

Årsredovisning 2020

Bostadsstiftelsen Uddevallahem

858500-2366





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. Vi äger 4 676 bostäder och 780 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 2020

Innehåll

Uddevallahem på en minut	4
Sju stora händelser 2020	6
VD har ordet	8
Våra fastigheter	10
Våra kunder	12
Hållbarhet	14
Organisationen	16

Förvaltningsberättelse17

Femårsöversikt	22
Resultaträkning	23
Balansräkning	24
Noter	28

Revisionsberättelse39

Fastighetsförteckning	42
Uddevallahems styrelse och ledning	46

UDDEVALLAHÄM PÅ EN MINUT

ANTAL
ANSTÄLLDA

80

2019
76 st

ANTAL
FASTIGHETER

88 st

2019
88 st

SNITTHYRA
KRONOR/KVM

1 048

2019
1 022

ANTAL BOSTÄDER

4 676 st

2019
4 675 st

ANTAL
LOKALER

780 st

2019
781 st

VAKANSGRAD

0,07 %

2019
0,07 %

MARKNADSVÄRDE

4 336 Mkr

2019
4 242 Mkr

UTHYRNINGSBAR
YTA, BOSTÄDER
280 168 kvm

2019
280 110 kvm

BOSTADSSÖKANDE
19 100 pers.

2019
16 300 pers.

UTHYRNINGSBAR
YTA, LOKALER

50 598 kvm

2019
51 220 kvm

HYRESINTÄKTER

351,8 Mkr

2019
337,1 Mkr

POSITION

Vi utvecklar Uddevalla

RESULTAT
FÖRE SKATT

45,2 Mkr

2019
43,6 Mkr

UNDERHÅLLS-
KOSTNADER

55,5 Mkr

2019
40,8 Mkr



Sju stora händelser under 2020

1. Covid-19 krävde att vi ställde om

Under året har vi ställt in aktiviteter, prioriterat om i verksamheten och ökat vår digitala närvaro i bland annat kundservice. Många av våra medarbetare har arbetat hemifrån, andra har lagt mer av sin tid utomhus.



2. Renoveringar

Tre ROT-renoveringar har genomförts och ett digitalt låssystem installerades på Tallvägen.



3. Förberedelser inför historiskt stor renovering

Flera aktiviteter har genomförts inför vårt stora renoveringsarbete i vår norra stadsdel. Bland annat har vi, i samarbete med företaget Urban Utveckling, genomfört trygghetsvandringar. Vi har också haft workshops där de boende involverats i områdets utemiljöer.



EN VÄRD FÖR ALLA

4. Lansering av kundlöfte

Under 2020 har vi lanserat vårt kundlöfte, En värd för alla. Detta gjordes genom ett flertal aktiviteter men den största insatsen för att bevisa vårt kundlöfte är det arbete våra medarbetare gör varje dag.

5. Rekordmånga sommarjobbare

2020 hade vi den stora glädjen att anställa fler sommarjobbare än någonsin tidigare. Sommarjobbarna arbetar främst med våra utomhusmiljöer och alla rekryteras hos våra egna hyresgäster.



6. ISO certifieringar

Under 2020 konverterade vi vår arbetsmiljöcertifiering till den nya ISO-standarden. Vi är också certifierade för vårt miljöarbete.



7. Avtal med NCC

Avtal har tecknats med NCC för att under 2021 påbörja byggnationen av området Bastionen. 59 moderna, mindre lägenheter ska nu ta plats på Strömstadsvägen.





EN VÄRD FÖR ALLA

En värd för alla – under ett utmanande år

Ett ovanligt år har passerat. Social distansering, ensamhet, hemarbete och en ovisshet inför framtiden. Men – 2020 har också varit ett år av utmaningar, omtänksamhet, nya idéer och planering.

Coronaviruset och pandemin har påverkat Uddevallahem mycket under 2020. Affärsmässigt och ekonomiskt hör inte vi till dem som drabbats värst men både arbetsmässigt och socialt har det varit ett prövningens år. Vi som älskar och värdesätter närheten till våra hyresgäster har fått agera annorlunda i många situationer. Uppfinningsrikedomen har varit stor och arbetet har skett på ett säkert sätt, både för våra medarbetare och hyresgäster.

När vi summerar året går det att konstatera att Uddevallahem i stort har klarat situationen bra. Vi har kunnat utföra vårt uppdrag och har genom en snabb digital omställning hanterat kundservice på ett tillfredsställande sätt.

De som drabbats hårdast av pandemin är våra lokalhyresgäster som, i några fall, tappat stora delar av sitt kundflöde. Ett bra exempel på hur Uddevallahem har kunnat göra skillnad är arbetet tillsammans med en kund som driver livsmedelsbutik, som fått agera matbud till våra boenden. Uddevallahem har stått för transportkostnad och både butiksinnehavaren och våra boende hyresgäster har fått nytta av insatsen.

ROT-renoveringar har under 2020 genomförts på Skogslyckan, Bidevinsvägen, Sunnan-vindsvägen 2-4 och Tallvägen 2-4. Mycket planeringstid har investerats inför kommande års ROT-renoveringar i våra norra stadsdelar. Här ingår 328 lägenheter i etapp 1 och därefter tas resterande, totalt 725 lägenheter, i etapp 2.

Det händer överlag mycket på Norr och Uddevallahem lägger stora resurser på att utveckla våra områden. Arbetet med trygghetsskapande åtgärder, bland annat genom samarbete med Urban Utveckling, Uddevalla kommun och föreningar, har tagit stora steg under 2020 och arbetet fortsätter även under kommande år.

På personalsidan har Uddevallahem under året "plockat hem" städerna. Vi har gjort det för att få en bättre kvalitet. Glädjande nog ser vi redan positiva resultat. Vi ligger också i startgroparna med att introducera områdesvärdar och stugvärdar, som kommer vara synliga i våra områden fram till klockan 20 på kvällen. Att ha egen kontroll på hela kedjan och att alla som jobbar för oss gör det under kundlöftet "En värd för alla" är viktigt ur ett kvalitetsperspektiv. Den här satsningen rimmar också väldigt väl med våra ambitioner kopplade till de globala målen om social hållbarhet.

I turbulenta tider brukar folk söka sig till trygga alternativ. Uddevallahems uppdrag är att bidra till en trygg och långsiktigt hållbar bostadsmarknad för alla i Uddevalla kommun. Som vd för Uddevallahem vill jag rikta ett stort och varmt tack till medarbetare och styrelse för ett bra arbete under 2020. Tillsammans bygger vi Uddevalla för framtiden. Ett fysiskt exempel på det är Bastionen i centrala Uddevalla där vi under det senaste året tagit fram planen för små och moderna lägenheter med en hög digital nivå till ett rimligt pris. Att förverkliga det projektet under 2021 ser vi alla fram emot.

Thomas Aebeloe
VD

Våra fastigheter

Flera projekt har startats, genomförts och avslutats i våra fastigheter under året.

Nyproduktion

Bastionen

Under sommaren gjorde vi en entreprenadupphandling på Bastionen och påbörjade projekteringen för att komma igång med produktionen under Q1 2021. Vid årsskiftet 2022-2023 ska 59 nya lägenheter vara färdigställda. Två huskroppar med små, yteffektiva lägenheter blir ett bra förvaltningskomplement till de fastigheter vi redan äger i området.



Skogslyckan Västra

En ändring av detaljplanen för att kunna bygga på två våningar på våra befintliga hus har påbörjats. Genom att förtäta våra befintliga fastigheter kan vi nyttja den infrastruktur som redan finns.

Tidplanen för när vi räknar med att ha en antagen detaljplan är cirka två år.



Skogslyckan – Sunnavindsvägen 10

ROT-Renoveringar

Bidevindsvägen 1-3

I december färdigställdes etapp två i denna entreprenad, som påbörjades i januari. Totalt var det 52 lägenheter som renoverades.

Tallvägen 2-4

Totalt 25 lägenheter ROT-renoverades i detta projekt som pågick under 2020 och färdigställdes innan jul. Vi monterade också digitala låssystem till lägenheterna för att kunna utvärdera och analysera dessa till framtida projekt.

Sunnnavindsvägen 2-4

Sunnnavindsvägen 10 har klätts med ny isolering och fasadskivor och fått nya fönster för förbättrat inomhusklimat och sänkt energiförbrukning.

Projektet var färdigt under april månad. Vid mätningar som utfördes efter åtgärderna ser vi en energibesparing på ca 30 %, trots det extremt milda året.

Svedjestråket och Hyggestråket

2020 gick startskottet för renoveringen av våra fastigheter på Dalaberg. Vi har tagit fram åtgärdsprogram för vad som behöver göras och projekterat fram handlingar som vi annonserade ut för upphandling innan jul.

Själva projektet kommer att påbörjas under Q1 2021 och förväntas pågå i cirka två år.

Svedjestråket och Hyggestråket innefattar 328 lägenheter och är Uddevallahems historiskt största ROT-renovering.

Tillsammans med hyresgäster, polis, kommun, hyresgästföreningen och ett flertal andra intressenter genomfördes redan tidigt under 2020 ett antal trygghetsvandringar i området. Syftet var att ta reda på hur området fungerar, om något saknas och hur det kan utvecklas. Även djupintervjuer har genomförts, för att få en så bred bild av området som möjligt.

Tillsammans med Urban Utveckling genomförde Uddevallahem under senhösten två workshopar med boende i stadsdelen Dalaberg. De handlade i första hand om hur de boende upplever tryggheten i området, vilka möjligheter de ser och vilka önskemål de har på sin gemensamma utemiljö.



Lokaler och hissar

På det stora hela har våra lokalhyresgäster klarat av covid-19 på ett bra sätt. Sex stycken har, under en tremånadersperiod, fått hjälp med hyran genom det statliga stödet som fanns. Under tre månader fick även lokalhyresgäster inom vissa områden en halverad hyra, där staten och hyresvärden stod för hälften var.

Inget enskilt kontrakt sticker ut och vi har ett flöde av fler inflyttande än utflyttande lokalhyresgäster. De få tomma lokaler som finns har oftast en historia som gör dem svåruthyrda.

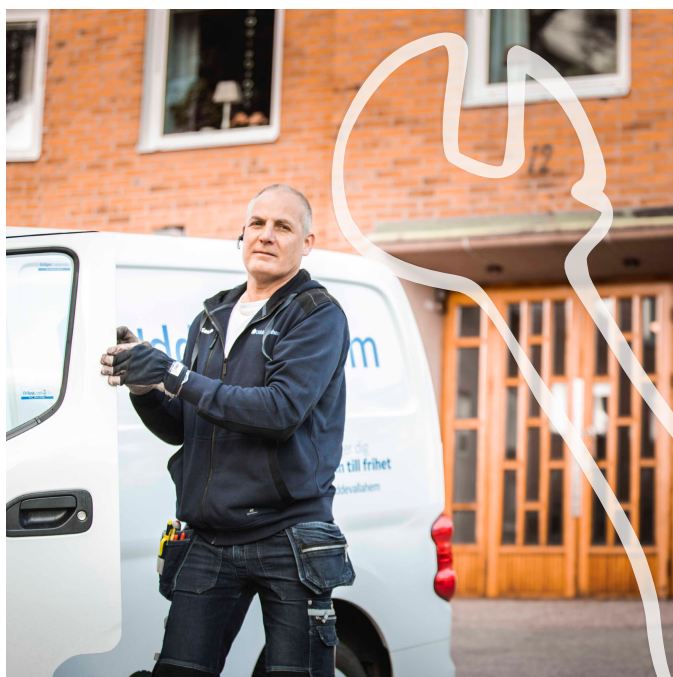
Under 2020 helrenoverades fyra av våra 132 hissar till en kostnad av strax under 3 miljoner. Detta görs för att klara de krav som finns på äldre hissar.

Underhåll

Det är viktigt med ett löpande underhåll av fastigheterna och de yttre miljöerna. Dels för att hålla dessa i gott skick och dels för att våra kunder ska trivas och känna sig trygga. Uddevallahem har runt 4 700 lägenheter runt om i kommunen. Det betyder att det dagligen pågår arbete med att renovera, bygga till och byta ut.

