

HÅLLBAR RIKTNING FÖR NÄSTA GENERATION

Års- och hållbarhetsredovisning 2025

Bostadsstiftelsen Uddevallahem



UDDEVALLAHEM PÅ EN MINUT

Vision

TILLSAMMANS
SKAPAR VI ETT
HÅLLBART LIV I
UDDEVALLA



77,0 Mkr

Underhållskostnader

2024 | 76,4 Mkr



4 745 st

Antal bostäder

2024 | 4 736 st



38,8 Mkr

Resultat före skatt

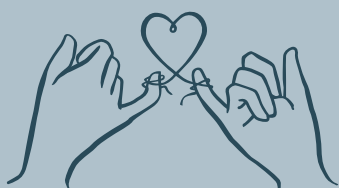
2024 | 39,1 Mkr



**29 482
personer**

Bostadssökande

2024 | 29 806 st



94

Antal anställda

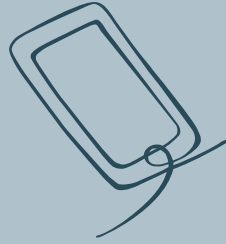
2024 | 92 st



89 st

Antal fastigheter

2024 | 89 st



1 302

Snitthyra
kronor/kvm

2024 | 1 218 kr



**437,0
Mkr**

Hyresintäkter

2024 | 412,9 Mkr



785 st

Antal lokaler

2024 | 790 st



1,1%

Vakansgrad

2024 | 0,7%



46 952 kvm

Uthyrningsbar yta, lokaler

2024 | 50 510 kvm



5 004 Mkr

Marknadsvärde

2024 | 4 826 Mkr



283 519 kvm

Uthyrningsbar yta, bostäder

2024 | 283 231 kvm

Detta hände 2025

2025 var ett år med både glädjefyllda möten och långsiktiga beslut. Vi samlade hyresgäster, startade nya byggprojekt, tog ansvar för framtidens omsorg och lade grunden för ett nytt ledarskap. Här är några av årets viktigaste händelser.



Gemenskap på Uddevallahemsdagen

I augusti bjöd vi in alla våra hyresgäster till Uddevallahemsdagen. Det blev en dag fylld av aktiviteter, möten och glädje för både barn och vuxna. Barnlopp, cirkus, hinderbana, ansiktsmålning och livemusik lockade många besökare. Det fanns också brandbil och polisbil på plats, och vi bjöd på korv och fika. Dagen blev ett fint tillfälle att träffas, umgås och skapa gemenskap. Det är precis det vi vill att våra bostadsområden ska stå för.

Byggstart för Nya Bastionen

I januari tog vi första spadtaget för Nya Bastionen. Det är ett nytt bostadshus med 51 hyresrätter i centrala Uddevalla. Under året har huset vuxit fram, och inflyttning planeras till sommaren 2026. Läget är nära både tågstationen och stadskärnan, med Skansbergets grönområden och lugna promenadstråk precis runt hörnet.



Nytt vård- och omsorgsboende på Rydingsberg

I september startade byggnationen av ett nytt vård- och omsorgsboende på Rydingsberg i Åsperöd. Spadtaget togs tillsammans med Uddevalla kommun och entreprenören T-byggen och i och med det påbörjas rivningen av det gamla boendet. Boendet byggs på uppdrag av Socialnämnden och kommer att rymma 60 lägenheter. Det beräknas stå klart i november 2027. Genom projektet bidrar vi till att utveckla moderna och hållbara boenden för äldre och stärker vår roll som samhällsbyggare i Uddevalla.



Ny VD utsedd

Efter 13 år som VD valde Thomas Aebeloe att lämna Uddevallahem för ett nytt uppdrag. Under hösten genomfördes en rekryteringsprocess, och styrelsen utsåg Jennie Sahlsten till ny VD. Jennie har lång erfarenhet från bygg- och fastighetsbranschen och tillträder tjänsten den 1 april 2026. Vi tackar Thomas för hans engagemang och ser fram emot nästa kapitel med nytt ledarskap.

Trygga aktiviteter nära hemmet med Sommarkul

Under sommaren startade vi Sommarkul, ett initiativ för barn och unga som en del av vårt arbete med social hållbarhet. Under fyra veckor arrangerade vi aktiviteter måndag till fredag i tre olika bostadsområden. Fokus låg på lek, kreativitet och gemenskap i en trygg miljö. Sommarkul gav barn möjlighet att träffas, skapa och ha roligt där de bor. Samtidigt bidrog aktiviteterna till liv och rörelse i områdena. Barnen har fått blomma ut, uttrycka sig kreativt och skapa nya relationer i en trygg och inspirerande miljö.





Innehåll

Uddevallahem på en minut.....	2-3
Detta hände 2025.....	4-5

Hållbarhetsredovisning

VD-ord.....	8-9
Begreppsförklaringar.....	10
Affärsmodellochorganisation.....	11-17
Omvärld.....	18-19
Vårt klimatarbete.....	20-21
Vår värdekedja.....	22-23
Våra färdplaner.....	24-27
Nödlägesberedskap.....	28-29
Mål och fokusområden.....	30-31
Verksamhetstyrning.....	32-33
Fokusområde Kund.....	34-37
Fokusområde Medarbetare.....	38-41
Fokusområde Ekonomi.....	42-45
Fokusområde Verksamhet.....	46-55
Riskanalys.....	56-57

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse.....	58-61
Femårsöversikt.....	62
Resultaträkning.....	62
Balansräkning.....	64-65
Rapport över eget kapital.....	66
Kassaflödesanalyser.....	67
Noter.....	68-78
Revisionsberättelse.....	79-81
Koncernen Uddevallahems fastighetsbestånd.....	82-83
Fastigheternas färdigställningsår.....	84-85
Ledningsgrupp och styrelse.....	86

VISSTE DU ATT...

resultatet från vår
medarbetarundersök-
ning visar att:



Människorna gör skillnaden

Vårt hållbarhetsarbete visar sig ofta i planer, strategier och mätetal. Det är lätt att tro att just detta är viktigast för att klara omställningen. Och viktigt är det. Men under mina 13 år på Uddevallahem har jag lärt mig att det finns något som är ännu viktigare.

Först, några höjdpunkter från 2025.

Förutom våra rot- och nybyggnadsprojekt (som du kan läsa mer om på sida 49) har arbetet med våra färdplaner för klimatomställning och social hållbarhet varit tongivande. I januari 2026 beslutade styrelsen om riktlinjerna som stakar ut vår väg de kommande 10 åren.

Färdplanerna beskriver hur vi arbetar med trygghet, inkludering och minskad klimatpåverkan. De ger struktur för ansvar, prioriteringar och uppföljning i hela verksamheten.

Min största lärdom under mina 13 år på Uddevallahem? Den enorma kraften som finns i hängivna människor. Jag har lärt mig att ett hållbarhetsarbete utan eldsjälar aldrig når sin fulla potential. Det gäller för övrigt all verksamhet.

När vi växlade upp vårt arbete med hållbarhet för 5 år sedan var vår viktigaste insats att anställa engagerade människor, inte att hitta fler mätetal. Med rätt människor på rätt plats tenderar resten att lösa sig.

Inom hållbarhet pratas ofta om resiliens – förmågan att anpassa sig efter nya förutsättningar. Jag är otroligt stolt över den resiliens som alla medarbetare på Uddevallahem uppvisat under de senaste 5 åren, med allt vad pandemi och klimatutmaningar har inneburit. Ett engagemang har betytt mycket, inte bara för Uddevallahem utan hela Uddevalla.

Tack för den här tiden!

Thomas Aebeloe
VD

TRE HÖJDPUNKTER UNDER 2025

1. Arbetet med färdplaner för klimatomställning och social hållbarhet som tydliggör vårt hållbarhetsarbete.
2. Uppstarten av viktiga byggprojekt, som Nya Bastionen och Rydingsberg.
3. Våra trivsel- och trygghetshöjande aktiviteter i bostadsområdena.



TRE SAKER ATT SE FRAM EMOT 2026

1. Färdplanerna börjar användas fullt ut i vardagen och blir en del av styrningen.
2. Ett nytt ledarskap tar vid och för Uddevallahem vidare in i nästa utvecklingsfas.
3. Inflyttning av 51 nyproducerade lägenheter i centrala Uddevalla.



JAG HAR LÄRT MIG

att ett hållbarhetsarbete utan
eldsjälar aldrig når sin fulla
potential.

Begreppsförklaringar

Direkta utsläpp

Utsläpp som kommer från den egna verksamheten, till exempel från egna fordon.

ESRS (European Sustainability Reporting Standards)

De gemensamma europeiska standarder som används för hållbarhetsrapportering enligt CSRD. ESRS anger vad som ska redovisas och hur. Delar in hållbarhetsfrågor i tre områden: E = miljö (Environment), S = sociala frågor (Social), G = styrning (Governance).

Indirekta utsläpp

Utsläpp som sker utanför den egna verksamheten men som orsakas av verksamheten, till exempel genom inköp material, eller genom hyresgästernas användning.

ISO 14001

Internationell standard för miljöledningssystem. Visar att organisationen arbetar strukturerat med att identifiera, prioritera och följa upp sin miljöpåverkan.

ISO 45001

Internationell standard för arbetsmiljöledning. Handlar om att förebygga ohälsa och olyckor samt skapa en trygg och utvecklande arbetsmiljö i samverkan.

ISO 9001

Internationell standard för kvalitetsledning. Säkerställer att arbetsätt, processer och uppföljning bidrar till kvalitet och ständiga förbättringar.

Koldioxidekvivalenter

Begreppet koldioxidekvivalenter (CO₂e) används för att uttrycka den sammanlagda klimatpåverkan från olika växthusgaser i en gemensam enhet. Eftersom växthusgaser har olika förmåga att bidra till den globala uppvärmningen – exempelvis är metan betydligt mer klimatpåverkande per ton än koldioxid – omvandlas deras utsläpp till den mängd koldioxid som skulle ha motsvarande effekt.

