göran Andersson
Ersättare (V)
Invald i styrelsen: 2019

Mål

Uddevallahems styrelse har tagit fram fyra inriktningsmål att jobba mot fram till år 2030. Målen finns listade nedan. Mer kortsiktiga mål, satta av bolagets ledning och med horisont 2024, följer efter inriktningsmålen.

Mål 2030

■ Kunder

Uddevallahem ska vara kundernas förstaval (best practice). Erbjudandet vad gäller hyresrätter ska vara prisvärt, hållbart, tryggt och innovativt.

■ Ekonomi

Uddevallahem ska ha kraft och förmåga att utveckla för framtiden.

■ Medarbetare

Uddevallahem ska ha engagerade medarbetare med rätt kompetens på alla positioner.

■ Verksamhetsutveckling

Uddevallahem ska ha professionaliserat och framtidssäkrat affärsprocessen. Marknadsandelen i Uddevalla kommun ska vara 42 % (cirka 5 200 lägenheter 2030). Klimatpåverkan (koldioxidutsläpp) skall vara nere på 0 kg per lägenhet.

Mål 2024

■ Kunder

Huvudmål: NKI (Nöjd kund-index) om 45 % (*85 %) säkerställer best practice.

Stödjande mål: Trygghetsindex 55 % (*83 %).

** Svarat 5:or och 4:or i vår Kundnöjdhetsenkät*

■ Ekonomi

Huvudmål: Avkastning på totalt kapital rullande till 2024 ska vara 3,5 % (+- 0,5 %)

Stödjande mål: Soliditet 23 % (+-3 %)

■ Medarbetare

Huvudmål: NMI (Nöjd medarbetarindex) om 4,1 säkerställer engagemang.

Stödjande mål: Prestationsinriktning 3,8 (3,4 2020).

■ Verksamhetsutveckling

- Vi säkerställer affärsprocessen genom ISO 9001.
- Vi säkerställer vårt CSR-arbete genom ISO 26000.
- Vi bygger 60 bostäder per år (snitt/år under perioden 2021-2030).
- Vi underhåller och rot-renoverar i snitt 150 bostäder/år.
- Vår klimatpåverkan (CO₂) skall högst vara 5 kg/lgh (basår 2018 16 kg/lgh).
- Vi har en helt fossilfri personbilsflotta.



 **Uddevallahem**

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