Under 2020 har vi bland annat renoverat tvättstugor, tillgänglighetsanpassat, återställt och skapat nya yttre miljöer, förbättrat belysning och lekplatser. Allt för att skapa en ökad trivsel och trygghet. Utöver detta har vi genomfört underhåll på platser i våra fastigheter som våra kunder inte ser, bland annat i undercentraler, putslagningar av fasader, balkonger med mera. På Myntet har vi fortsatt arbetet med fönsterbyten och fasadmålningar.

Myndighetskrav som OVK och brandskydd sker löpande varje år, så även åtgärder i våra skyddsrum.



Det händer mycket på ett år...

Många av de mindre projekt som utförs under ett år genomförs efter tips från en eller flera hyresgäster.

Här nedan har vi sammanställt en lista på många 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

- Tjärhovsgatan 15 – ny tvättstuga.
- Tallvägen – ny hiss.
- Tureborgsvägen 14 – byggt om en lokal till lägenhet.
- Anders Knapes väg/Nordens väg – installerat två robotgräsklippare som fått namnen, Nora och Knappe.
- Tallvägen 2-4 – renoverat entrén och rotrenovering.

Norr

- Östanvindsvägen 14 – ny lekplats och ny utemiljö.
- Kopparmyntsgatan – renoverat uteplatser.
- Strömstadsvägen – tvätt av balkongfronter, ny utemiljö och nya planteringar.
- Sunnanvindsvägen 2-4 – ny lekplats under produktion (klart vid årsskiftet).
- Aftonbristvägen 11 – upprustning av utemiljö.
- Ögårdsvägen – anpassning av gården, borttagning av ramper och nya planteringar.
- Skogslyckans torg – ny belysning och nya planteringar.

Ljungkile

- Flaggbergsvägen – nyplantering i befintliga rabatter efter dialog med hyresgäster.
- Robert Macfies väg – borttagande av nyponhäck som ersatts med grässlant och sex stycken körsbärsträd efter dialog med hyresgäster. Ommålning i trapphus.
- Coronavägen 2 – ny maskinpark i tvättstugan. Ommålning av trapphus.

Våra kunder

År 2020 har ställt oss inför prövningar och situationer vi aldrig tidigare upplevt. Mycket har ställts in och vi har utifrån våra nya förutsättningar behövt ställa om. Drygt 9000 personer bor hos oss på Uddevallahem. Alla har på ett eller annat sätt blivit påverkade av covid-19. Vår uppgift har varit att ge ett så gott bemötande och så god kundupplevelse som möjligt i en så säker miljö som möjligt. Under större delen av året har vi endast tagit emot bokade besök och hållit vår kundservice stängd för drop-in besök. Kunderna har kunnat få svar på våra 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 kan lösa det mesta på distans – allt från borttappade passertaggar till kontraktsskrivning.



En värd för alla

Under året har vi lanserat vårt nya kundlöfte – att vi vill vara "En värd för alla". Vårt kundlöfte beskriver vad kunderna kan förvänta sig av Uddevallahem. Det ska upplevas och manifesteras i allt vi gör.

En värd för alla är en ledstjärna som hjälper oss att fatta beslut om i vilken riktning vi ska gå. Men det är också en sammanfattning av vårt uppdrag. Kortfattat har vi satt ord på det vi varje dag arbetar för – att den här världen är för alla och att vi kan vara en värd för alla.

Kundundersökning

För att bidra till vårt övergripande mål om en ökad takt i digitaliseringen, valde vi att justera utskick av vår kundundersökning till digitala sådana. De hyresgäster som har en e-post registrerad hos oss får undersökningen digitalt våren 2020, med påminnelse via sms. De av våra hyresgäster som inte har en e-post får undersökningen postalt.

Vi har uppmärksammat en nedåtgående trend i svarsfrekvensen, vilket gjort att vi lagt till en postal påminnelse till dem som inte svarat på den digitala enkäten. Trots detta ser vi en lägre svarsfrekvens än tidigare år. Under året har vi analyserat och påbörjat de åtgärder vi planerat för att ta oss till vårt mål på 45 % svarsfrekvens.

Helhetsbedömningen av Uddevallahem som hyresvärd har sjunkit något, men både bemötandet från kundservice och bovärd har en uppåtgående trend. Såväl frågan om serviceinriktad bovärd och bemötandet från bovärd är med på Best practice-listan av de fem

bostadsbolag som nått högst resultat under 2020 i samma undersökningsverktyg (Origo group-Livesteps). Vi blickar framåt och under 2021 satsar vi på individuella mål i olika former för att nå vårt mål på 45 % helnöjda kunder.

Satsningar på utemiljöerna och trygghet

Vi vet att vi levererar en hög standard med vår skötsel av rabatter, buskar och gemensamma ytor och det syns i våra resultat i kundundersökningen. Men inte saktar vi ner farten för det, under 2020 har vi gjort många förbättringar och även nyanläggningar.



Som en följd av det missnöje som tidigare funnits kring städningen av våra entréer och trapphus började vi med lokalvård i egen regi under 2020. Det är en trygghet för oss som hyresvärd att ha full kontroll och bestämmande över lokalvården och det är en trygghet för hyresgästen att det är Uddevallahems egen personal som vårdar deras trapphus. Vår kundundersökning har på frågan om städning av entréer, hiss och trappor gått upp med närmare 4 % sedan föregående år.

En av de åtgärder vi vidtagit för att bidra till att stoppa smittspridningen av covid-19 är att sätta in extra städning av dörrhandtag, hissknappar och andra kontaktytor i trapphusen.

Som en följd av att vi under största delen av året endast tagit emot akuta felanmälningar har vi frigit tid att röja cykelrum, barnvagnsförråd och andra gemensamma ytor för att öka tillgängligheten och tryggheten för våra kunder.

Vi har även ett samarbete med arbetsmarknadsavdelningen som bland annat resulterat i att vi öppnat en mötesplats i form av café-verksamhet. Denna typ av verksamheter har dessvärre behövt stängas under hösten på grund av nya restriktioner. Under 2021 hoppas vi på att kunna utveckla samarbetet med fler mötesplatser för att skapa trygghet, engagemang och delaktighet.

Kund och marknadsaktiviteter

Många av de kundaktiviteter vi hade planerat inför året, såsom Bomässa, Uddevallakalaset och stadens ljusinvigning blev allihop inställda. Vi ställde om och har under året genomfört flera mindre, men mycket uppskattade insatser, såsom stora schackspel i flera av våra områden, utdelning av reflexvästar till barn för en säkrare plats i trafiken, bjudit på kaffe utomhus till våra hyresgäster på trygghetsboendet med mera.

Den kundaktivitet vi prioriterat, men ställt om till en så covid-19-säker aktivitet som möjligt, var de workshopar vi höll med våra hyresgäster boende på Dalaberg. Syftet med dessa var att engagera och involvera de boende i området om hur vi ska skapa en så trygg och inbjudande utemiljö som möjligt.

När året lider mot sitt slut tar förvaltningen in utemöblerna från våra gårdar, men i år fanns önskemål om att ställa tillbaka dem för att låta hyresgästerna ha möjlighet att lättare träffas utomhus. Detta har varit uppskattat av våra hyresgäster.

Under 2020 öppnades Sveriges första E-sporthall i Uddevalla och vi på Uddevallahem är en av de sponsorer som gjort projektet möjligt.

Inflyttning och bostadskö

Vi har behövt ställa om uthyrningsprocessen utifrån de förutsättningar vi har haft, från visningar av lägenheter till inga visningar och tillbaka igen. Till största del har vi fått positiva kommentarer på de åtgärder vi vidtagit och fått god hjälp av nuvarande hyresgäst att visa sin lägenhet digitalt för den sökande.

Vi ser en tendens till ett lägre söktryck, det vill säga att det är färre som söker respektive objekt, men det är fortsatt övervägande andel objekt som tilldelas sökande med flera års köpoäng. Under 2020 har vi inte sett några tendenser till att hyresgäster säger upp sin lägenhet till följd av konsekvenser av covid-19. De flesta som säger upp sina lägenheter har köpt bostadsrätt eller hus.

Under året har ett par tusen personer registrerats i vår bostadskö via tredje part. Detta gör att vår bostadskö nu vuxit till över 19 000 sökande, andelen sökande som under de senaste tre månaderna sökt en lägenhet är i år endast dryga 5 % mot 12 % år 2019. Vi är måna om att de som står som sökande i vår kö faktiskt är intresserade av en lägenhet hos Uddevallahem nu eller de närmsta åren. Därför har vi



valt att göra ett tillägg i vår uthyrningspolicy om att vi inte accepterar registreringar från tredje part. Vi har också valt att lägga till ett robotfilter för att förhindra denna typ av registrering.

Information och kommunikation

Fokus i vår kommunikation har i år varit att bevisa att vi är en värd för alla. Vi vill använda ett språk och ord som alla förstår, vi vill vara transparenta och visa vad vi gör i vårt dagliga arbete, vi vill visa bredden på vårt utbud av lägenheter och att det hos oss ryms en värd för alla.

En av de största utmaningarna med covid-19 har varit att få ett bra flöde i informationen. Vi har valt att informera om våra ändrade rutiner samt den mest grundläggande informationen om covid-19 (tvätta händer, hålla avstånd, stanna hemma vid symptom) och i övrigt har vi hänvisat, länkat och förmedlat Myndigheten för samhällsskydd och beredskap samt Folkhälsomyndighetens information och rekommendationer. Vi har använt oss av samtliga kanaler; hemsida, FAQ (Frågor och svar), trapphusinfo, e-post, sms, hyresgäst-tidningen Bo&Trivas samt Sociala medier.

Den absolut viktigaste trapphusinformationen om ändrade rutiner och förhållningssätt till covid-19 har översatts till arabiska, engelska och somaliska.

Vår interna kommunikation har under året fått ett nytt verktyg i form av vårt nya intranät, "Vår värd". I en undersökning bland medarbetarna inför projektet efterfrågades användarvänlighet, en bra sökfunktion och att vi på ett enkelt sätt skulle kunna ta del av varandras arbetsdag och erfarenhetsutbyte.

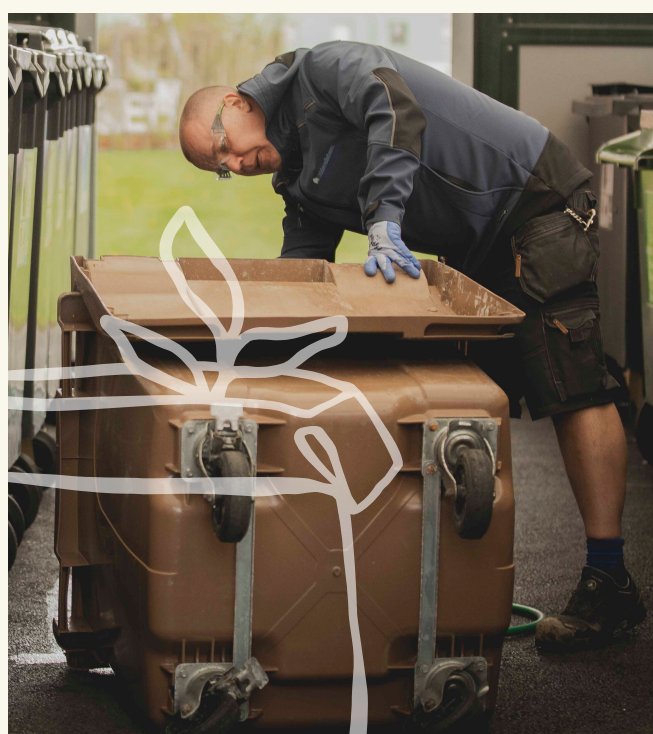
I samband med lanseringen av "Vår värd" fick samtliga medarbetare en genomgång av och utbildning i det nya verktyget. Vi kan utifrån kommentarerna konstatera att vi lyckats med användarvänlighet, sökfunktion och att man på ett enkelt sätt kan ta del av nyheter från olika delar av verksamheten. Efter lanseringen har vi fortsatt arbeta med förbättringar för att tillgodose en ännu större användarvänlighet.

Hållbarhet

Som en del av allmännyttan är Uddevallahem mer än bara ett bostadsbolag. Vi tar ett större samhällsansvar och är en drivande aktör av en hållbar utveckling i vårt samhälle. För oss innebär det att ta ett helhetsansvar – för miljö, ekonomi och social utveckling.