Nettonollutsläpp

Nettonollutsläpp (eller klimatneutralitet) innebär att växthusgasutsläpp som genereras av mänsklig verksamhet minskas kraftigt i atmosfären. De utsläpp som är svåra att eliminera helt kompenseras genom koldioxidupptag.

Vilka är Uddevallahem?

Uddevallahem är Uddevalla kommuns allmännyttiga bostadsföretag. Vårt uppdrag är att erbjuda trygga, hållbara och prisvärda bostäder för människor i alla skeden av livet. Genom långsiktigt ägande och nära samverkan med kommunen bidrar vi till ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart Uddevalla.

Vår strategi

Som allmännyttigt fastighetsföretag tänker vi långsiktigt i allt vi gör. Affärsplanen är vår långsiktiga strategi som bestämmer riktning och håller kursen. Vårt kundlöfte och våra värderingar är det som styr oss i vardagen där allt vi gör, och alla beslut vi tar gör vi tillsammans för kunden.



Vår vision

Tillsammans skapar vi ett hållbart liv i Uddevalla.

Vår affärsidé

Vi 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.

Vår värdegrund

För att kunna uppfylla våra löften behöver vi riktlinjer som hjälper oss att fatta rätt beslut och agera som den bostadsvärd vi vill vara. Till hjälp längsmed vägen har vi vår värdegrund som ska genomsyra allt vi gör.

Våra värdeord:

Som representant för Uddevallahem ska man vara: Professionell, Tydlig, Personlig & Engagerad

Vårt kundlöfte

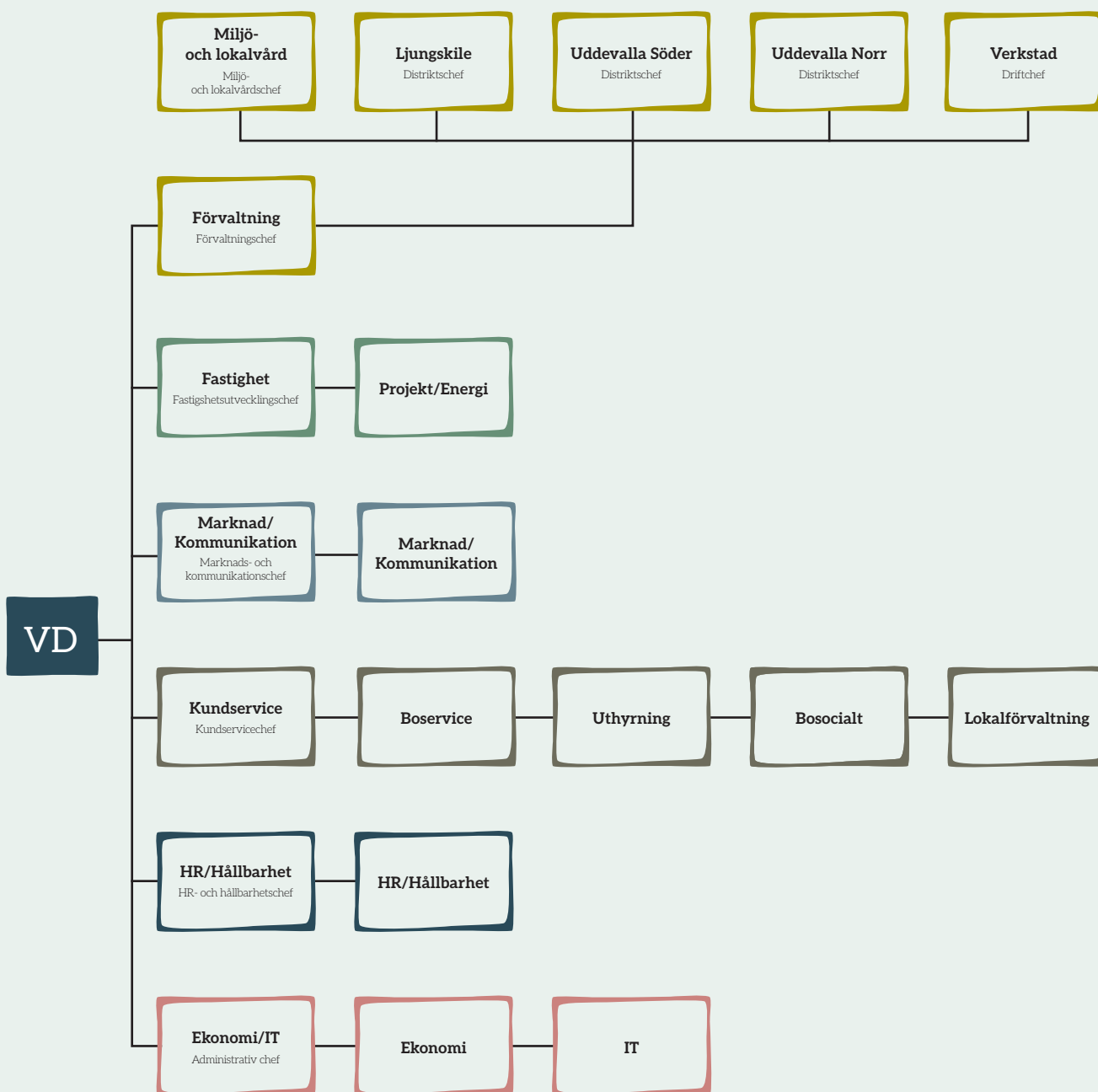
Som en del av allmännyttan är det viktigt för oss att kunna tillgodose olika typer av bostadsbehov och samtidigt balansera samhällsansvar med affärsmässighet. Vår ambition är att vara en trygg hyresvärd som värnar om allas lika värde och bemöter olikheter med respekt. Hållbarhet står i fokus när vi bygger, utvecklar och förvaltar våra fastigheter, när vi gör affärer samt i dialogen med kollegor och övriga intressenter. Varje dag arbetar vi för att göra verklighet av det vi tror på, nämligen att den här världen är för alla och att vi kan vara en värd för alla.



EN VÄRD
FÖR ALLA

Ledning och ansvar

Uddevallahem leds av vd, ledningsgrupp och övriga chefer, utifrån direktiv och riktlinjer som styrelsen anger genom fastställande av affärsplan och andra strategiska dokument. Ledningsgruppen representerar funktioner som tillsammans ansvarar för fastigheter, kunder, ekonomi, utveckling och stöd. Tillsammans ansvarar de för att företaget styrs, utvecklas och drivs enligt uppdrag, mål och beslut.



Vår organisation

Styrelsen anger riktningen och de strategiska vägvalen genom affärsplanen.

■ Styrelsen fattar beslut som påverkar företagets övergripande kurs och inriktning, till exempel om strategi, uppföljning och kontroll. Kommunfullmäktige tillfrågas om synpunkter när besluten är av principiell betydelse.

■ Företagsledningens fokus är att genomföra affärsplanen och ta fram beslutsunderlag. Ledningen driver också ett aktivt förnyelsearbete med kunder och medarbetare i fokus.



LEDNINGSGRUPPEN

Ronny Bohm, Fastighetsutvecklingschef
 Lisa Bogren, HR- och hållbarhetschef
 Thomas Aebeloe, VD (lämnade uppdraget som VD i nov. 2025)
 Magnus Skeppsdal, Marknads- och kommunikationschef
 Martin Fröjd, Kundenservicechef
 Linda Samuelsson, Administrativ chef (Tf. VD nov-31 mars. 2026)
 Mikael Måneling, Förvaltningschef

ORDINARIE LEDAMÖTER

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

SUPPLEANTER

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

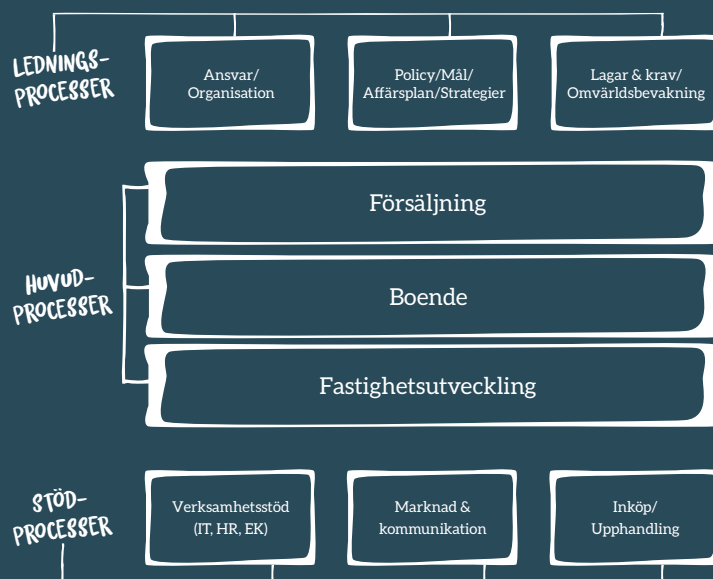
Våra processer

För att leva upp till vårt kundlöfte **En värd för alla** arbetar vi med verksamhetsutveckling, ständiga förbättringar och kundnöjdhet. Hela kundlöftet och verksamheten genomsyras av hållbarhet.

Det säkerställer vi genom ett systematiskt arbete inom hållbarhet, kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Vi är certifierade enligt **ISO 9001** (kvalitet), **ISO 14001** (miljö) och **ISO 45001** (arbetsmiljö).

**EN VÄRD
FÖR ALLA**

PROCESSKARTA





Ett långsiktigt ansvar

Som en del av allmännyttan har Uddevallahem ett tydligt samhällsuppdrag att erbjuda trygga, hållbara och inkluderande bostäder för Uddevallas invånare. Det långsiktiga ansvaret omfattar ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet.