FOSSILFRI
ALLMÄNNYTTA
OCH 30 PROCENT
LÄGRE ENERGI-
ANVÄNDNING
TILL 2030



Miljö/energi

Allmännyttans Klimatinitiativ

Uddevallahem anslöt sig år 2018 till branschorganisationen Sveriges Allmännyttas Klimatinitiativ, ett gemensamt uppdrag för att minska utsläppen av växthusgaser. I december 2020 hade 184 företag med sammanlagt drygt 714 000 lägenheter gått med. Klimatinitiativet har två övergripande mål:

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

Utfallet hittills redovisas i Uddevallahems Miljö- och arbetsmiljörörelis.

Därutöver finns tre frivilliga fokusområden där varje enskilt bolag kan arbeta med sina koldioxidutsläpp. Uddevallahem har bestämt att lägga fokus på ett klimatsmart 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 vara att erbjuda laddare till elbilar, eller samarbeta med bilpooler så att de etableras nära hyresgästerna. Det kan även vara att säkerställa bra parkeringsplatser för last-/långcyklar och andra åtgärder som minskar behovet av egen bil. En annan faktor där vi som fastighetsägare påverkar hyresgästernas klimatlivsstil är sopsortering. Beroende på hur Uddevallahem utformar tillgängligheten till sopsortering så kommer andelen utsorterat avfall att öka eller minska. Vår strävan är att nå en överenskommelse med Hyresgästföreningen så att vi kan införa individuell mätning och debitering (IMD) av vatten, vilket också är ett sätt att underlätta för dem som bor hos oss att agera klimatsmart.

Vi undersöker 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.

Avfall och sortering

En sak vi länge arbetat aktivt med är att försöka öka andelen utsorterat avfall, det ligger numera även i linje med vårt åtagande kring klimatsmart 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 våra hyresgäster. Även informationskampanjer finns med i planeringen.

Miljövänliga maskiner

Uddevallahem väljer att investera i batteridrivna maskiner istället för bränsledrivna i den utsträckning som är möjlig. Vi ser det som en investering både för miljön och arbetsmiljön, dessutom ger det en trevligare boendemiljö för våra kunder. Vi fasar ut motorsågar, trimmers, lövblåsare och så vidare allt eftersom de slits ut och då är batterimaskiner det självklara valet. På vissa ställen kan traditionella gräsklippare ersättas av robotgräsklippare.

Under 2021 kommer vi börja köra våra tunga fordon på HVO istället för fossil diesel. Alla nya personbilar kommer vara eldrivna.

Uddevallahem i samhället

Samarbete med Uddevalla kommun och social hållbarhet

Vi har haft ett fortsatt bra samarbete med arbetsmarknadsavdelningen på Uddevalla kommun under 2020. Bland annat har det resulterat i att vi fått nio nya medarbetare inom lokalvård under året. Därmed har vi tagit över städningen av våra trapphus och tvättstugor i egen regi, vilket redan märks i ökningen av positiva omdömen i vår kundundersökning. Under sommaren anställde vi rekordmånga, 67 stycken, sommarjobbare varav 45 var anställda av arbetsmarknadsavdelningen men arbetade i vår uteverksamhet.

Sommarjobbare och praktikplatser

Ett sommarjobb ger ungdomar värdefull kunskap om arbetslivet och om att ta ansvar. Samtidigt får man en möjlighet att tjäna sina egna pengar. Uddevallahem kunde den gångna sommaren anställa 22 ungdomar under en femveckorsperiod. Dessa ungdomar rekryteras enbart inom vårt eget fastighetsbestånd. Det är ett strategiskt val för att kunna ge tillbaka till våra kunder och erbjuda våra kunders barn ett första arbete. Sommarjobbarna arbetar främst med att sköta om våra yttre miljöer. Jobbet vi erbjuder innebär både frihet och ansvar, vilket brukar vara uppskattat av ungdomarna. I år passade vi på att kompetensutveckla sommarjobbarna inom brandskyddsarbete, någonting som vi ser kan ge ett mervärde både för dem och i förlängningen till våra områden.

Vi tar också emot ett stort antal praktikanter, därför att vi vet att det är en värdefull erfarenhet att få bekanta sig med arbetsmarknaden och skapa intresse och kunskap för vår bransch. Under 2020 har det på grund av Corona-pandemin varit en utmaning att ta emot praktikanter och samtidigt garantera relevant innehåll i deras praktikperiod, då stora delar av vår verksamhet fått anpassas till det rådande läget. Trots detta har vi välkomnat praktikanter från olika gymnasiala och eftergymnasiala lärosäten i vår region, bland annat inom fastighetsförvaltning, HR och samhällsbyggnad.

Tillsammans med Uddevalla kommun, Uddevalla Energi och Mattsongruppen sponsrar vi Mathivation som är en del av Västsvenska Handelskammaren. Mathivation är ett komplement till den ordinarie skolverksamheten som utan prestationskrav motiverar högstadielärover till att våga intressera sig för matematik.

Natur- & Miljøboken

Vi vill bidra till ett hållbart liv i världen och i Uddevalla. Ett led i detta arbete är att samarbeta med de organisationer och företag som finns i vår närhet. Tillsammans med Uddevalla Energi och Västvatten har Uddevallahem valt att sponsra Natur & Miljøboken som delas ut i kommunens mellanstadieskolor. Förslaget kom fram på en intern workshop om de globala målen. Boken medverkar till att lära barn, och deras familjer, om naturen och en hållbar livsstil.



Organisationen

Under 2020 har vi arbetat vidare med vår organisation för att säkerställa att vi arbetar professionellt och effektivt i alla led. Inom förvaltningen har vi välkomnat våra nya kollegor inom lokalvård med målsättningen att öka kvaliteten och kundnöjdheten när det kommer till våra gemensamma ytor i fastigheterna.

Utöver det har vi beslutat att utöka förvaltningsorganisationen med två miljövärdar jämfört med föregående år, i syfte att kvalitetssäkra våra utemiljöer ytterligare samt bygga en än mer stabil och flexibel organisation. En viktig fråga som vi alltid fokuserar på är tryggheten i våra områden och därför initierades ett projekt tillsammans med kommunens arbetsmarknadsavdelning under 2020 där vi har för avsikt att bemanna vissa av våra områden med områdesvärdar som ska arbeta eftermiddagar och kvällar. På så vis får vi en ökad närvaro i våra områden vilket vi hoppas och tror ska ge en ökad känsla av trygghet och service för våra kunder.



I den administrativa delen av organisationen har vi gjort vissa förändringar i syfte att uppnå en jämnare arbetsbelastning mellan stabsfunktionerna, minska kompetensrelaterade risker och ytterligare professionalisera verksamhetsstödet. Detta ledde till att vi under våren 2020 tillsatte en HR-ansvarig, som också, från årsskiftet 2020/2021, har samordningsansvar för våra hållbarhetsfrågor. Vi har dessutom identifierat ett behov av ytterligare kompetens på marknads- och kommunikationsområdet och

inledde därför under senhösten en rekrytering av marknads- och kommunikationsansvarig. När denna tjänst är tillsatt innebär det ytterligare möjligheter för vår kundservicechef att utveckla vår service gentemot kund, samt vårt arbete med bosociala frågor.

Utöver de organisatoriska förändringar som beslutats och/eller genomförts under året arbetar vi precis som tidigare med ständiga förbättringar i våra arbetssätt. Under 2020 har detta bland annat inneburit nya systemstöd, ökat fokus på målstyrning och uppdaterade processer på flera av våra avdelningar.

Medarbetarundersökningen

Vår årliga medarbetarundersökning genomfördes i november 2020 och fokuserade precis som tidigare år på områden som påverkar prestation, motivation, arbetsglädje, hälsa och en långsiktigt hållbar arbetsplats. Utöver det genomförs en skattning mot våra ledarkriterier, där samtliga chefer i organisationen utvärderas av sina medarbetare, i samband med medarbetarundersökningen.



Undersökningen genomfördes i samarbete med undersökningsföretaget Sustainable Performance och visade på bibehållet högt resultat från föregående år, 4,1. Detta innebär att vi även under 2020 överträffade vårt mål på 4,0. 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 89 %, vilket ju överträffar målet med god marginal.

Arbetsmiljö

2020 var ett år då mycket hände i vårt interna arbetsmiljöarbete, föranlett av internt kvalitetsarbete, men också av externa faktorer som påverkat oss alla.

Naturligtvis påverkades det systematiska arbetsmiljöarbetet av den pandemi som kom under våren och ledningen har tillsammans med huvudskyddsombud och andra representanter från verksamheten haft löpande avstämningar, oftast veckovis, 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. Stora förändringar har genomförts i vårt arbetssätt under året i syfte att minska risk för smittspridning och värna våra kunders och medarbetares hälsa. Bland annat har vi stora delar av året endast åtgärdat akuta fel och dragit ner kraftigt på inre underhåll i våra fastigheter. Istället har förvaltningen växlat om och fokuserat på yttre underhåll och andra kvalitetshöjande arbetsuppgifter som kunnat genomföras utan risk för smittspridning. Vår kundservice har större delen av 2020 endast tagit emot bokade besök och har istället ökat den digitala delen av sin service gentemot kund. Utöver detta har de medarbetare som haft möjlighet till det arbetat hemifrån och höga krav har funnits på våra chefer att, med de nya förutsättningarna, bibehålla en god arbetsmiljö, både fysiskt i hemmet, men kanske främst socialt.



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 beslutas 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.

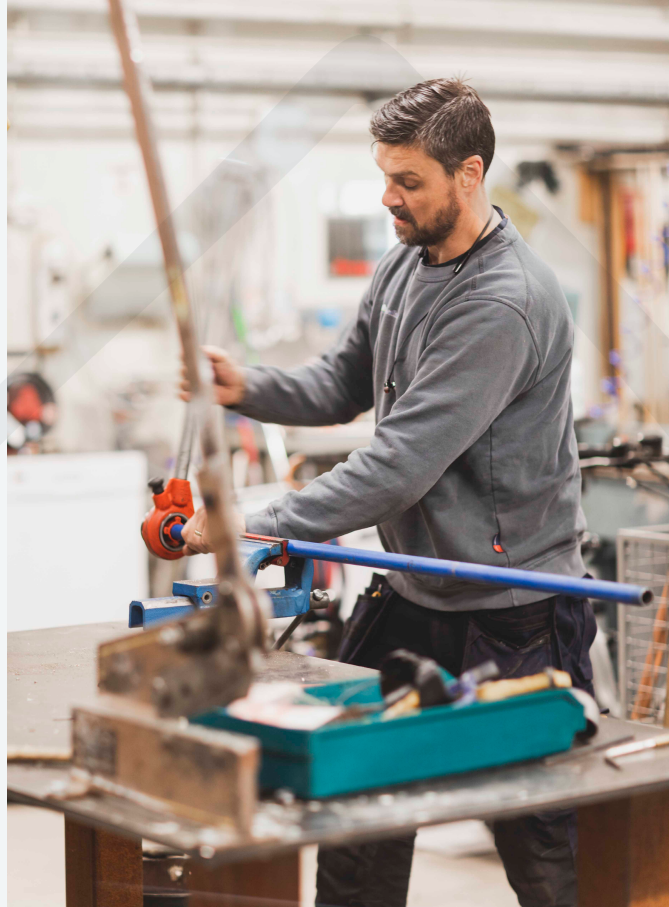
När det gäller den delen av arbetsmiljöarbetet som vi hade planerat för och där arbetet inleddes redan 2019 har stora förändringar skett under året. Vi lanserade i oktober vårt nya intranät Vår värd, som bland mycket annat innehåller vårt nya ledningssystem för miljö och arbetsmiljö. Ledningssystemet möjliggör en ökad tillgänglighet av information, riktlinjer och policys, en bättre dokumenthantering samt ett digitalt avvikelshanteringssystem. Vi har även med hjälp av Vår värd förbättrat vår internkommunikation, någonting som har efterfrågats av medarbetare och som ger stor effekt på den organisatoriska och sociala arbetsmiljön.

Uddevallahem är sedan många år tillbaka certifierade i arbetsmiljö, tidigare genom standarden OHSAS 18001. Under 2020 har en revision genomförts av Qvalify, där vi konverterade tidigare certifikat till den nya standarden för arbetsmiljö ISO 45001. Certifieringen genomfördes under hösten och mycket fokus lades på delaktighet och samverkan, samt den röda tråd som ska vara tydlig mellan vision, övergripande mål och andra verksamhetsstyrande dokument, ner till arbetsbeskrivningar, processer, arbetssätt och instruktioner som påverkar medarbetaren i vardagen. Vi passerade revisionen utan anmärkningar och kan nu stolt säga att vi är certifierade enligt ISO 45001, likväl som ISO 14001 för vårt miljöarbete.