Ekologisk hållbarhet

Klimatansvar i hela värdekedjan

Ekologisk hållbarhet är en central del av vårt ansvarstagande och omfattar hela värdekedjan. Arbetet syftar till att minska utsläpp av växthusgaser och att använda energi och andra resurser på ett ansvarsfullt sätt.

Klimatarbetet utgår från internationella, nationella och branschgemensamma klimatmål för bostadssektorn, där Allmännyttans Klimatinitiativ är en viktig utgångspunkt. Inriktningen är att stegvis minska klimatpåverkan för att bidra till begränsningen av den globala uppvärmningen, med fokus på de delar av verksamheten där påverkan och rådgivning är störst. Arbetet omfattar direkta och indirekta utsläpp kopplade till byggande, inköp, förvaltning och boende.

Hållbara och trivsamma bostadsområden

Ekologisk hållbarhet handlar också om att ta ansvar för hur bostadsområden påverkas av klimatförändringar och hur naturen runt omkring mår. Genom att ta hänsyn till detta i utveckling och förvaltning av fastigheterna bidrar vi till trygga, trivsamma och hållbara bostadsområden över tid.



Social hållbarhet

Trygghet och livskvalitet

Social hållbarhet handlar för oss om människor. Om trygghet, gemenskap, jämlikhet och möjligheten att leva ett gott liv. Genom vårt allmännyttiga uppdrag bidrar vi till social sammanhållning och till att minska segregation i Uddevalla.

Delaktighet och samverkan

Vi arbetar med trygghetsskapande insatser i bostadsområdena i nära samverkan med hyresgäster, kommunen och övriga lokala aktörer. Genom boendedialog, grannsamverkan och närvaro i vardagen stärks relationer i områdena.

Ansvar som arbetsgivare och beställare

Social hållbarhet omfattar även ansvaret som arbetsgivare. Vi är ett värderingsstyrkt och jämställt företag som arbetar systematiskt med kompetensutveckling, ledarskap, arbetsmiljö och hälsa. Ett långsiktigt och förebyggande arbetsmiljöarbete är en förutsättning för trygga och engagerade medarbetare.

Ansvaret omfattar också personer som arbetar på uppdrag av Uddevallahem. Genom tydliga krav, dialog och uppföljning verkar företaget för goda arbetsvillkor, en säker arbetsmiljö och ett ansvarsfullt agerande hos entreprenörer och leverantörer. Samverkan med Arbetsförmedlingen, kommunens arbetsmarknadsverksamhet och utbildningsaktörer bidrar till integration, sysselsättning och social inkludering.

Ekonomisk hållbarhet

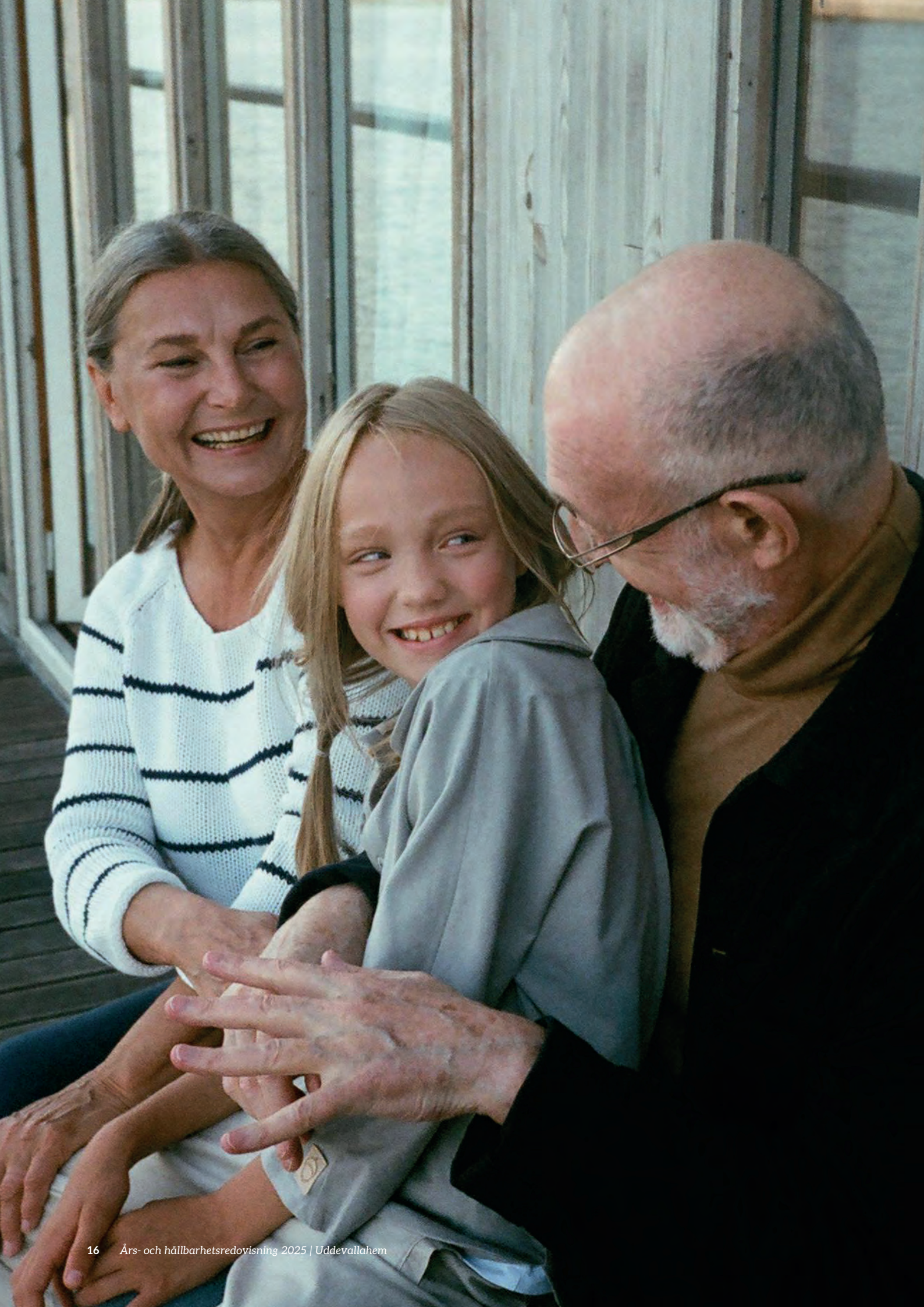
Stabil ekonomi och långsiktigt ansvar

Ekonomisk hållbarhet är en grundförutsättning för vår möjlighet att långsiktigt fullgöra vårt samhällsuppdrag. Genom stabil ekonomi och ansvarsfull resurshandtering skapas handlingsutrymme för att förvalta, utveckla och bygga bostäder som är hållbara, attraktiva och tillgängliga över tid.

Styrning, uppföljning och affärsetik

Uddevallahem ska bedrivas affärsmässigt och långsiktigt med en måttfull risknivå och ett tydligt ansvar gentemot hyresgäster, långivare och samhället. En väl fungerande ekonomistyrning, tydliga beslutsprocesser och löpande uppföljning är centrala för att säkerställa god ekonomisk hushållning och effektiv användning av resurser.

Ekonomisk hållbarhet omfattar även ansvarsfull styrning och ett högt etiskt förhållningssätt. Genom tydliga regelverk, transparens och klara ansvarsförhållanden arbetar vi systematiskt för att förebygga oegentligheter, intressekonflikter och korruption. Affärsetik, regelefterlevnad och likabehandling i upphandling och affärsrelationer är grundläggande för att upprätthålla förtroendet.



Våra intressenter

Uddevallahems verksamhet påverkar och påverkas av många olika intressenter. Genom dialog och samverkan tar vi tillvara behov, förväntningar och perspektiv som är viktiga för företagets långsiktiga utveckling. Här redovisar vi våra viktigaste intressenter och hur vi påverkar och påverkas av varandra.

Intressentgrupp	Viktiga hållbarhetsfrågor	Hur vi för dialog och samverkan
Hyresgäster	Trygghet, inkludering och tillgänglighet i boendet, möjlighet till hållbara val, rimliga boendekostnader samt god service.	Introduktion vid inflyttning, löpande kunddialog via kundservice och serviceanmälan, digitala kanaler ("Mina sidor"), boendedialoger, återkommande kundundersökningar, samt områdesträffar ("Uddevallahem på plats").
Medarbetare	En trygg och säker arbetsmiljö, delaktighet, kompetensutveckling, likabehandling och tydligt ledarskap.	Medarbetarundersökningar, samverkan, arbetsplatsträffar, interna möten, utvecklingssamtal och dialog i vardagen.
Lokalhyresgäster	Funktionella lokaler, professionellt bemötande, tydlig information och hållbara lösningar.	Löpande dialog via förvaltning och kundservice, digitala kanaler samt uppföljning i samband med tecknande av avtal och förändringar.
Hyresgästföreningen	Inflytande, trygghet och goda boendeförhållanden samt långsiktigt hållbar förvaltning.	Hyresförhandlingar, regelbunden dialog och samverkan enligt gällande avtal, samt dialog i frågor som rör boendemiljö och utveckling.
Leverantörer och entreprenörer (inkl. ramavtalsentreprenörer, bygg- och entreprenad)	Tydliga krav, god arbetsmiljö, affärsetik, miljö- och hållbarhetskrav samt långsiktiga affärsrelationer.	Upphandling och avtalsuppföljning, uppstartsmöten, leverantörsträffar, löpande dialog under uppdrag samt riktlinjer genom upphandlingsdokument och handbok för entreprenörer.
Myndigheter	Regelefterlevnad, säkerhet, miljökrav och korrekt rapportering.	Löpande dialog, tillsynsärenden, rapportering samt uppföljning enligt lagar och föreskrifter.
Uddevalla kommun	Samhällsutveckling, bostadsförsörjning, social hållbarhet, ekonomisk stabilitet och klimatomställning.	Dialog i gemensamma forum, samverkan i utvecklingsfrågor samt löpande kommunikation kring verksamhet och bostadsutveckling.
Samarbetspartners i samhällsnyttig infrastruktur (Uddevalla Energi, Västvatten m.fl.)	Driftsäkerhet, hållbar utveckling, samordning och långsiktiga lösningar.	Löpande dialog, samverkansforum, nätverk och gemensam planering kopplat till drift och utveckling.