VI KAN STOLT SÄGA
ATT VI ÄR CERTIFIERADE
ENLIGT ISO 45001, LIKVÄL
SOM ISO 14001 FÖR VÅRT
MILJÖARBETE.

Friskvård

Uddevallahem erbjuder alla medarbetare ett generöst friskvårdsbidrag för att uppmuntra till friskvårdsaktiviteter. Vi har under 2020 även haft en gemensam aktivitetsutmaning i två omgångar, en på våren och en på hösten. Vår personalgrupp som kallas "festhälsan" har haft utmaningar i att genomföra ytterligare friskvårdsaktiviteter under året med tanke på covid-19, men en vandring på fjället genomfördes under våren och var mycket uppskattad av dem som deltog.



Hälsa

Precis som vi nämnt innan är vi tacksamma över hälsoläget bland våra medarbetare 2020, där vi mycket väl hade kunnat se en ökning av sjukfrånvaron med anledning av pandemin. Så blev det inte utan vi har hittills varit förskonade från höga sjuktal och våra medarbetare mår lika bra som vanligt om vi ser till frisknärvaron, som uppgår till 96,9 % (97,07 % 2019) under 2020.

Med det sagt så är det självfallet en rad hälsorelaterade risker med det som vi under i stort sett hela året har 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 ett år som detta. Vi har även ett pågående samarbete med vår företagshälsovård där vi kan erbjuda ytterligare stöd om vi bedömer att behov för detta finns. Utöver det är alla våra chefer noga med att hålla kontakten och upprätthålla en tät och aktiv dialog med sina medarbetare för att fånga upp signaler och eventuellt behov av stöd.

Ledarskapet

Under hösten 2020 inledde vi ett internt ledarutvecklingsprogram. Programmet syftar till att stärka våra chefer i sitt ledarskap och 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.

Vårt första tema var strategisk målstyrning. Under 2021 kommer ytterligare fyra utbildningstillfällen att genomföras, där cheferna fått prioritera vad de vill fördjupa sina kunskaper inom. Till exempel kommer vi att behandla ett strukturerat arbetssätt, feedback och konflikthantering.

Förvaltningsberättelse

Bostadsstiftelsen Uddevallahem, med organisationsnummer 858500-2366, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 4 676 bostäder och 780 lokaler. Fastighetsbeståndets totala yta motsvarar 330 766 kvadratmeter och av den ytan utgörs 85 % 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 hyresgäster.

Uddevallahem strävar efter att vara en värd för alla och vill med det agera för att skapa bästa förutsättningar till ett bra boende utifrån hyresgästernas 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.

Position

Vi strävar efter att ha Sveriges mest nöjda hyresgäster. 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.

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

2020 lanserade vi vårt nya kundlöfte -En värd för alla. Att bevisa att vi är just detta har sedan varit fokus för vår verksamhet. Även för våra kunder och i relationen oss emellan har året präglats av den globala corona-pandemin. Det har visat sig på flera sätt, exempelvis har många av de kundaktiviteter som vi planerat ställts in för att istället förvandlas till andra slags insatser. Under året har vi till exempel ordnat stora utomhusschackspel i flera av våra områden och bjudit våra hyresgäster på trygghetsboendet på utomhuskaffe.

Lokalvården drivs nu i vår egen regi. Resultatet av den åtgärden syns tydligt i vår kundundersökning där betyget på städning av entréer, hiss och trappor ökat med närmare 4 % sedan föregående år. För att lägga grunden inför det stora ROT-projektet på Svedjestråket och Hyggestråket arrangerade vi coronasäkra workshopar med syftet att engagera och involvera de boende i området. Vi fortsätter att höja ambitionen med våra rabatter, planteringar och utemiljöer och är extra glada över att våra kunder önskade få behålla utemöblerna utomhus för att kunna fortsätta umgås även under vinterhalvåret. Sveriges första E-sporshall, av dess slag, öppnade i Uddevalla, ett projekt där vi är sponsor och som ger våra hyresgäster rabatter.

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 2020 sysselsatte Uddevallahem totalt 67 sommarjobbbara varav 22 anställda av Uddevallahem, samt ett stort antal praktikanter och lärlingar.

Att vara en del av samhället och bidra till utvecklingen är något som Uddevallahem ser som självklart. Under hösten har vi bland annat startat upp en caféverksamhet i vårt norra bostadsområde tillsammans med Uddevalla kommun. Vi samarbetar också med kommunen i syfte att sysselsätta personer som har svårt att komma in på arbetsmarknaden.

Uddevallahem satsar på att vara en klimatsmart hyresvärd. Bland annat har våra hyresgäster möjlighet att hyra en parkeringsplats med laddutrustning till sin elbil och få hjälp med att bli av med sina grovsopor. För att nämna ett par saker.

Medarbetare

Under 2020 har lokalvården blivit en del av vår förvaltning. Det ger oss möjlighet till full insikt i arbetet samt en ökad kvalitet och kundnöjdhet när det kommer till de gemensamma ytorna i våra fastigheter. Vi har också utökat förvaltningsorganisationen med två miljövårdare. 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 områdesvårdare även på eftermiddags- och kvällstid.

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. Vi gör också en skattning mot våra ledarkriterier, där samtliga chefer i organisationen utvärderas av sina medarbetare. Undersökningen visar på bibehållet högt resultat, 4,1. Därmed överträffade vi även 2020 vårt mål på 4,0. Våra chefer lever i genomsnitt upp till våra ledarkriterier till 89 %, vilket överträffar målet på 85 %.

Vår personalgrupp, "fest-hälsan" har haft en utmaning med att genomföra aktiviteter för hälsa och gemenskap i och med Covid-19, men något som var mycket uppskattat av dem som deltog var en vandring på fjället under våren. Vi har också deltagit i gemensamma stegtävlingar under både vår och höst.

2020 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 96,9 % under 2020. 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. Bidevindsvägen, Tallvägen och Sunnanvindsvägen 2-4 har ROT-renoverats under året och på Tallvägen installerades även ett digitalt låssystem för utvärdering inför kommande projekt. Sunnanvindsvägen 10 har fått ny isolering, fasad och fönster för att förbättra inomhusklimatet och sänka energiförbrukningen. På Skogslyckan Västra planerar vi för en påbyggnad av våra befintliga fastigheter och vi har gjort en entreprenadupphandling för att skapa 59 nya lägenheter i "Bastionen". För den stora renoveringen på Norr har åtgärdsprogram tagits fram och projektet påbörjas under 2021.

Värdering av fastigheterna

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

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 Hållbarhet tidigare i detta dokument sidan 15.

Energiprestanda

Uddevallahems energianvändning minskade mellan 2019 och 2020 med 1,4 kWh/m² vilket motsvarar en minskning mellan dessa år med 1,1 %.

Mer om resultat och historik finns att läsa i Uddevallahems Miljö- och arbetsmiljöredovisning som presenteras under våren 2021.

Fossilfritt

Uddevallahems fossila utsläpp år 2019 var 15,4 CO₂e/lgh och år 2020 var de 16,0 kg CO₂e/lgh. Denna ökning beror på att lite mer fossil diesel användes år 2020.

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 177 allmännyttiga företag.

Uddevallahem verkar för ett hållbart samhälle, för att minska vår klimatpåverkan och för att ge våra hyresgäster bästa möjliga förutsättningar till ett klimatsmart liv. Till exempel tillhandahåller vi elbilsaddare på fem olika platser i vårt bestånd. Vi ser en fortsatt utbyggnad av elbilsaddare framför oss, men i vilken takt detta kommer ske styrs av hur efterfrågan ser ut.

2020 fortsatte vi att utveckla vår park av robotgräsklippare. Genom att använda robotgräsklippare minskar vi bullret för såväl våra anställda som hyresgäster, samtidigt som de minskade utsläppen gynnar miljön. Att byta ut alla verktyg mot batteridrivna sker successivt 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. Anmälan är gjord till Uddevalla kommuns samhällsbyggnadsnämnd och farligt avfall hämtas av Ragnsells. Interna transporter av farligt avfall journalförs och anmälan är gjord till Länsstyrelsen. Vi har under 2020 lämnat totalt 15,4 ton (2,4 kg/lgh) farligt avfall varav 11,3 ton (3,3 kg/lgh) var elektronik.

Arbetsmiljö

Även vårt arbetsmiljöarbete har påverkats av den pågående pandemin. För att säkerställa våra medarbetares och kunders säkerhet och hälsa har flera förändringar genomförts, ofta med kort varsel. Kundenservice har i stort sett uteslutande arbetat med bokade besök och ökat sin digitala service. Vi har dragit ner på det inre underhållet i våra fastigheter och istället fokuserat på att utveckla våra utemiljöer. De medarbetare som har möjlighet har i stor utsträckning kunnat arbeta hemifrån, chefer och ledare har engagerat sig i att bibehålla en god arbetsmiljö, både fysiskt för dem som arbetat hemma, men också ur den sociala aspekten. I september lanserades vårt nya intranät, Vår värd, som bland annat innehåller vårt ledningssystem för miljö och arbetsmiljö. Under hösten konverterade vi vårt tidigare certifikat i arbetsmiljö till den nya standarden för arbetsmiljö, ISO 45001, samt ISO 14001 för vårt miljöarbete.

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. Fastigheten har en fastställd detaljplan som medger en bostadsfastighet med en bedömd bruttoarea om 4 000 kvadratmeter.

Ekonomi

Företagets ekonomiska utveckling bedöms som stabil och uthyrningsgraden förutspås vara fortsatt god. Såväl styrelse som ledning jobbar aktivt med en rad olika åtgärder för att öka lönsamheten inom företaget. Det är nödvändigt för att skapa utrymme för att kunna genomföra våra planer på nyproduktioner framöver.

En ökad lönsamhet är även nödvändigt för att kunna hantera Uddevallahems befintliga bostadsbestånd. Företagets fastigheter har ett underhållsbehov då de till största delen byggdes under perioden 1955-1975. En väsentlig del av beståndet har redan genomgått renovering, men vi har fortfarande ett antal år framför oss med stora rotrenoveringar.

Uthyrning

Efterfrågan på bostäder har under 2020 varit fortsatt stor. Vakansgraden, det vill säga andelen outhyrda lägenheter, ligger som tidigare år på en närmast obefintlig nivå, under 0,1 %. Omflyttningen är något lägre än föregående år 15,8 %. Vi använder oss av bolotto som ett verktyg för uthyrning vid snabba inflyttningar. Under året har vi behövt ställa om från att bovärdarna visar lägenheterna med ett så säkert upplägg som möjligt utifrån coronarestriktioner till att helt sluta med visningarna. Istället har vi förmedlat kontakten mellan nuvarande hyresgäst 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 83 % från bostäder och 17 % från lokalhyror, parkeringsplatser och garage. Lokalerna består till stor del av verksamhetslokaler med kommunen som hyresgäst. Många av kontrakten har lång avtalstid, vilket innebär minskade risker för hyresförluster.

Driftkostnader

De taxebundna kostnaderna består huvudsakligen av värme, el, vatten och sophämtning. Kostnaderna uppgår till 43 % av de totala driftkostnaderna. Förändring i taxor har därför en stor inverkan på resultatet. Av kostnaderna utgör fjärrvärme-kostnaden 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

2020-12-31 (mkr)

Hyresförändring bostäder +1 % 2,9

Hyresförändring lokaler +1 % 0,5

Förändring driftkostnader +1 % 1,5

Förändring av låneräntan +1 % 1 Mkr *

* På ett års sikt med hänsyn till bundna räntor

Finansnetto och ränterisker

Ett fastighetsföretags största enskilda kostnad är räntekostnaden. Uddevallahems verksamhet påverkas av förändringar i kassaflöden, fastigheternas värde och övriga risker. Företaget arbetar aktivt med att minimera riskerna genom förebyggande arbete. Företagets upplåning och placering av likvida medel sker genom kommunens internbank. Den finansiella verksamheten i Uddevalla kommunkoncern utgår från kommunfullmäktiges fastställda finanspolicy för Uddevalla kommunkoncern.