Omvärld och omställning

Uddevallahem verkar i en omvärld som förändras snabbt. Förändrade behov, ekonomiska förutsättningar och nya förväntningar kring hållbarhet påverkar hur vår verksamhet planeras och bedrivs. Det ställer krav på ett långsiktigt arbetssätt och en organisation som kan anpassa sig över tid.

Förändrade kundbeteenden

Vi ser tydliga förändringar i hur hyresgäster använder och värderar sina bostäder. Intresset för välutformade utemiljöer, mötesplatser och lekytor har ökat. Samtidigt har digitala tjänster blivit en självklar del av vardagen. Hyresgästerna ställer högre krav på tillgänglighet, användarvänlighet och transparens, och har en ökad medvetenhet kring hållbarhet, klimatpåverkan och resursanvändning.

Digitalisering och utvecklade arbetssätt

För att möta dessa förväntningar fortsätter vi att investera i digitalisering, effektivisering och hållbar utveckling. Våra digitala kanaler utvecklas för att bli enklare, mer tillgängliga och bättre anpassade för mobil användning. Samtidigt justeras arbetssätt och prioriteringar inom förvaltning och underhåll för att bättre möta kundernas behov.

Befolkningsutveckling och bostadsbehov

Planering och utveckling av bostadsbeståndet utgår från Uddevallas långsiktiga utveckling och invånarnas behov. Kommunen har haft en övervägande positiv befolkningstillväxt under 2000-talet. Efter en tillfällig minskning under 2023, då befolkningen minskade med cirka 0,4 procent till 57 045 invånare, visar prognoser på en fortsatt försiktig befolkningstillväxt på längre sikt, främst i tätorten. Samtidigt bedöms tillväxttakten vara lägre än tidigare år. Mot denna bakgrund planerar vi bostadsutvecklingen utifrån faktisk efterfrågan och våra egna analyser.

Marknadsläge och vakans

Samtidigt finns faktorer som påverkar bostadsmarknaden och kan leda till ökad vakans, till exempel ett minskat antal bostadssökande och en mer ansträngd ekonomi för många hushåll. Genom ett strukturerat och aktivt arbete med uthyrning, uppföljning och tydligare processer har vi trots detta kunnat hålla en låg ekonomisk vakansgrad. Det stärker förmågan att möta både kortsiktiga och långsiktiga utmaningar.





Uddevallas invånare

- Medelåldern i Uddevalla är 42,8 år.
- Av Uddevallas 28 000 bostäder är 11 500 hyresrätter
- 82,1% av Uddevallas invånare bor i tätorten.
- 49,8% av hushållen är ensamhushåll.
- 81,7% arbetsföra invånare (20–64 år) är i sysselsättning.
- Uddevallahem äger och förvaltar 4 745 bostadslägenheter.
- Marknadsandel av hyresrätter på 41% (16,9% av totala beståndet)

Klimat och miljö i det dagliga arbetet

Att arbeta med klimat och miljö är en naturlig del av vår vardag på Uddevallahem. Genom tydliga arbetssätt, gemensamma mål och löpande uppföljning arbetar vi systematiskt för att minska vår miljö- och klimatpåverkan och samtidigt utveckla verksamheten på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt.

Klimatarbete i vardagen

Vårt klimatarbete utgår från två centrala delar: vårt miljöledningssystem enligt ISO 14001 och vårt åtagande inom Allmännyttans Klimatinitiativ. Tillsammans ger de en tydlig struktur för hur vi identifierar, prioriterar och följer upp miljö- och klimatpåverkan i hela verksamheten.

ISO 14001 säkerställer att miljöarbetet är integrerat i våra processer och bedrivs systematiskt. Klimatinitiativet kompletterar detta genom gemensamma mål, vägledning och samverkan inom bostadssektorn.

Miljöledningssystemet i praktiken

Under 2025 har vi haft ett förnyat fokus på vårt miljöledningssystem enligt ISO 14001. Arbetet har bland annat inneburit att vi tagit fram en mer heltäckande lista över miljöaspekter och utvecklat metoden för att bedöma vilka som är mest betydande.

Detta har resulterat i nya prioriterade miljöaspekter och uppdaterade miljömål som ger tydligare riktning för det fortsatta arbetet. Samtidigt har vi förbättrat våra processer för uppföljning och utvärdering, vilket stärker kopplingen mellan miljöarbetet och verksamhetens styrning.

SVERIGES ALLMÄNNYTTA

är bransch- och intresseorganisation
för över 300 allmännyttiga kommunala
och privata bostadsföretag.

Klimatinitiativet och samverkan

Sveriges Allmännytta är bransch- och intresseorganisation för över 300 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag. Initiativets syfte är att minska klimatpåverkan och bidra till Sveriges mål om nettonollutsläpp 2045. Initiativet omfattar bostadsföretag med totalt cirka 811 000 lägenheter. Arbetet bygger på samarbete och erfarenhetsutbyte inom de områden där utsläppen är som störst.

Under 2025 har Klimatinitiativet utvecklats och fått ett bredare perspektiv. Tidigare låg fokus främst på energi och drivmedel. I dag omfattar arbetet hela värdekedjan. Det gäller allt från nyproduktion och renovering till inköp, transporter, avfall och hyresgästelaterade utsläpp.

För oss innebär detta bättre beslutsunderlag, ökad kunskap och ett tydligare stöd i arbetet med att minska klimatpåverkan på ett resurseffektivt sätt. Genom Klimatinitiativet tar vi ett långsiktigt ansvar i klimatomställningen och stärker vårt arbete med att minska bostadssektorns klimatavtryck.

VÅR VÄRDEKEDJA

Vår klimatpåverkan finns i alla delar av värdekedjan. När vi ser hela kedjan blir det lättare att förstå var utsläppen uppstår och var våra åtgärder gör störst skillnad.

Klimatpåverkan i hela kedjan

Klimatpåverkan uppstår hela vägen från uppströmsaktiviteter till vår egen verksamhet och vidare nedströms. Det handlar om allt från hur byggmaterial tas fram till hur våra fastigheter används i vardagen.



EGEN

UPPSTRÖMS

**Uppströms:**

Uppströms handlar om sådant som sker innan vi tar över eller utvecklar en fastighet. Det kan till exempel vara produktion och transporter av byggmaterial samt inköp som görs för förvaltningen.

Egen verksamhet:

I vår egen verksamhet uppstår klimatpåverkan genom drift och underhåll av fastigheter, energi- och värmeförsörjning samt användning av fordon och maskiner.

Nedströms:

Nedströms omfattar det som sker när fastigheten används. Det gäller bland annat hyresgästernas energianvändning, avfall och transporter.

Genom att arbeta med hela värdekedjan kan vi minska klimatpåverkan i alla led och bidra till ett mer hållbart boende.



Färdplan för klimatomställning

För att stärka vårt klimatarbete och möta kraven inom Allmännyttans Klimatinitiativ har vi tagit fram en färdplan för klimatomställning som omfattar hela värdekedjan.

Utgångspunkt och mål

Färdplanen visar hur vi ska minska utsläppen i vår egen verksamhet och i andra delar av värdekedjan. Arbetet utgår från Parisavtalets mål om att begränsa den globala uppvärmningen till 1,5 grader och från målet om nettonollutsläpp senast 2050.

Planen tar sin utgångspunkt i basåret 2025, då alla utsläpp har kartlagts. Kartläggningen ligger till grund för de mål som ska nås till 2035 inom Klimatinitiativet.

Åtgärder för omställning

För att nå målen har 13 nyckelåtgärder tagits fram. De beskriver vad som ska göras, hur och när arbetet ska ske, vem som ansvarar och vilken klimatnytta åtgärderna ska ge. Åtgärderna är kopplade till våra viktigaste miljöområden och till vårt miljöledningssystem enligt ISO 14001.

Styrning och uppföljning

Färdplanen för klimatomställning beslutades av styrelsen i januari 2026. Det gör planen till ett viktigt underlag för hur vi styr, följer upp och utvecklar vårt klimat- och miljöarbete.



Färdplan för klimatomställning i praktiken

Arbetet med Uddevallahems färdplan för klimatomställning har letts av klimatstrateg Victor Lanner. Uppdraget har varit att samla klimatarbetet, skapa struktur och ta fram ett material som fungerar som stöd för både strategiska beslut och det dagliga arbetet.

Samla, strukturera och tydliggöra

Bakgrunden till färdplanen för klimatomställning är både ökade externa krav och ett internt behov av att arbeta mer samlat och långsiktigt med klimatfrågor. När arbetet startade fanns redan många initiativ i olika delar av organisationen, men utan en gemensam struktur.

– Det har funnits ett starkt engagemang länge, men planen behövdes för att skapa tydlighet. Den ska hjälpa oss att prioritera rätt och förstå hur olika delar av verksamheten hänger ihop, säger Victor.

Planen är framtagen för att fungera som ett styrande dokument i vardagen, snarare än som en fristående rapport.

Så gick arbetet till

Arbetet med färdplanen för klimatomställning har skett stegvis. Ett första underlag togs fram och presenterades för ledningen, och därefter har innehållet utvecklats vidare tillsammans med verksamheten. Under året har flera workshops genomförts med medarbetare från olika delar av verksamheten.

– Klimatarbetet berör många delar av organisationen. För att planen ska fungera i praktiken har det varit viktigt att ta in olika perspektiv och förstå hur besluten påverkar vardagen i verksamheten, säger Victor.

Gemensamma diskussioner har bidragit till att konkretisera innehållet och förankra arbetet. Det har också gjort det tydligare hur klimatarbetet påverkar olika delar av organisationen.

Från plan till genomförande

Färdplanen för klimatomställning är nu färdig och beslutades av styrelsen i januari 2026. Samtidigt förbereds nästa steg, där planen ska börja användas i verksamheten.

– Planen är ett verktyg. Den ska hjälpa oss att fatta rätt beslut, prioritera rätt och följa upp arbetet över tid. Nu börjar det viktiga i hur vi använder den i vardagen.

Planen sträcker sig över 10 år och omfattar 13 nyckelåtgärder. De rör bland annat nybyggnation, återbruk, biologisk mångfald, avfall och resursanvändning.

Åtgärderna ska steg för steg bli en del av det ordinarie arbetet och följas upp inom den löpande styrningen.

Ett långsiktigt arbete

För Victor innebär det fortsatta arbetet att hålla ihop klimatarbetet och stödja organisationen i att arbeta enligt den gemensamma riktningen. Färdplanen för klimatomställning ses som en grund för ett långsiktigt arbete, där utveckling och justering sker över tid.

– Alla organisationer har olika förutsättningar och startpunkter, även om målen är gemensamma. Det viktiga är att vi nu har en tydlig riktning och ett gemensamt arbetssätt för hur vi ska ta oss framåt.

Färdplan för social hållbarhet

För att stärka vårt långsiktiga arbete med social hållbarhet har vi tagit fram ännu en färdplan. Den samlar inriktning, prioriteringar och arbetssätt för hur vi bidrar till trygga, inkluderande och jämlika bostadsområden i Uddevalla.



Utgångspunkt i vårt samhällsuppdrag

Färdplanen för social hållbarhet tar sin utgångspunkt i Uddevallahems roll som allmännyttig bostadsaktör. Fokus ligger på den sociala påverkan som uppstår i och kring våra bostadsområden, och på hur vi genom vårt uppdrag kan bidra till ett tryggt och inkluderande samhälle. Färdplanen omfattar inte arbetsgivaransvaret, som istället hanteras inom ramen för företagets ordinarie HR-arbete.

Tre fokusområden för social hållbarhet

Arbetet med social hållbarhet utgår från tre strategiska fokusområden:

Trygghet och inkludering, som handlar om att skapa bostadsområden där människor känner sig trygga och välkomna.

Delaktighet och inflytande, med fokus på boendedialog och möjligheten för hyresgäster att vara med och påverka sin närmiljö.

Livschanser och social mobilitet, som handlar om att bidra till goda uppväxtvillkor och ökad möjlighet till ett gott liv. Arbetet omfattar både löpande insatser och utvecklingsinitiativ, ofta i nära samverkan med kommunen, civilsamhället och andra relevanta aktörer.

Från plan till arbete i vardagen

Som grund för färdplanen för social hållbarhet har 14 nyckelåtgärder identifierats. De konkretiserar hur arbetet ska bedrivas, organiseras och följas upp över tid. Åtgärderna spänner över flera delar av verksamheten. De ska bidra till struktur, tydlighet och långsiktighet, samtidigt som de ger utrymme för anpassning utifrån förändrade förutsättningar.

Styrning och uppföljning

Färdplanen för social hållbarhet beslutades av styrelsen i januari 2026. Det ger planen en tydlig roll i den strategiska styrningen och i den fortsatta uppföljningen av Uddevallahems arbete med social hållbarhet.

En gemensam riktning för social hållbarhet

Uddevallahems nya färdplan för social hållbarhet har vuxit fram ur det dagliga arbetet i bostadsområdena. För Ralf Jansson, boendekonsulent på Uddevallahem, handlar planen om att samla erfarenheter, tydliggöra arbetssätt och skapa en gemensam struktur för det trygghetsskapande arbete som redan pågår.

Ett behov av att samla och tydliggöra

Trygghetsskapande arbete har länge varit en självklar del av Uddevallahems vardag. Samtidigt har mycket av arbetet varit personburet och byggt på erfarenhet snarare än dokumenterade arbetssätt.

– Vi gör redan väldigt mycket i praktiken, men det har funnits ett behov av att samla arbetet och tydliggöra hur vi faktiskt jobbar. Om någon slutar eller byter roll ska inte kunskapen försvinna, säger Ralf.

Färdplanen för social hållbarhet togs därför fram för att skapa struktur, långsiktighet och en gemensam riktning i det sociala hållbarhetsarbetet.

Så har planen tagits fram

Arbetet med färdplanen för social hållbarhet har drivits av ledningen, men med tydlig förankring i verksamheten. Erfarenheter från det dagliga trygghetsarbetet i bostadsområdena har varit en viktig grund.

– Mycket av innehållet kommer från det arbete vi redan gör. Planen sätter ord på våra rutiner, hur vi samverkar och vilka insatser som fungerar. Det gör arbetet tydligare och mindre sårbart, säger Ralf.

Planen beskriver bland annat hur Uddevallahem arbetar med trygghet, förebyggande insatser och samverkan med andra aktörer, och hur detta ska följas upp och utvecklas över tid.

Från vardagsarbete till gemensam struktur

För Ralf innebär planen att det praktiska arbetet får ett tydligare sammanhang.

– När vi möter problem i ett bostadsområde handlar det ofta om samma typer av frågor: trygghet, relationer och samverkan. Med planen får vi ett gemensamt språk och en struktur som stödjer oss i vardagen. Planen gör också arbetet mindre beroende av enskilda personer och skapar bättre förutsättningar för kontinuitet.



Samverkan som bärande del

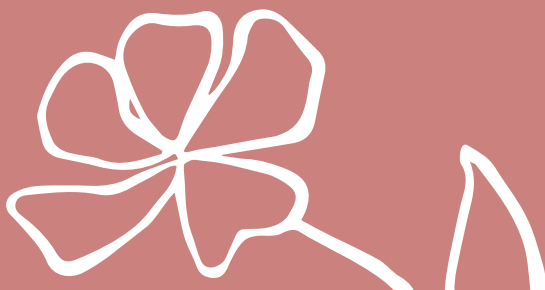
En central del i den sociala planen är samverkan. Uddevallahem arbetar nära kommunen, socialtjänsten, psykiatrin, polisen och Hyresgästföreningen för att kunna hantera sociala frågor tidigt och på rätt nivå.

– Vi kan inte lösa allt själva. Trygghet skapas tillsammans, och planen tydliggör hur och med vilka vi samverkar, säger Ralf.

Ett långsiktigt arbete

Den sociala planen är inte tänkt som ett avslutat projekt, utan som ett stöd för ett pågående arbete.

– Förutsättningarna förändras hela tiden. Det viktiga är att vi har en gemensam riktning och tydliga arbetssätt att utgå ifrån. Då blir det lättare att arbeta långsiktigt med trygghet och social hållbarhet i våra bostadsområden.



Nödlägen, beredskap och krishantering

Uddevallahem har under året stärkt arbetet med beredskap och krishantering. Bakgrunden är ett förändrat omvärldsläge och en ökad risk för händelser som kan påverka både verksamheten och våra bostadsområden. Fokus har legat på övning, tydligare arbetssätt och uppdaterade planer.

Varför beredskap är viktigt

I dag ställs högre krav på att kunna hantera störningar och oväntade händelser. Vårt arbete med beredskap handlar om att minska risker, skapa trygghet och säkerställa att vi kan agera snabbt och samordnat när något inträffar.

Övning och krisledning

Under året genomförde vi en övning i krisledning för ledningen. Vår krisledningsplan testades genom olika scenarier och gemensamma diskussioner. Övningen leddes av extern övningsledare och resulterade i en uppdaterad krisledningsplan. På operativ nivå genomförs varje år utrymningsövningar som en del av det systematiska brandskyddsarbetet. Ansvar för dessa ligger hos respektive chef.

Planer för nödlägen och incidenter

Vi har under året tagit fram en tydlig process för nödlägesberedskap som nu ingår i den ordinarie styrningen av verksamheten. Samtidigt har arbetet med incident- och nödlägesplaner stärkts. Nya planer har tagits fram för hur vi ska agera vid avbrott i vatten, värme och el. Befintliga planer för hantering av IT-incidenter har också setts över och uppdaterats.

Beredskap framåt

Arbetet med beredskap fortsätter. Under året har vi påbörjat en översyn av skyddsrum och andra beredskapsfrågor för att skapa tydlighet kring ansvar och arbetssätt. Sammantaget har arbetet bidragit till bättre struktur, ökad medvetenhet och en stärkt förmåga att hantera nödlägen på ett tryggt och samordnat sätt.



 Uddevallahem

Fokusområden och mål

Uddevallahems fokusområden och mål visar vad vi prioriterar i verksamheten och hur vi arbetar för att utveckla trygga, hållbara och välfungerande bostäder. De ger en gemensam riktning för arbetet och skapar struktur för uppföljning och förbättring över tid.