Kommunstyrelsen fastställer inom ramen för finanspolicyen årsvis riskbegränsningar för internbanken samt tak för utlåning till koncernföretagen. Kommunstyrelsen beslutar exempelvis om tillåtna kapital- och räntebindningstider och vilka finansiella instrument som internbanken får använda. Internbankens verksamhet och positioner återrapporteras månatligen i en finansrapport som ligger på kommunens hemsida. All utlåning från internbanken sker via koncernkontosystemet, där företaget betalar en ränta som motsvarar genomsnittet av internbankens upplåningskostnad jämte en individuell marginal. Målet med kommunkoncernens finansverksamhet är att långsiktigt optimera kommunkoncernens finansnetto med beaktande av risk och med en god intern kontroll.

Fastighetsvärden

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

Övriga risker

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

Ny hyresnivå

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

Finansiering

Uddevallahems eget kapital för koncernen uppgår vid årsskiftet till 458 mkr. Soliditeten har ökat jämfört med föregående år 21,5 (19,4) %. Den genomsnittliga låneräntan på checkräkningskrediterna uppgick till 1,46 (1,55) % exkluderat borgensavgift. Företaget har sedan 2009 hela sin upplåning genom Uddevalla kommuns internbank.

Vinstdisposition

Styrelsen har beslutat att av årets vinst på 30 653 159 ska 3 065 316 föras över till reservfond. Balanserad vinstmedel, 338 121 247. 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)

	*2020	*2019	*2018	*2017	2016
Resultaträkning					
Hysesintäkter brutto	354 480	339 501	313 413	304 533	294 558
Övriga intäkter	10 830	8 125	3 412	3 401	6 052
Hysesbortfall, outhyrt inkl rabatter	2 638	2 428	1 417	1 255	1 052
Driftskostnader inkl administrationskostnader	159 548	160 098	157 515	148 335	148 302
Underhållskostnader	55 532	40 799	34 184	44 786	46 084
Fastighetsskatt	8 041	7 875	7 450	6 777	6 696
Driftsnetto	139 551	136 426	116 259	106 781	98 476
Avskrivningar enligt plan	62 371	59 286	48 715	44 578	40 724
Finansiella intäkter	372	272	329	328	289
Finansiella kostnader	32 392	33 807	30 136	25 002	21 148
Balansräkning					
Fastigheter	2 100 977	2 108 309	2 086 198	1 793 783	1 506 806
Övr. anläggningstillgångar	17 146	20 604	20 778	23 883	6 612
Omsättningstillgångar	10 626	20 211	9 064	6 310	6 298
Låneskulder, totalt	1 522 846	1 582 226	1 585 424	1 319 506	1 072 616
Eget kapital	458 359	417 720	383 445	350 709	321 649
Balansomslutning	2 128 749	2 149 124	2 116 040	1 823 976	1 519 716
Fastigheter					
Taxeringsvärde	3 336 253	3 336 253	2 374 690	2 300 601	2 244 146
Bostäder antal	4 676	4 675	4 595	4 460	4 454
Lokaler antal	780	781	729	726	686
Garage antal	620	620	579	543	541
P-platser mm antal	2 826	2 841	2 494	2 437	1 611
Bostadsyta kvm	280 168	280 110	278 394	271 209	271 209
Lokalyta kvm	50 598	51 220	47 316	45 557	39 149
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	6 352	6 363	6 405	5 663	4 855
Finansiering					
Soliditet %	21,5	19,4	18,1	19,2	21,2
Skuldränta (inkl. borgensavg) %	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
Låneskuld kr/kvm	4 604	4 775	4 868	4 166	3 456
Lönsamhet					
Direktavkastning på fastigheter %	6,6	6,5	5,6	6,0	6,5
Räntabilitet på totalt kapital %	3,6	3,6	3,2	3,4	3,8
Räntabilitet på eget kapital %	9,9	10,4	9,9	10,7	11,5
Förvaltning					
Medelhyra bostäder brutto kr/kvm	1 048	1 022	989	968	938
Hysesbortfall bostäder kr/kvm	0	0	0	1	0
Medelhyra lokaler brutto kr/kvm **	1 078	976	810	776	890
Hysesbortfall lokaler kr/kvm	38	22	18	15	17
Driftskostnader kr/kvm	452	461	466	447	457
Underhållskostnader kr/kvm	168	125	107	141	148
Driftsöverskott kr/kvm	422	417	364	337	317
Omflyttningsfrekvens %	15,8	18,3	16,0	16,0	16,0
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt %	99,3	99,3	99,6	99,6	99,7
Personal					
Medelantal anställda	80	76	77	78	80

** 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	
		2020	2019	2020	2019
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	2,6	351 842	337 073	337 514	330 329
Övriga förvaltningsintäkter	3	10 830	8 125	10 263	8 372
Summa rörelsens intäkter		362 672	345 198	347 777	338 701
Förvaltningskostnader					
Driftskostnader	4,7	-149 612	-150 708	-150 057	-150 765
Underhållskostnader	5	-55 532	-40 799	-55 361	-40 622
Fastighetsskatt		-8 041	-7 875	-7 543	-7 416
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-62 371	-59 286	-58 045	-56 854
Summa förvaltningskostnader		-275 556	-258 668	-271 006	-255 657
Bruttoresultat		87 116	86 530	76 771	83 044
Centrala administrationskostnader	7,9	-9 936	-9 390	-9 912	-9 391
Rörelseresultat	10,11	77 180	77 140	66 859	73 653
Finansiella poster					
Ränteintäkter	12	372	272	371	272
Räntekostnader	13	-32 392	-33 807	-28 438	-29 838
Summa finansiella poster		-32 020	-33 535	-28 067	-29 566
Resultat efter finansiella poster		45 160	43 605	38 792	44 087
Bokslutsdispositioner	14	0	0	-4 602	1 685
Resultat före skatt		45 160	43 605	34 190	45 772
Skatt	15	-4 522	-9 330	-3 537	-9 643
Årets resultat		40 638	34 275	30 653	36 129

Balansräkningar

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Datorprogram	16	438	729	438	729
Summa immateriella anläggningstillgångar		438	729	438	729
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	17	1 931 263	1 946 050	1 720 460	1 730 975
Mark	18	87 787	87 787	59 473	59 473
Markanläggningar	19	37 895	41 225	36 878	40 153
Maskiner och inventarier	20	5 393	7 006	5 393	7 006
Pågående om- och nybyggnationer	21	44 032	33 247	42 697	33 738
Summa materiella anläggningstillgångar		2 106 370	2 115 315	1 864 901	1 871 345
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	22	0	0	35 387	35 387
Långfristiga värdepappersinnehav	23	40	40	40	40
Långfristiga fordringar	24	489	308	489	308
Övriga finansiella anläggningstillgångar	25	10 786	12 521	10 786	12 521
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 315	12 869	46 702	48 256
Summa anläggningstillgångar		2 118 123	2 128 913	1 912 041	1 920 330
Omsättningstillgångar					
Varulager mm					
Förråd	26	169	172	169	172
Summa varulager mm		169	172	169	172
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		984	1 379	979	1 184
Övriga fordringar		49	4 427	49	171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	9 420	14 231	9 581	8 767
Summa kortfristiga fordringar		10 453	20 037	10 609	10 122
Kassa och bank		4	5	4	5
Summa omsättningstillgångar		10 626	20 211	10 782	10 296
Summa tillgångar		2 128 749	2 149 124	1 922 823	1 930 626

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2020-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital					
Grundfond		7 830	7 830	7 830	7 830
Reservfond		101 541	97 927	101 541	97 927
Bundna reserver		4 816	1 365	0	0
Summa bundet eget kapital		114 187	107 122	109 371	105 757
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		310 638	276 323	310 533	278 017
Fria reserver		-7 104	0	0	0
Årets resultat		40 638	34 275	30 653	36 129
Summa fritt eget kapital		344 172	310 598	341 186	314 146
Summa eget kapital		458 359	417 720	450 557	419 903
Obeskattade reserver					
Periodiseringsfonder	28	0	0	4 814	0
Avskrivningar utöver plan	29	0	0	1 524	1 735
Summa obeskattade reserver		0	0	6 338	1 735
Avsättningar					
Uppskjuten skatt	30	71 946	70 514	65 354	64 908
Summa avsättningar		71 946	70 514	65 354	64 908
Långfristiga skulder					
Skuld till Uddevalla Kommun	31	1 522 846	1 582 226	1 328 316	1 370 435
Summa långfristiga skulder		1 522 846	1 582 226	1 328 316	1 370 435
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		25 777	23 561	25 658	22 357
Skatteskulder		1 508	3 664	1 583	2 957
Övriga skulder	32	5 622	5 464	5 617	5 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	42 691	45 975	39 400	42 869
Summa kortfristiga skulder		75 598	78 664	72 258	73 645
Summa eget kapital och skulder		2 128 749	2 149 124	1 922 823	1 930 626

Rapport över eget kapital

Belopp i tkr

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

EGET KAPITAL 2019	Grundfond	Reservfond	Bundna reserver	Balanserad vinst	Årets resultat
Koncernen					
Ingående eget kapital	7 830	94 049	2 668	246 163	32 735
Disposition föregående års vinst		3 878		28 857	-32 735
Förskjutning fritt/bundet kapital			-1 303	1 303	
Årets resultat					34 275
Utgående eget kapital	7 830	97 927	1 365	276 323	34 275
Moderbolaget					
Ingående eget kapital	7 830	94 049	0	243 107	38 788
Disposition föregående års vinst		3 878		34 910	-38 788
Årets resultat					36 129
Utgående eget kapital	7 830	97 927	0	278 017	36 129

Kassaflödesanalyser

Belopp i tkr

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	45 160	43 605	38 793	44 087
Avskrivningar/Nedskrivningar	62 384	59 346	58 058	56 914
Realisationsresultat anläggningstillgångar	-45	0	-45	0
	107 499	102 951	96 806	101 001
Betald skatt / återbetald skatt	-5 246	-997	-4 465	-1 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102 253	101 954	92 341	99 779
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	3	-124	3	-124
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	9 584	-11 026	-487	-1 107
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-910	-6 326	-13	-10 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	110 930	84 478	91 844	88 121
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-53 147	-82 936	-51 322	-45 187
Förändring av finansiella tillgångar	1 554	1 653	1 554	1 653
Försäljning av anläggningstillgångar	45	0	45	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51 548	-81 283	-49 723	-43 534
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-59 380	-3 198	-42 119	-44 590
	-59 380	-3 198	-42 119	-44 590
Årets kassaflöde	2	-3	2	-3
Likvida medel vid årets början	2	5	2	5
Likvida medel vid årets slut	4	2	4	2
<i>Kassapåverkande ränteintäkter</i>	373	272	371	272
<i>Nettoutbetalade räntekostnader</i>	32 392	33 807	28 438	29 838

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	2021	2022	2023	2024	2025	2026>>
Kommersiella lokaler totalt	23 %	25 %	12 %	14 %	1 %	12 %
Varav lokaler som hyrs av Uddevalla kommun	10 %	23 %	10 %	14 %	2 %	11 %

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

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

Koncernen som leasegivare

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

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

Avskrivningen av komponenter baseras på teknisk livslängd och varierar därför.

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

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

Övriga immateriella och materiella anläggningstillgångar

Markanläggningar skrivs av under 20 år.

Immateriella anläggningstillgångar skrivs av på 5 år.

Maskiner och inventarier skrivs av på 5 år.

Fastighetsvärdering

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

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

Nedskrivning fastigheter

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

Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter s k affärsmässiga principer. Detta innebär att investeringar skall bli lönsamma på lång sikt. Uddevallahem har som målsättning att arbeta på motsvarande sätt. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar skall prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även att bolaget tillämpar justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Effekterna redovisas i not 15 och not 30.

Lånekostnader / finansiella instrument

Redovisas som kostnader i den period det avser. Någon ränta har inte aktiverats i nybyggnadsprojekt.

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Säkringsredovisning

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

Säkring av ränterisk

Under 2017 har en räntetaksförsäkring tecknats för att begränsa ränterisken under 10 år till ett räntetak om 3 % och ett nominellt belopp om 800 mkr med slutår 2027. Se vidare not 25 och 27.

Räntetaksförsäkringen har tecknats för att begränsa eventuella räntehöjningar under kommande 10 år, den värderas till anskaffningsvärdet och periodiseras över dess löptid. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Hanteringen sker inom ramen för stiftelsens finanspolicy

Varulager

Förrådet har inventerats och värderats till anskaffningsvärde.