Vision: Tillsammans skapar vi ett hållbart liv i Uddevalla		
Fokusområde	Kund 	Medarbetare 
Målbild	Vår ambition är att vara en trygg hyresvärd som bemöter alla våra hyresgäster respektfullt och på lika villkor, samt tillgodoser olika typer av boendebehov. Vårt uppdrag är att erbjuda våra hyresgäster ett tryggt och varierat boende av hög kvalitet till ett konkurrenskraftigt pris.	Uddevallahem är ett värderingsstyrt företag och en jämställd arbetsplats som aktivt arbetar med kompetensutveckling. Vi vill skapa goda förutsättningar för en bra hälsa, bra arbetsmiljö och trygghet hos företagets medarbetare.
Strategiska mål 2025	Serviceindex >85 % Trygghet >85 % Produktindex >78 %	Nöjd medarbetare (eNPS) >70 Ledarskapskriterier (mNPS) >60
Måluppfyllelse 2025	Serviceindex 86,6% Trygghet 83,5% Produktindex 79,8%	Nöjd medarbetare (eNPS) 79 Ledarskapskriterier (mNPS) 64
Väsentliga hållbarhetsfrågor (ESRS)	<ul style="list-style-type: none"> ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare ESRS S3 – Påverkade samhällen ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi 	<ul style="list-style-type: none"> ESRS S1 – Den egna arbetskraften ESRS G1 – Ansvarfullt företagande

En gemensam riktning för verksamheten



Våra fokusområden och mål utgår från Uddevallahems uppdrag som allmännyttigt bostadsföretag och från de behov som finns i våra bostadsområden och i samhället i stort. De ska stödja både det dagliga arbetet och de långsiktiga beslut som formar vår verksamhet.

Genom att samla arbetet kring tydliga fokusområden blir det lättare att prioritera, följa upp och se samband mellan olika delar av verksamheten. Det skapar också en gemensam förståelse för vad som är viktigt och varför.

Fokusområden som styr vårt arbete

Våra fokusområden pekar ut de områden där vi har störst möjlighet att påverka och där våra insatser gör mest nytta. De omfattar sociala, ekologiska och ekonomiska perspektiv och speglar både aktuella utmaningar och långsiktiga ambitioner.

Till varje fokusområde finns mål som följs upp regelbundet. Uppföljningen ger underlag för att justera arbetssätt, prioritera åtgärder och säkerställa att utvecklingen går i rätt riktning. Fokusområdena är också utgångspunkt för de fördjupningar som följer i rapporten, där vi beskriver hur arbetet bedrivs i praktiken inom respektive område.

Ekonomi 	Verksamhet 
<p>Etik, ansvarstagande och långsiktig lönsamhet skapar möjlighet att återinvestera i våra kunder. Det ger oss kraft och förmåga att utveckla för framtiden och där vi kan erbjuda ett hållbart boende genom att vi förvaltar, bygger och utvecklar fastigheter i kommunen.</p>	<p>Att vara en del av allmännyttan innebär att vi är mer än bara ett bostadsföretag. Vårt uppdrag medför att vi ska ta ett större samhällsansvar och vara en drivande aktör i arbetet med att skapa en hållbar utveckling för vårt samhälle. en hållbar utveckling för vårt samhälle</p>
<p>Soliditet >23 % Driftnetto 5 % förbättring under affärsperioden</p>	<p>Nyproduktion: 120 bostäder (2025–2028) ROT-renovering: 400 bostäder (2025–2028) Energianvändning: 100 kWh/kvm Vakansgrad <2 % Digital mognad: positiv förflyttning från basår 2024</p>
<p>Soliditet: 24,7% Utvecklingen av driftsnettot överstiger hittills målnivån om 5 %, vilket innebär en god förutsättning för att nå målet till 2028.</p>	<p>Nyproduktion: 10 bostäder ROT-renovering: 129 bostäder Energianvändning: 98 kWh/kvm Vakansgrad 1,1% Digital mognad: 71,3% (69,7% 2024)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ESRS G1 – Ansvarsfullt företagande • ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi • ESRS S2 – Arbetskraft längs värdekedjan 	<ul style="list-style-type: none"> • ESRS E1 – Klimatförändringar • ESRS E2 – Föroreningar • ESRS E3 – Vatten och marina resurser • ESRS E4 – Biologisk mångfald och ekosystem • ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi • ESRS S2 – Arbetskraft längs värdekedjan

Vårt årshjul för styrning och uppföljning

Januari

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

Augusti

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

Oktober

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

April – Juli

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

September

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

November – December

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

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

Relevanta policyer

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



Mål, styrning och hållbar utveckling

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

Verksamheten bedrivs utifrån Affärsplan 2025-2028, som inkluderar strategier för både lokala mål och globala hållbarhetsinitiativ.

Mål

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

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

Under 2025 har verksamheten tagit fram delmål till affärsplanens målsättningar, vilka följs upp av företagsrådet, som består av alla chefer i verksamheten, tre gånger per år och av styrelsen genom tertialbokslut. På individnivå sätts mål under höstens medarbetarsamtal, där varje medarbetare får stöd i att förstå hur de kan bidra till företagets gemensamma mål. Uppföljning sker som minst halvårsvis, men målet är att göra detta kvartalsvis. Medarbetarna kan också dokumentera sin måluppfyllelse via HR-systemet Heartpace.

Policyer

Uddevallahems policyer är en viktig del av vårt ledningssystem och finns tillgängliga för alla medarbetare via intranätet. Policyer tas fram av ledningsgruppen och fastställs av styrelsen vid januarimötet efter en årlig revidering. Nyanställda får en genomgång av relevanta policydokument under sin introduktion, och nya policyer implementeras med hjälp av digital nano learning och informationsmöten som exempelvis "En fika för alla".

Under 2025 beslutade styrelsen om en ny intern uppförandekod, framtagen i samverkan med våra medarbetare. Uppförandekoden är en del av vårt arbete för att säkerställa att vi agerar ansvarsfullt, etiskt och hållbart i allt vi gör.

Certifiering

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

Arbetet utgår från ett ledningssystem som säkerställer en god systematik, dokumentation och uppföljning, samt ett stort fokus på ständiga förbättringar. Under 2025 lanserade vi ett nytt intranät, som syftar till att ytterligare lyfta fram ledningssystemet och skapa enkelhet och tydlighet i vårt interna utvecklingsarbete. HR- och hållbarhetschefen ansvarar för ledningssystemet och dess fortlöpande utveckling.

I november 2025 genomgick vi en förnyelserevision för alla tre ISO-certifikaten. Den resulterade i ett litet antal mindre avvikelser, som efter återkoppling samtliga godkändes av revisor. I början av 2026 fick vi vårt nya certifikat som är giltigt de kommande tre åren.

Styrelse

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

Riktlinjer för styrelsen, som till exempel ersättningsnivåer, fastställs av Uddevalla kommun. Under 2025 fick styrelsen en ny ledamot, Rikard Olsson (M), som ersätter David Bertilsson (M) under resten av mandatperioden.

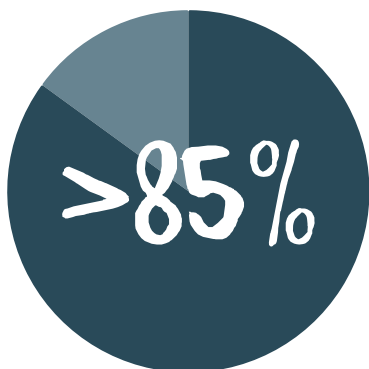
Målbild:

Attraktiv hyresvärd

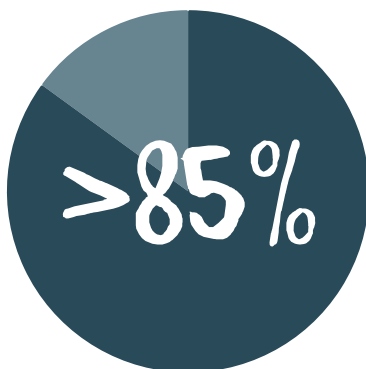
Vår ambition är att vara en trygg hyresvärd som bemöter alla våra hyresgäster respektfullt och på lika villkor, samt tillgodoser olika typer av boendebehov. Vårt uppdrag är att erbjuda våra hyresgäster ett tryggt och varierat boende av hög kvalitet till ett konkurrenskraftigt pris.

STRATEGISKA MÅL 2025-2028

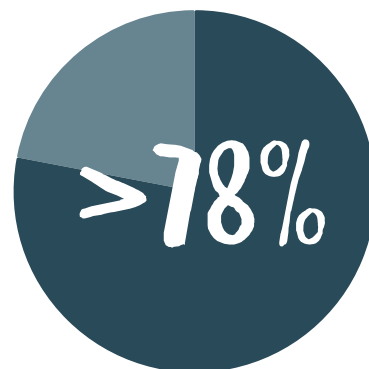
Serviceindex



Trygghet



Produktindex



MÅLUPPFYLLELSE 2025

Serviceindex: 86,6%

Trygghet: 83,5%

Produktindex: 79,8%

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

ESRS S4 – Konsumenter och slutanvändare

ESRS S3 – Påverkade samhällen

ESRS E5 – Resursanvändning och cirkulär ekonomi



VÅRT UPPDRAG ÄR

att erbjuda våra hyresgäster ett tryggt och varierat boende av hög kvalitet till ett konkurrenskraftigt pris.

Trygghet, service och långsiktigt ansvar

Våra kunder står i centrum för allt vi gör. Genom trygga bostadsområden, god service och långsiktiga investeringar vill vi skapa boendemiljöer där människor trivs och känner förtroende för oss som hyresvärd.

VÅR ÖKADE NÄRVARO

i digitala kanaler gör
det enklare att möta
kunder där de är.



Trivsamma bostadsområden

Vi vill att alla som bor hos oss ska känna sig trygga i och omkring sin bostad. Genom hög närvaro, omtanke och samverkan arbetar vi för att skapa bostadsområden som präglas av trygghet och gemenskap.

Insatser som Uddevallahem på plats är återkommande under året och stärker dialogen med våra hyresgäster. Initiativ som Urban Gardening skapar mötesplatser där grannar lär känna varandra och stärker gemenskapen. Vi arbetar också kontinuerligt för rena och trivsamma boendemiljöer, med särskilt fokus på tvättstugor och miljöstationer.