Fordringar

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

Medelantalet anställda

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

Arvoden

Arvoden till styrelse och förtroendevalda revisorer utgår enligt kommunala bestämmelser.

Redovisningsprinciper – Moderföretaget

Endast redovisningsprinciper som avviker från de som tillämpas i koncernredovisningen

Andelar i koncernföretag

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
NOT 2 Hyresintäkter				
Totalhyra				
Bostäder	293 539	285 549	290 563	283 887
Lokaler	50 668	43 935	39 493	38 938
Garage, P-plats	10 273	10 017	10 041	9 863
	354 480	339 501	340 097	332 688
Hyresbortfall				
Bostäder	-99	-116	-99	-116
Lokaler	-1 946	-1 765	-1 946	-1 745
Garage, P-plats	-514	-412	-459	-364
	-2 559	-2 293	-2 504	-2 225
Totalhyra				
Bostäder	293 440	285 433	290 464	283 771
Lokaler	48 722	42 170	37 547	37 193
Garage, P-plats	9 759	9 605	9 582	9 499
	351 921	337 208	337 593	330 463
Övriga hyresreduktioner	-79	-135	-79	-134
Totala hyresintäkter	351 842	337 073	337 514	330 329
NOT 3 Övriga förvaltningsintäkter				
Ersättning från hyresgäster	1 764	1 671	1 762	1 660
Krav- och inkassoersättningar	93	166	93	166
Återvunna fordringar	279	254	279	254
Försäkringsersättning	2 300	1 514	2 299	1 514
Andra intäkter	6 349	4 520	5 561	4 461
Aktiverat arbete	0	0	224	317
Vinst försäljning materiella anläggningstillgångar	45	0	45	0
Summa	10 830	8 125	10 263	8 372
NOT 4 Driftskostnader				
Reparationer och verkstad	17 467	14 883	17 270	14 809
Fastighetsskötsel	31 598	28 528	31 361	28 422
Fjärrvärme	28 197	31 444	27 927	31 272
Fastighetsel	8 414	9 777	8 011	9 433
Vatten	20 616	19 116	20 451	19 039
Sophantering	6 722	6 584	6 636	6 457
Fastighetsanknuten administration	28 211	32 358	30 157	33 562
Hyresgästmedel	693	915	693	915
Markavgifter	3 249	2 736	3 249	2 736
Kabel-TV	728	1 095	724	1 095
Försäkringskostnader	2 147	1 885	2 100	1 855
Avskrivning hyres- och kundfordringar	869	649	869	649
Indrivningskostnader	392	272	391	272
Övriga driftskostnader	309	466	218	249
Summa	149 612	150 708	150 057	150 765

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019

NOT 5 Underhållskostnader

Underhåll	35 161	27 496	35 155	27 320
Energi- och miljöåtgärder	1 358	980	1 275	979
	36 519	28 476	36 430	28 299
Övriga projekt	19 013	12 323	18 931	12 323
Summa	55 532	40 799	55 361	40 622

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 293 706 tkr. Dessa avtal löper tillsvidare och har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar 73 426 tkr.

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

Inom 1 år	46 705	45 043	25 407	35 788
Senare än 1 år men inom 5 år	102 940	124 613	50 332	87 593
Senare än 5 år	127 765	130 133	35 214	37 582
	277 410	299 789	110 953	160 963

NOT 7 Leasingavtal – lestagare

Operationell leasing

Kostnadsförda minimileasavgifter avseende operationella leasingavtal

Framtida minimileasavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal

Inom 1 år	810	785	810	785
Senare än 1 år men inom 5 år	1 843	2 764	1 843	2 764
Senare än 5 år	0	676	0	676
	2 653	4 225	2 653	4 225

Koncernens och moderbolagets leasingavtal består av hyra, IT-utrustning, bil samt övrig kontorsutrustning.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
NOT 8 Avskrivningar enligt plan per funktion				
Förvaltningskostnader				
Byggnader	56 475	53 349	52 205	50 944
Markanläggningar	3 331	3 283	3 275	3 256
Maskiner och inventarier	2 565	2 654	2 565	2 654
	62 371	59 286	58 045	56 854
Centrala administrationskostnader				
Maskiner och inventarier	14	60	14	60
	14	60	14	60
Totala avskrivningar enligt plan				
Byggnader	56 475	53 349	52 205	50 944
Markanläggningar	3 331	3 283	3 275	3 256
Maskiner och inventarier	2 579	2 714	2 579	2 714
Summa	62 385	59 346	58 059	56 914

NOT 9 Centrala administrationskostnader

Till central administrationskostnad räknas kostnad för styrelse, VD och ledningspersonal (ekonomi- och personalchef, samt kommunikationsansvarig), 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	20	21	20
Män	59	56	59	56
Totalt	80	76	80	76
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	1	3	1	3
Män	4	2	4	2
Totalt	5	5	5	5
Antal VD och ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	2	3	2
Män	3	4	3	4
Totalt	6	6	6	6
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1 777	1 792	1 777	1 792
Övriga anställda	34 197	32 324	34 197	32 324
Totalt	35 974	34 116	35 974	34 116
Sociala avgifter och pensionskostnader	14 817	15 040	14 817	15 040
Varav pensionskostnader för styrelse och VD	318	317	318	317
Varav pensionskostnader för övriga anställda	3 049	3 157	3 049	3 157

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
NOT 11 Revisionskostnad				
Revisionskostnader	287	216	217	172
Konsultationer revisionsnära	94	288	55	211
	381	504	272	383
NOT 12 Ränteintäkter				
Koncernkonto	0	0	0	0
Övriga ränteintäkter	372	272	371	272
Summa	372	272	371	272
NOT 13 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader	30 604	32 020	26 656	28 056
Räntetaksförsäkring	1 735	1 735	1 735	1 735
Övriga finansiella poster	53	52	47	47
	32 392	33 807	28 438	29 838
NOT 14 Bokslutsdispositioner				
Återföring av periodiseringsfond	0	0	0	1 656
Avsättning till periodiseringsfond		0	-4 814	0
Årets förändring avskrivningar utöver plan	0	0	212	29
	0	0	-4 602	1 685
NOT 15 Skatt på årets resultat				
Årets statliga inkomstskatt	3 091	2 308	3 091	2 261
Skatt obeskattade reserver	985	-360	0	0
Årets uppskjutna skatteskuld, se NOT 30	446	7 382	446	7 382
	4 522	9 330	3 537	9 643
Beräkning av årets skattekostnad				
Resultat före skatt	45 161	45 294	34 191	45 772
Underskottsavdrag	-3 757	-1	0	-1
Återföring avskrivningar enl plan	59 806	56 577	55 480	54 200
Avgår skattemässiga avskrivningar (inkl UER)	-67 729	-61 857	-57 931	-57 484
Direktavdrag fastigheter	-17 818	-32 549	-17 818	-32 549
Övriga ej avdragsgilla kostnader	524	634	524	629
Ränteavdragsbegränsning	158	2 276	0	0
Årets underskott	-1 896	412	0	0
Underlag inkomstskatt	14 449	10 786	14 446	10 567
Årets skattekostnad 21,4 %	3 091	2 308	3 091	2 261

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
NOT 16 Immateriella anläggningstillgångar				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 458	1 910	1 458	1 910
Inköp	0	0	0	0
Överföring från pågående investering	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-452	0	-452
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 458	1 458	1 458	1 458
Ingående ackumulerade avskrivningar	-729	-889	-729	-889
Årets avskrivningar	-292	-292	-292	-292
Försäljningar och utrangeringar	0	452	0	452
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 021	-729	-1 021	-729
Utgående restvärde enligt plan	437	729	437	729

NOT 17 Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 648 749	2 327 635	2 431 206	2 326 459
Årets anskaffningar	12 685	43 404	12 685	6 853
Överföring från pågående ombyggnation	29 004	277 710	29 004	97 894
Försäljningar och utrangeringar	-1 176	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 689 262	2 648 749	2 472 895	2 431 206
Ingående ackumulerade avskrivningar	-702 699	-649 350	-700 231	-649 286
Årets avskrivningar	-56 476	-53 349	-52 204	-50 945
Försäljningar och utrangeringar	1 176	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-757 999	-702 699	-752 435	-700 231
Utgående restvärde enligt plan	1 931 263	1 946 050	1 720 460	1 730 975

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	0	0	0	0
Försäljning av dotterbolag	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 787	87 787	59 473	59 473
Taxeringsvärden				
Byggnader	2 334 169	2 334 169	2 259 904	2 259 904
Mark	1 002 084	1 002 084	981 086	981 086
Totala taxeringsvärden	3 336 253	3 336 253	3 240 990	3 240 990
Marknadsvärde enligt extern värdering	4 336 450	4 242 450	4 025 450	3 939 160

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
NOT 19 Markanläggningar				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	66 905	65 399	65 805	65 399
Årets anskaffningar	0	1 506	0	406
Överföring från pågående ombyggnation	0	0	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 905	66 905	65 805	65 805
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 680	-22 395	-25 652	-22 396
Årets avskrivningar	-3 330	-3 285	-3 275	-3 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 010	-25 680	-28 927	-25 652
Utgående restvärde enligt plan	37 895	41 225	36 878	40 153
NOT 20 Maskiner och inventarier				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	30 138	27 315	30 138	27 315
Årets anskaffningar	674	4 195	674	4 195
Försäljningar och utrangeringar	-281	-1 372	-281	-1 372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 531	30 138	30 531	30 138
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 132	-22 080	-23 132	-22 080
Årets avskrivningar	-2 287	-2 422	-2 287	-2 422
Försäljningar och utrangeringar	281	1 370	281	1 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 138	-23 132	-25 138	-23 132
Utgående restvärde enligt plan	5 393	7 006	5 393	7 006
NOT 21 Pågående ny- och ombyggnation				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 247	277 122	33 738	97 894
Nyanskaffningar under året	43 680	33 835	41 854	33 738
Försäljning av dotterbolag	0	0	0	0
Avgår: Under året överförda anskaffningsvärden				
- vidarefakturerat	0	0	0	0
- till immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0
- till byggnader	-29 004	-277 710	-29 004	-97 894
- till markanläggningar	-3 891	0	-3 891	0
Utgående bokfört värde pågående byggnation	44 032	33 247	42 697	33 738
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	75	35 430
Uddevallahem Bastionen AB, 559060-7023	Uddevalla	50	-361	1 336
Uddevallahem Sundberg AB, 556268-3440	Uddevalla	100	-163	12 437
Accumulerade anskaffningsvärden	2020	2019		
Vid årets början	35 387	35 387		
Vid årets slut	35 387	35 387		

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
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	489	308	489	308
Summa	489	308	489	308
NOT 25 Övriga finansiella anläggningstillgångar				
Räntetaksförsäkring år 2020-2027	10 336	12 071	10 336	12 071
BRF Gullholmen	450	450	450	450
Summa	10 786	12 521	10 786	12 521
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 sanitetsporslin. Värdering har gjorts enligt lägsta värdets princip	169	172	169	172
Summa	169	172	169	172
NOT 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda tomträtter	1 708	1 581	1 708	1 581
Förutbetalda försäkringar	2 881	2 788	2 877	2 737
Förutbetald kabel-TV	0	150	0	150
Förutbetalda licenser dataprogram	1 359	1 307	1 359	1 307
Övriga förutbetalda kostnader	1 530	5 963	1 695	550
Upplupna intäkter HBV	207	392	207	392
Upplupna försäkringsersättningar	0	315	0	315
Förutbetald kostnad räntetaksförsäkring år 2018	1 735	1 735	1 735	1 735
Summa	9 420	14 231	9 581	8 767
NOT 28 Periodiseringsfonder				
Periodiseringsfond 20 3	0	0	4 814	0
Periodiseringsfond 2014	0	0	4 814	0
Summa	0	0	0	1 656

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019
NOT 29 Avskrivningar utöver plan				
Ingående avskrivningar över plan maskiner och inventarier	0	0	1 764	1 764
Årets avsättning/upplösning	0	0	-29	-29
Summa	0	0	1 735	1 735

NOT 30 Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatteskuld:				
– skillnad mellan skattemässigt och planenligt restvärde fastigheter	66 233	66 076	66 233	66 076
Uppskjuten skattefordran:				
– UER-investeringspost	-879	-1 168	-879	-1 168
Koncernmässigt övervärde	5 235	5 235	0	0
Obeskattade reserver	1 357	371	0	0
Uppskjuten skattefordran:				
– underskottsavdrag	0	0	0	0
Summa	71 946	70 514	65 354	64 908

(UER = Underhålls- och energisparåtgärder 1984-1994)

NOT 31 Skuld koncernkonto	2020		2019	
	Beviljat	Utnyttjat	Beviljat	Utnyttjat
Lån Uddevalla kommun:				
Bostadsstiftelsen Uddevallahem	1 450 000	1 328 316	1 500 000	1 370 435
Summa Bostadsstiftelsen Uddevallahem	1 450 000	1 328 316	1 500 000	1 370 435
Lån Uddevalla kommun:				
Koncernen Uddevallahem	1 670 000	1 522 846	1 710 000	1 582 226
Summa koncern	1 670 000	1 522 846	1 710 000	1 582 226

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				
Mervärdesskatt	1 549	1 531	1 545	1 530
Personalrelaterade kostnader	1 929	1 646	1 929	1 646
Boföreningen Kurveröd	1 724	1 724	1 724	1 724
Övriga skulder	420	563	419	562
Summa	5 622	5 464	5 617	5 462

NOT 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Personalrelaterade kostnader	3 438	3 032	3 438	3 032
Förutbetalda hyresintäkter	31 742	30 011	28 531	26 835
Övriga interimsskulder	7 511	12 932	7 431	13 002
Summa	42 691	45 975	39 400	42 869

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2020	2019	2020	2019

NOT 34 Ställda panter

Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	Inga	Inga
------------------------	------	------	------	------

NOT 35 Eventualförpliktelser

Garantiförbindelse Fastigo	706	667	706	667
----------------------------	-----	-----	-----	-----

NOT 36 Vinstdisposition

Balanserad vinst			278 017	243 108
Omföring till reservfond			-3 606	-3 879
Årets vinst			36 129	38 788
Att överföra i ny räkning			310 540	278 017

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. Uddevallahem Bastionen AB har förvärvat en byggrätt om 4500 kvm/bruttoarea, med bedömd möjlighet att bygga drygt 60 lägenheter. Byggrätten ligger i direkt anslutning till pågående produktion av 59 lägenheter på Strömstadsvägen 37, vilket ger företaget en god förvaltningsvolym i nära anslutning till befintligt bestånd. Marköverlåtelsen är villkorad av att lantmäteriförrättningen vinner laga kraft, vilket den väntas göra under Q2 2021.

Uddevalla 18 mars 2021



Paula Berger
Ordförande



David Sahlsten
Vice ordförande



Thomas Aebeloe
VD



Christer Höj



David Bertilsson



Stig Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 25 mars 2021
Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor



Carl-Johan Sernestrand
Av kommunfullmäktige vald revisor



Ulf Teghammar
Av kommunfullmäktige utsedd lekmannarevisor

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 2020. 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 2020 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av stiftelsens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om stiftelsens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en stiftelse inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsstiftelsen Uddevallahem för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god 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 stiftelse-lagen och stiftelseförordnandet.

Revisorns ansvar

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 25 mars 2021

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 2020. 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 2021



Ulf Teghammar
Av kommunfullmäktige utsedd
kommunal revisorssuppleant



Carl-Johan Sernestrand
Av kommunfullmäktige utsedd
kommunal revisor

Uddevallahems fastighetsbestånd

Fastighetsområde	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 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	1 058	2 627 217	5	357	7	39		59
Agrell 3	3	9	18	9			39	2 770	71,0	1 035	2 866 219	2	127	29	158	1	
Agrell 4		36	3		3		42	2 649	63,1	1 052	2 788 006	2	61	7	37		35
Bikupan 29						18	18	402	22,3	1 358	546 042						
Braxen 1	20	29	20				69	3 898	56,5	1 007	3 923 789			2	6	31	73
Enen 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 000	1 356 684	1	72				
EOL 2	4	44	30				78	4 858	62,3	1 683	8 174 937	1	836			36	19
Finland 1	50	66	23	1			140	7 544	53,9	1 062	8 009 292	1	25	1	2	12	45
Fisketången 2		16	16				32	2 142	66,9	1 427	3 056 016						32
Flatö 2	19	22	5	6			52	3 281	63,1	1 215	3 985 213	2	387	14	145		16
Folkets Park 3		16	24	8			48	3 472	72,3	1 543	5 357 144						44
Forellen 1		5	44	2			51	3 814	74,8	1 134	4 323 774	2	261	1	2	28	36
Fregatten 5	12	24	4	4			44	2 622	59,6	1 079	2 828 733	1	40	6	48	4	21
Furan 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 000	1 357 090	1	152				
Fyren 1		24	12				36	2 161	60,0	1 068	2 307 419	6	191				22
Garvaren 13	16	34	16	10			76	4 517	59,4	1 223	5 524 503	7	409	1	11	11	15
Glasberget 5		6	6				12	753	62,8	1 053	792 932			2	34		
Graniten 1	48	54	42				144	8 607	59,8	1 161	9 996 480			4	8		56
Gravarne 1	2	52	48	42			144	9 348	64,9	1 044	9 762 128			26	67	44	
Grävlingen 1	24	47	16	3			90	5 334	59,3	1 034	5 512 755	1	159	4	12		55
Grönlingen 1		9	6	4			20	1 463	73,2	1 097	1 605 528	0	0				34
Guldmagistern 1		2	10	9	6		27	2 389	88,5	1 198	2 861 978						
Gullholmen 1	10	4	13	3			30	1 922	64,1	1 247	2 396 594	0	0	12	84		16
Gäddan 1	16		28	3	2		49	3 564	72,7	1 035	3 690 072	2	149	4	16		89
Gäddan 2	17		33	4			54	3 915	72,5	1 033	4 045 773			3	10	8	
Idegranen 2																31	45
Iduna 1	12	12		5		5	34	1 474	43,4	1 132	1 667 925	2	199	2	16		
Järven 1	27	66	24	3			120	6 697	55,8	1 049	7 027 859	6	430	5	33	4	88
Kaparen 7	13	24					37	1 833	49,5	1 125	2 061 730						20
Karpen 1	21	27	17				65	3 595	55,3	1 008	3 625 377	1	61	2	16	4	
Knape 24	9	3	45	4	3		64	4 823	75,4	1 094	5 277 519	3	3 428	1	3		
Koster 10		23	1				24	1 711	71,3	1 037	1 773 564	1	955			23	21
Koster 8							-					1	1 233				
Koster 9	25	30	5				60	3 304	55,1	1 133	3 743 601	12	1 687	5	48		17
Krummedike 16					1		1	125	125,0	1 012	126 467						22
Krummedike 17							-					1	158				22
Kyrkesund 1							-									39	144
Laxen 1	39	74	3	22	2		140	8 121	58,0	1 055	8 567 737	4	139	13	48		73
Laxen 2	16		30	1	1		48	3 425	71,4	1 028	3 522 173	2	392	5	15		
Lyckorna 2:121			5	3			8	696	87,0	1 032	718 198	1	34	1	4		
Lyckorna 2:253		2	6	5	1		14	1 226	87,6	1 149	1 408 483	2	160	1	55		
Lyckorna 2:31		8	12	8			28	2 390	85,4	996	2 380 298						
Lyckorna 2:33	1	2	6	3	1		13	1 111	85,5	1 185	1 316 733						
Lyckorna 2:39		1	11				12	949	79,1	1 118	1 060 861			2	5		
Lyktan 2	3	8	3				14	813	58,1	996	809 812	1	107				
Lärkträdet 4	10	9		6			25	1 375	55,0	887	1 220 127					7	6
Lördagen 1		5	9	7	4		25	2 292	91,7	840	1 925 009	2	76				
Lördagen 2		11	11				22	1 696	77,1	862	1 461 528						
Marmorn 1	7	10	25				42	3 044	72,5	1 114	3 391 383	1	104	13	81	16	63
Marmorn 3	1	11	33				45	3 509	78,0	1 126	3 949 596	2	191	40	179		48
Mimer 1	13	15	9				37	1 813	49,0	1 068	1 936 156	1	20				
Misteröd 1:18												1	70				
Myntet 1	6	33	33	22	7		101	8 178	81,0	944	7 721 800	2	563	1	40		109
Mörten 1	20	29	19				68	3 814	56,1	1 007	3 839 967					2	
Norden 1		2	5	2	4		13	1 100	84,6	996	1 095 198	4	360			7	7
Oxeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 000	1 356 559						
Poppeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	999	1 355 295						
Resö 1	12	24					36	1 711	47,5	931	1 592 922			3	30	8	

Fastighetsområde	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 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
Rudan	16	31					47	2 202	46,9	1 505	3 313 365						10
Rydingsberg 1												2	3 100				
Rödingen 2	22	41	4	10			77	4 395	57,1	1 031	4 532 214	2	54	8	76	36	
Rödingen 3	24	50					74	3 713	50,2	1 165	4 324 627						75
Sabbatsdagen 1				12			12	1 286	107,2	823	1 059 010						
Samfällighet S:2																	169
Sandstenen 1	8	36	22	10			76	5 125	67,4	1 132	5 803 004			17	123	5	27
Sannäs 1	21	24	13	2			60	2 929	48,8	948	2 777 893	1	41	12	219		13
Skiffern 1	5	28	17	4			54	3 569	66,1	1 135	4 049 835			19	135		87
Smögen 1	3	21	21	6			51	3 329	65,3	920	3 062 921	2	113	12	214		29
Spiggen 1	19	29	20				68	3 841	56,5	1 149	4 413 764					3	
Syskrinet 1	15	24			1		40	1 854	46,4	1 117	2 071 368						
Sälghugget 2	25	4	51	24	2		106	6 939	65,5	950	6 593 170	3	477	76	817	43	72
Sälghugget 3	24	30	12	6			72	4 487	62,3	943	4 233 397	2	359	13	68	60	172
Sälghugget 4	31	29	60	30			150	9 835	65,6	929	9 137 388	6	326	30	385		83
Tallen 1	5	15	5				25	1 357	54,3	999	1 355 913						
Tisdagen 1		7	13	8	9		37	3 457	93,4	835	2 885 439	1	53				
Tjöstelseröd 2:21		12	14	4			30	2 324	77,5	1 565	3 636 990						35
Tordenskjöld 13		13	14	4	1		32	2 410	75,3	1 303	3 139 189	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	931	6 129 377	1	327	28	134	26	71
Trubaduren 3	38	46	90				174	11 433	65,7	926	10 584 756	1	220	97	681	48	207
Trubaduren 4	5	40	24	3			72	4 656	64,7	920	4 284 427	8	1 389	10	48		144
Täljstenen 1	8	40	16	8			72	4 632	64,3	1 140	5 282 656	1	32	27	175	13	54
Windingsborg 16	8		18	11	3		40	3 083	77,1	1 032	3 182 120	1	38	7	42	10	6
Windingsborg 17	8	32		4			44	2 570	58,4	1 088	2 794 971	1	336	7	65		24
Väjern 2	10	13	12	3	3		41	2 506	61,1	927	2 322 296			3	16		12
Ägir 17	28	36	44	1	3		112	6 202	55,4	1 029	6 382 803	9	308	12	152	9	95
Ägir 18												1	578				
Ängön 11	9	35	20	4	5		73	4 857	66,5	1 137	5 521 965	12	1 687	6	65		12
Sundberg 16	3	11	11	1			26	1 648	63,4	1 680	2 769 066	1	1 053			25	
Bastionen 31							-			0	0						
Summa koncernen	880	1 663	1 418	367	62	23	4 414	280 168	63,5	1 069	299 563 923	142	25 619	617	4 800	620	2 826

Gruppbestäder och vårdinrättningar							Antal	Yta									
Bikupan 29							10	465				1	260				
EOL 2							9	515				1	216				
Guldmagistern 20							12	460				2	393				
Kaparen 7							6	242				1	97				
Knape 24							7	232				1	133				
Koster 9							6	250				1	107				
Laxöringen 11							25	878				2	945				
Mungigan 1							10	421				1	193				
Nyårsdagen 6							6	246				1	135				
Pingstdagen 3							6	246				1	144				
Rydingsberg 1							6	189				1	369				
Trubaduren 4							107	5 105				2	3 316				
Sundberg 16							52	1 997				6	2 625				
Summa gruppbestäder och vårdinrättningar							262	11 246				19	8 933				
Totalt antal och yta koncernen							4 676	291 414				163	34 552	617	4 800	620	2 826