Kundservice och digital utveckling

Vi lämnar 2025 med starka resultat. Under året har vi stärkt det interna samarbetet och tagit viktiga steg i digitaliseringen av våra arbetsätt. Genom bättre tillgång till nyckeltal i realtid har vi kunnat agera snabbare och hålla vakansgraden på en låg nivå jämfört med riksgenomsnittet.

Vi har också förnyat uthyrningsprocessen för att skapa tydligare incitament och bättre förutsättningar för snabba och kvalitativa beslut. Vår ökade närvaro i digitala kanaler gör det enklare att möta kunder där de är. Med hjälp av vår chatbot Bobo, som kunderna för första gången fick stifta bekantskap med 2025, kan de få service dygnet runt.

Varierat bostadsutbud för långsiktig stabilitet

Som en del av Allmännyttan är det viktigt för oss att möta våra kunders olika behov. Därför erbjuder vi ett varierat utbud av bostäder i vårt bestånd. Vi balanserar vårt samhällsansvar med affärsmässighet för att säkerställa långsiktig lönsamhet och möjlighet till återinvesteringar.

Med en bostadskö som närmar sig 30 000 sökande och en stabil omflyttningstakt har vi goda förutsättningar att fylla våra lägenheter och bygga långsiktiga relationer. Även om marknaden för tillfället är lugn ser vi fortsatt goda möjligheter att erbjuda attraktiva boenden.

Investeringar som stärker boendemiljön

Vi investerar löpande i vårt bestånd för att höja standard, funktion och attraktivitet. ROT-renoveringen på Hovhult fortskrider enligt plan. Den är en viktig satsning för att höja standarden och attraktiviteten i området. Evakueringen av hyresgäster har genomförts på ett strukturerat och smidigt sätt, med fokus på trygghet och dialog. Det är ett bevis på vårt engagemang för kvalitet och kundnöjdhet.

Miljöarbete nära kunden

I syfte att förbättra källsorteringen och minska mängden restavfall har vi beslutat att ta hjälp av tjänsten Bintel för att mäta volymer av restavfall, matavfall, plast och kartong. Under 2026 inleder vi arbetet på två av våra områden, Sälghugget och Trubaduren, där vi också kommer att komplettera med kundkommunikation och kampanjer för att främja förbättringsarbetet ytterligare.

För att underlätta för kunder och kommuninvånare har vi inlett ett samarbete med Freetrailer, som gör det möjligt att boka släp för transporter till återvinningscentralen. Under året har vi även byggt tre nya energieffektiva tvättstugor och bytt belysning på flera platser, något som både ger miljövinster och ökar tryggheten i våra områden.







Målbild:

Hållbar arbetsplats

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

**STRATEGISKA
MÅL 2025-2028**



Nöjd medarbetare eNPS



Ledarskapskriterier mNPS

MÅLUPPFYLLELSE 2025

Nöjd medarbetare (eNPS) 79
Ledarskapskriterier (mNPS) 64

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

ESRS S1 - Den egna arbetskraften
ESRS G1 - Ansvarsfullt företagande

Medarbetare, kompetens och arbetsmiljö

Våra medarbetare är avgörande för att Uddevallahem ska fungera och utvecklas. Under året har vi arbetat långsiktigt med organisation, kompetens, hälsa och trygghet för att vara en stabil och attraktiv arbetsplats.

En organisation rustad för framtiden

För att möta både dagens och framtidens behov har vi under året arbetat vidare med hur vi organiserar och bemannar verksamheten. Vi har sett över bemanningen i hela verksamheten och förstärkt där behov identifierats.

Flera viktiga roller har tillsatts genom både nyrekrytering och intern rörlighet. Det har bidragit till bättre kompetensmatchning, ökad kontinuitet och minskad sårbarhet i verksamheten. Särskilt fokus har legat på roller som är kritiska för verksamheten, till exempel inom drift, läs- och passersystem, klimat och energi samt IT.

Rätt kompetens över tid

Samtidigt har vi analyserat vilka riskkompetenser som finns och hur personalen är sammansatt, hur åldersfördelningen ser ut och vilka pensionsavgångar som väntar. Analysen används för att planera framtida rekryteringar, kompetensutveckling och andra åtgärder som minskar risken för att viktig kompetens saknas.

Vi har också stärkt arbetet med strukturerad kompetensöverföring under året. Målet är att viktig kunskap ska vara gemensam och inte knuten till enskilda personer.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Vidareutvecklingen av vårt systematiska arbetsmiljöarbete har varit ett prioriterat område under året. Vi har fortsatt utveckla vårt arbetsmiljöarbete genom att uppdatera ledningssystemet i ett nytt intranät och förbereda införandet av ett gemensamt digitalt verktyg för arbetsmiljö, miljö och kvalitet. Arbetet har skett i nära samverkan mellan chefer och skyddsombud, med fokus på förebyggande arbete och bättre uppföljning.

Lärdomar från sjukfrånvaro

Under 2025 har delar av organisationen haft en period med förhöjd sjukfrånvaro. Det har visat hur viktigt det är att ha rätt bemanning och kunna täcka upp vid frånvaro. Erfarenheterna har stärkt arbetet med successionsplanering, kompetensöverföring och förstärkning av organisationen där behov finns.

Ett mer samlat arbete med hälsa och friskvård

Medarbetarundersökningen 2025 visade en positiv utveckling inom engagemang, upplevd hälsa och ledarskap. Deltagandet var rekordhögt, 98 procent, vilket ger ett stabilt underlag för fortsatt utveckling.

Under året lanserades ett mer strukturerat upplägg för hälsa och friskvård. Arbetet utgår från identifierade risker och utvecklingsområden och följs upp genom hälso- och medarbetarundersökningar, sjuktal och dialog med medarbetare och chefer.

Gemenskap och engagemang

Som en del av hälsosatsningen genomfördes en gemensam prova-på-dag där alla medarbetare fick möjlighet att testa en ny aktivitet. Initiativet bidrog till ökat engagemang och intresse för hälsa och friskvård.

Hälsosatsningen har även förstärkts genom gemenskapsbyggande aktiviteter. I februari deltog hela chefsgruppen i Stafettvasan för att föregå med gott exempel. Under 2026 åker två medarbetarlag till Sälen, vilket stärker gemenskap och motivation ytterligare.

Tydlighet i vardagen

2025 infördes en ny uppförandekod som ger stöd i vardagen och tydliggör förväntningar, ansvar och förhållningssätt. Arbetet har genomförts med dialog, digital nano learning och gemensamma genomgångar med alla medarbetare.

Samtliga medarbetare har tagit del av och bekräftat uppförandekoden. Den kompletterar befintliga policyer inom bland annat arbetsmiljö, likabehandling, rekrytering, lön, alkohol och droger samt visuellblåsning.

Delaktighet i utvecklingen

Dialog och delaktighet är en viktig del av vår kultur. Samverkan sker regelbundet med fackliga företrädare och skyddsorganisationen, både i ordinarie forum och vid förändringar.

Under året har hela organisationen engagerats i tre gemensamma fokusområden: hälsa, trygghet samt avfall och sortering. Arbetet har skett genom workshops och dialog på avdelnings- och arbetsgruppsnivå.

Arbetslivserfarenhet och samhällsengagemang

Som en del av vårt arbetsgivaransvar erbjöd vi sommaren 2025 sommarjobb till 30 ungdomar. Efter flera års utveckling av upplägget fungerade satsningen väl, med tydligare struktur, samt bättre introduktion och handledarskap.

Under sommaren genomfördes även satsningen Sommarkul, där två aktivitetsvärdar anställdes för att skapa meningsfulla aktiviteter för barn och unga i flera bostadsområden. Insatsen bidrog till ökad trygghet och trivsel samt engagemang bland medarbetarna. Konceptet blev så uppskattat att det återuppstod under höstlovet, under namnet Höstkul.

Uppföljning och styrning

Arbetet med medarbetarfrågor följs upp löpande inom ramen för ledningens genomgång, samt i andra regelbundet återkommande chefsforum. Arbetsmiljö, sjukfrånvaro, arbetstider kompetensförsörjning och samverkan följs upp regelbundet.

På så sätt säkerställer vi att medarbetarperspektivet är en integrerad del av styrningen och att Uddevallahem är en trygg och hållbar arbetsplats över tid.





VÅRT UPPDRAG

är att förena samhällsansvar med affärsmässighet och skapa mervärde för våra kunder.



Målbild:

Ansvarsfull ekonomi

Etik, ansvarstagande och långsiktig lönsamhet skapar möjlighet att återinvestera i våra kunder. Det ger oss kraft och förmåga att utveckla för framtiden och där vi kan erbjuda ett hållbart boende genom att vi förvaltar, bygger och utvecklar fastigheter i kommunen.

**STRATEGISKA
MÅL 2025-2028**



Soliditet > 23%
(+5%)



Driftsnetto 5% förbättring
under affärsplansperioden

MÅLUPPFYLLELSE 2025

Soliditet: 24,7%
Utvecklingen av driftsnettot överstiger hittills målnivån om 5 %, vilket innebär en god förutsättning för att nå målet till 2028.

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

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



Ekonomisk stabilitet för långsiktig kvalitet

En stabil ekonomi är grunden för att Uddevallahem ska kunna ta ansvar över tid. Den gör det möjligt att utveckla och förvalta bostäder med rimliga kostnader, rimliga hyror och god kvalitet för våra hyresgäster.

Ekonomisk trygghet över tid

En hållbar ekonomi är en förutsättning för att vi ska kunna fortsätta utveckla attraktiva och trygga boendemiljöer i kommunen. Vårt ekonomiska arbete utgår från ett långsiktigt perspektiv där stabilitet och handlingsutrymme är centrala. Genom att ta hänsyn till hållbarhetsfrågor i både strategiska beslut och det dagliga arbetet använder vi resurser på ett ansvarsfullt sätt. En stark ekonomisk bas ger oss möjlighet att möta förändringar och att investera i våra fastigheter och våra kunder över tid.