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

Fastigheternas färdigställningsår, produktionskostnad, bokförda restvärde, samt taxeringsvärde 2020

Fastigheter	Byggår	Värdeår	Produktions- kostnad	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Mark- värde	Markanl. restvärde	Taxerings- värde Totalt	Taxerings- värde Byggnad
Agrell 1	1948	1987	22 238 254	9 501 755	12 736 499	30 033		29 911 000	20 445 000
Agrell 3	1947	1987	19 807 320	8 691 511	11 115 809	53 234		32 458 000	21 710 000
Agrell 4	1946	1987	19 385 477	7 593 466	11 792 011	364 038		30 302 000	20 502 000
Bikupan 29	1991	1991	20 984 849	6 456 184	14 528 665		93 420	5 376 000	4 071 000
Braxen 1	1960	1969	15 325 575	10 745 864	4 579 711	43 868	415 953	39 849 000	27 138 000
Distrikt Söder							344 153	0	
Enen 1	1953	1989	10 242 109	6 563 887	3 678 222	143 350		14 132 000	9 723 000
EOL 2		2018	206 862 307	8 775 250	198 087 057	5 734 575	1 881 250	127 276 000	101 000 000
Finland	1956	1967	47 750 513	19 088 464	28 662 049	244 358	270 832	78 698 000	54 284 000
Fisketången 2	2015	2015	37 114 930	4 297 941	32 816 989	6 750 000	3 867 712	31 800 000	25 000 000
Flatö 2	1968	1968	12 054 517	7 684 493	4 370 024		44 296	33 466 000	22 443 000
Folkets Park 3	2015	2015	68 712 478	7 855 644	60 856 834	8 763 350	7 166 644	61 000 000	48 000 000
Forellen 1	1958	1981	34 595 549	8 441 945	26 153 604	60 634	1 088 185	43 477 000	31 211 000
Fregatten 5	1949	1987	20 291 272	8 906 472	11 384 800	45 284		29 269 000	19 536 000
Furan 1	1953	1983	10 240 884	4 000 760	6 240 124		324 112	14 319 000	9 762 000
Fyren 1	1951	1973	15 075 853	6 501 945	8 573 908	59 918		25 766 000	17 646 000
Garvaren 13	1954	1976	45 527 740	10 925 296	34 602 444	100 029	305 337	60 025 000	42 335 000
Glasberget	1951	1973	4 581 441	1 886 895	2 694 546			8 756 000	5 876 000
Graniten 1	1966	1966	114 525 217	12 113 567	102 411 650		88 535	96 018 000	69 018 000
Gravarne 1	1958	1973	48 297 519	22 020 338	26 277 181	183 701	342 385	99 533 000	68 894 000
Grävlingen 1	1954	1978	33 242 821	14 479 868	18 762 953	144 464		56 034 000	39 282 000
Grönlingen 1	1961	1986	13 449 598	5 273 736	8 175 862	332 207	262 156	15 696 000	11 086 000
Guldmagistern 1	2007	2007	60 769 491	16 129 510	44 639 981	2 610 000	4 883	31 000 000	23 400 000
Gullholmen 1	1959	1959	25 925 539	2 705 318	23 220 221	10 273	64 437	17 783 000	11 718 000
Gäddan 1	1957	1957	17 873 078	10 495 898	7 377 180	33 364	288 630	36 923 000	25 379 000
Gäddan 2	1958	1958	16 809 151	9 242 872	7 566 279	54 372	1 371 091	39 843 000	27 159 000
Idegranen 2	1953	1953				4 030		1 220 000	705 000
Iduna 1	1956	1980	21 277 145	5 202 331	16 074 814	38 624	544 493	17 265 000	12 624 000
Järven 1	1954	1979	48 305 939	20 207 394	28 098 545	146 039		72 684 000	51 007 000
Kalkstenen 1								160 000	0
Kaparen 7	1953	1953	15 226 518	6 210 432	9 016 086	23 762		24 995 000	17 233 000
Karpen 1	1961	1961	14 974 796	7 619 398	7 355 398	455 531	491 893	36 491 000	25 207 000
Knape 24	1958	1986	65 208 285	43 430 808	21 777 477	369 948	20 746	74 200 000	49 200 000
Koster 10	1970.1991	1991	38 693 270	18 644 701	20 048 569	155 066	148 450	20 145 000	13 897 000
Koster 8	1970	1970	3 880 487	1 827 498	2 052 989		39 500	5 449 000	4 265 000
Koster 9	1962	1980	53 098 896	12 547 515	40 551 381	903 544	48 522	48 572 000	35 046 000
Krummedike 16	1812	1929	3 231 691	166 768	3 064 923	1 778 168		1 719 000	898 000
Krummedike 17	1976	1976	2 019 518	100 017	1 919 501	540 239		898 000	688 000
Kyrkesund 1	1970	1970	128 801	37 223	91 578			3 064 000	1 384 000
Laxen 1	1960	1960	40 436 715	15 119 852	25 316 863	132 088	1 245 353	85 226 000	59 226 000
Laxen 2	1957	1957	16 302 768	9 553 714	6 749 054	33 337	59 633	36 248 000	24 872 000
Laxörigen 11	1991.1998		18 178 462	6 097 367	12 081 095	286 400	24 139	0	0
Lyckorna 2:121	1995	1995	5 762 301	1 866 173	3 896 128	285 000		7 344 000	5 256 000
Lyckorna 2:253	1994	1994	12 192 370	3 897 634	8 294 736	547 000		14 534 000	10 858 000
Lyckorna 2:31	1992	1992	19 569 406	6 401 178	13 168 228	1 025 000		24 290 000	17 200 000
Lyckorna 2:33	1996	1996	10 296 156	3 361 874	6 934 282	429 000	17 735	13 196 000	10 000 000
Lyckorna 2:39	1993	1993	11 685 823	3 609 984	8 075 839	457 000	32 460	10 737 000	7 800 000
Lyktan 2	1951	1951	4 735 562	1 105 357	3 630 205	775 897		9 242 000	6 015 000
Lärkträdet 4	1956	1956	1 411 396	1 317 271	94 125	26 152	165 372	12 956 000	8 359 000
Lördagen 1	1988	1988	21 360 232	7 784 170	13 576 062			21 000 000	13 600 000
Lördagen 2	1988	1988	20 781 872	7 583 202	13 198 670			16 553 000	10 400 000
Marmorn 1	1966	1966	37 612 352	7 170 562	30 441 790		394 937	32 342 000	22 202 000
Marmorn 3	1966	1966	41 137 580	7 423 849	33 713 731		26 995	33 182 000	21 649 000
Mimer 1	1953	1993	14 315 823	5 834 898	8 480 925	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	Värdeår	Produktions- kostnad	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Mark- värde	Markanl. restvärde	Taxerings- värde Totalt	Taxerings- värde Byggnad
Mungigan 1	1989.2014	1990	11 937 914	2 934 677	9 003 237	472 570		0	0
Myntet 1	1979	1979	40 268 856	16 692 313	23 576 543		529 414	82 989 000	56 537 000
Mörten 1	1961	1961	15 865 823	7 891 771	7 974 052	458 056	66 133	38 278 000	26 046 000
Norden 1	1956	1956	6 844 107	3 200 307	3 643 800	7 823		12 404 000	8 401 000
Nyårsdagen 6	1990	1990	5 516 683	1 830 314	3 686 369	166 755		0	0
Oxeln 1	1953	1989	10 240 021	4 000 222	6 239 799			14 009 000	9 600 000
Pingstdagen 3	1990	1990	5 068 337	1 702 664	3 365 673	161 145		0	0
Poppeln 1	1953	1989	10 240 027	4 000 224	6 239 803			13 809 000	9 400 000
Resö 1	1959	1959	3 985 309	3 260 535	724 774	11 567	5 216	16 562 000	11 031 000
Rudan	2018	2018	59 513 688	2 963 135	56 550 553	3 196 388	1 306 250	35 400 000	28 000 000
Rydingsberg 1	1957		5 646 403	816 410	4 829 993	11 840 000		0	0
Rödingen 2	1959	1971	20 994 818	9 895 506	11 099 312	68 715	25 200	47 905 000	33 905 000
Rödingen 3	1962	1993	50 847 855	8 044 820	42 803 035	39 432	21 887	44 000 000	32 000 000
Sabbatsdagen 1	1988	1988	10 309 655	3 687 894	6 621 761			11 580 000	7 400 000
Samfällighet S:2 Tureborg						0	2 824 578	0	0
Sandstenen 1	1964	1986	52 232 590	9 369 950	42 862 640		77 013	58 164 000	41 431 000
Sannäs 1	1959	1959	9 064 156	7 090 361	1 973 795	16 329	9 362	28 761 000	19 251 000
Skiffern 1	1964	1982	32 571 425	7 287 739	25 283 686		317	39 698 000	28 298 000
Smögen 1	1959	1959	10 525 799	7 568 213	2 957 586	18 326	11 050	32 134 000	21 334 000
Spiggen 1	1960	1960	44 308 369	5 328 828	38 979 541	427 655	66 282	38 535 000	26 076 000
Stg 1592 2335-36			0	0	0	0		0	0
Syskrinet 1	1954	1969	13 656 137	4 786 235	8 869 902	60 663		22 000 000	15 200 000
Sälghugget 2	1973	1973	34 097 705	13 147 712	20 949 993		1 216 901	71 028 000	47 114 000
Sälghugget 3	1973	1973	11 496 301	6 465 689	5 030 612			47 507 000	31 433 000
Sälghugget 4	1974	1974	23 493 748	10 693 782	12 799 966		348 448	94 026 000	62 874 000
Tallen 1	1953	1990	10 936 671	4 003 705	6 932 966			14 209 000	9 800 000
Tisdagen 1	1988	1988	29 986 988	10 920 363	19 066 625	1 318 810		32 766 000	20 600 000
Tjöstelseröd 2:21	2016	2016	58 359 000	4 781 763	53 577 237	3 436 640	1 435 725	37 400 000	30 000 000
Tordenskjöld 13	2004	2004	74 079 475	36 275 930	37 803 545	2 400 000	70 752	41 400 000	31 000 000
Trubaduren 1	1970	1970	34 870 678	10 828 978	24 041 700		917 774	86 449 000	57 932 000
Trubaduren 2	1970	1970	14 261 638	6 717 620	7 544 018		1 338 201	65 734 000	44 083 000
Trubaduren 3	1970	1970	28 423 030	13 193 340	15 229 690		2 914 916	114 319 000	76 057 000
Trubaduren 4	1971	1982	83 040 752	28 940 553	54 100 199		1 470 203	123 732 000	88 200 000
Täljstenen 1	1964	1964	47 151 231	8 932 388	38 218 843		45 077	52 086 000	36 702 000
Unneröd 2:8		1984	884 229	620 891	263 338			644 000	322 000
Windingsborg 16	1950	1986	17 785 588	8 525 486	9 260 102	47 800	179 959	33 848 000	22 462 000
Windingsborg 17	1951	1986	14 158 131	6 445 025	7 713 106	49 206		30 005 000	19 824 000
Väjern 2	1959	1959	6 899 799	5 558 487	1 341 312	13 729	7 530	23 826 000	15 826 000
Ägir 17	1957	1957	25 189 490	12 002 500	13 186 990	174 405	413 041	66 452 000	45 614 000
Ägir 18	1983	1983	2 481 184	1 976 286	504 898	269 000		1 756 000	1 386 000
Ängön 11	1956	1956	51 610 298	15 008 956	36 601 342	292 934	92 418	64 778 000	44 000 000
Summa Bostadsstiftelsen Uddevallahem			2 472 895 034	752 435 101	1 720 459 933	59 472 899	36 877 886	3 240 990 000	2 259 904 000
Uddevallahem Bastionen AB	1962	1962	0	0	0	346 000		2 263 000	1 465 000
Uddevallahem Sundberg AB	2019		216 366 315	5 563 596	210 802 719	4 170 003	1 017 506	93 000 000	72 800 000
Totalt koncernen			2 689 261 349	757 998 697	1 931 262 652	63 988 902	37 895 392	3 336 253 000	2 334 169 000

Uddevallahems ledningsgrupp

Thomas Aebeloe
VD

Ronny Bohm
Fastighetsutvecklingschef

Mikael Måneling
Förvaltningschef

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 % (ca 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 Kundnöjdhetssenkät*

■ 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**