Affärsmässighet och samhällsansvar

Hållbarhet och långsiktighet är en självklar del av allt vi gör. Vårt uppdrag är att förena samhällsansvar med affärsmässighet och skapa mervärde för våra kunder.

Som allmännyttigt bostadsföretag fattar vi långsiktiga beslut i varje del av verksamheten. Vi bygger, förvärvar, utvecklar och förvaltar fastigheter med ansvar och omtanke. Ett hållbart arbetssätt är inte ett alternativ till affärsmässighet, utan en förutsättning för långsiktigt goda affärer.

Kvalitet och rimliga hyror

Våra hyresgäster har olika behov, och genom att möta dem skapar vi trygga och attraktiva boendemiljöer i Uddevalla. För att klara detta behöver vi säkerställa en stabil ekonomisk utveckling som gör det möjligt att både underhålla befintliga fastigheter och investera i nya.

När vi renoverar och bygger nytt är det viktigt att hålla kostnaderna nere för att kunna erbjuda rimliga hyror och tillgängliga bostäder. Det ställer krav på effektiva arbetssätt genom hela processen, från investering och upphandling till ekonomistyrning och uppföljning.

Uddevallahem ska ha en välskött ekonomi och ett tydligt fokus på affärsmässighet. Vårt mål är att skapa ett resultat som ger oss handlingsutrymme att fortsätta leverera kvalitet för både dagens och framtidens kunder.

VAD VI GJORT UNDER 2025

Under året har vi genomfört ett stort antal åtgärder och investeringar för att stärka kvalitet, funktion och trygghet i våra bostäder och utemiljöer. Det inkluderar både planerade underhålls- och utvecklingsinsatser samt cirka 500 000 kronor i förbättringsåtgärder utifrån resultaten i kundenkäten.

- Ny tvättstuga på Tureborgsvägen 12
- Ny tvättstuga på Passaden 3
- Ny tvättstuga på Passaden 5
- Ny innergård och utemiljö på Tureborgsvägen 5
- Ny gårdsmiljö och lekplats på Visvägen 2-4
- Ny gårdsmiljö och lekplats på Visvägen 10-12
- Ny gårdsmiljö och lekplats på Visvägen 18-20
- Nya altaner på Sälghugget
- Nytt passersystem på Asplundsgatan 5-7
- Nytt passer- och porttelefonisystem på Tjärhovsgatan
- Nytt låssystem på Tjärhovsgatan
- Nytt låssystem på Tallvägen 2-4
- Installation av 6 nya laddstolpar
- Ny fjärrvärmecentral på Nordens väg 2 samt Tureborgsvägen 5
- Nya ventilationsaggregat på Sunnanvindsvägen 8
- Nya köksfläktar i lägenheter på Tureborgsvägen 24
- Ombyggnad av tre hissar
- Renovering av garage på Hyggestråket
- Utökning av Urban Gardening
- Fortsatt ökat inre underhåll med målning
- Fortsatt ökat inre underhåll med nya golv
- Fortsatt ökat inre underhåll med nya vitvaror

Investeringar i maskiner och fordon

För att stärka den dagliga driften har följande investeringar genomförts. Vi har bytt ut och ersatt:

- 1 kompaktlastare
- 1 redskapsbärare
- 3 transportbilar
- 2 personbilar

Och kompletterat vår verksamhet med:

- 2 nya robotgräsklippare

216,1 MKR

Uddevallahem investerat
2025

77,0 MKR

Underhållskostnader
2025

24,7%

Soliditet
2025

129

Renoverade
lägenheter 2025

VI BYGGER, FÖRVÄRVAR,
UTVECKLAR OCH FÖRVALTAR
FASTIGHETER MED ANSVAR
OCH OMTANKE.





Målbild:

En aktiv samhällsaktör

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

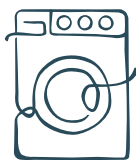
STRATEGISKA MÅL 2025-2028



Nyproduktion
120st (2025-2028)



ROT
400 st (2025-2028)



Energianvändning
100kWh/kvm*



Vakansgrad
<2%



Digital mognad
Positiv förflyttning från
basår 2024

MÅLUPPFYLLELSE 2025

Nyproduktion: 10 bostäder
ROT-renovering: 129 bostäder
Energianvändning: 98 kWh/kvm
Vakansgrad: 1,1%
Digital mognad: 71,3% (69,7% 2024)

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

ESRS E1 - Klimatförändringar
ESRS E2 - Föroreningar
ESRS E3 - Vatten och marina resurser
ESRS E4 - Biologisk mångfald och ekosystem
ESRS E5 - Resursanvändning och cirkulär ekonomi
ESRS S2 - Arbetskraft längs värdekedjan

Bostäder och samhälle

Vår verksamhet omfattar både utveckling, förvaltning och ansvar för klimat och resurser. Genom tydliga mål, långsiktiga investeringar och systematiskt arbete skapar vi bostäder och boendemiljöer som håller över tid.



ETT STÖRRE
SAMHÄLLSANSVAR

Att vara en del av allmännyttan innebär att vi är mer än ett bostadsföretag. Vårt uppdrag innebär att ta ett tydligt samhällsansvar och vara en aktiv part i utvecklingen av ett hållbart samhälle.

Vi arbetar långsiktigt med social, ekonomisk och ekologisk hållbarhet i hela vår verksamhet. Under 2025 har nyproduktion, renovering och energieffektivisering varit särskilt prioriterade områden, med tydliga mål och löpande uppföljning.



Nyproduktion och utveckling av bostäder

Vi arbetar målmedvetet för att göra våra bostadsområden mer hållbara och attraktiva. Arbetet sker genom kontinuerligt förbättringsarbete i befintligt bestånd i kombination med nyproduktion.

Nya Bastionen

Under 2025 har vi påbörjat produktionen av 51 nya lägenheter. Vid årsskiftet 2025–2026 är byggnaden vädertät och värmesystemet i drift.

Rydingsberg

Under året har entreprenör upphandlats och rivning av befintlig byggnad påbörjats. Det nya äldreboendet på Rydingsberg kommer att omfatta 60 boenderum samt ett storkök.

Walkeskroken

På Walkeskroken har en befintlig lokal byggts om till 6 nya lägenheter.

Balladvägen 14-16

På Balladvägen 14–16 har en befintlig lokal byggts om till 4 vård- och omsorgslägenheter.

Skogslyckan Västra

Arbetet med detaljplanen färdigställdes under 2025. Den möjliggör en påbyggnad med två våningar på befintliga fastigheter, vilket ger utrymme för cirka 100 nya lägenheter.

Krummedike

Under 2025 har arbetet med detaljplanen för Krummedike fortsatt. Planen syftar till att möjliggöra nyproduktion av bostäder och beräknas vara klar under 2026.

Projekt inom renovering

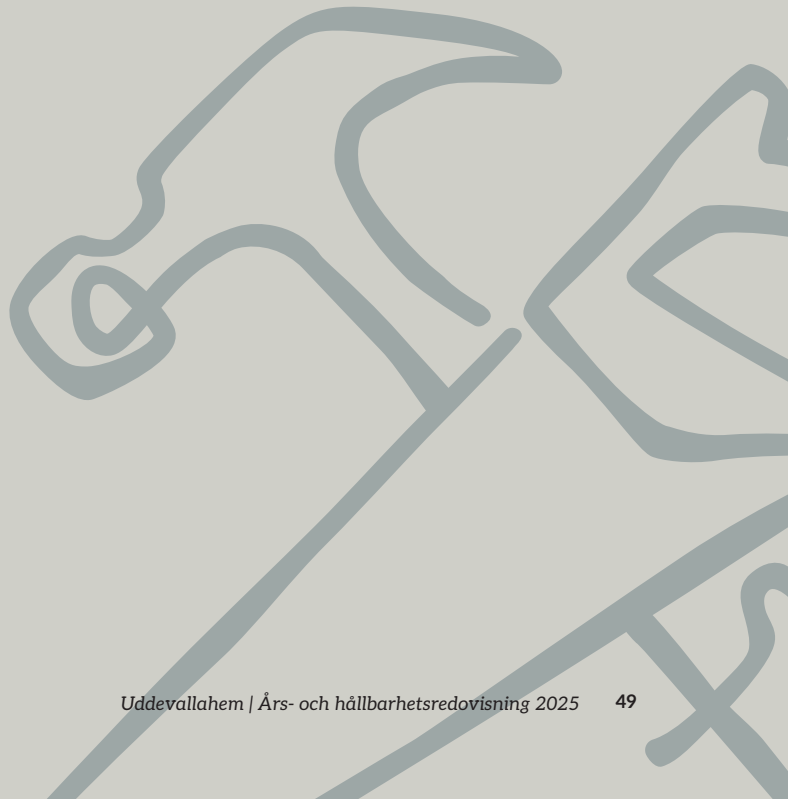
Precis som föregående år har stora resurser lagts på ROT-renoveringar, vilket är en mer omfattande renovering av en byggnad där tekniska installationer som stammar, avlopp, el och ventilation byts ut och där våtrum som badrum och kök ofta görs om.

Hovhult

Renoveringen av fastigheterna Trubaduren 3 och 4 pågår. Under året har 129 lägenheter renoverats på Trubaduren 3.

Skogslyckan Västra

Planering och projektering har påbörjats inför en kommande ROT-renovering. Projektet förväntas starta under första halvan av 2027.



Klimat och resurseffektivitet

Uddevallahems verksamhet påverkar klimat och miljö genom energi, byggande och resursanvändning. Här visar vi hur vårt klimatavtryck ser ut och hur vi arbetar för att minska utsläpp och använda resurser mer effektivt.

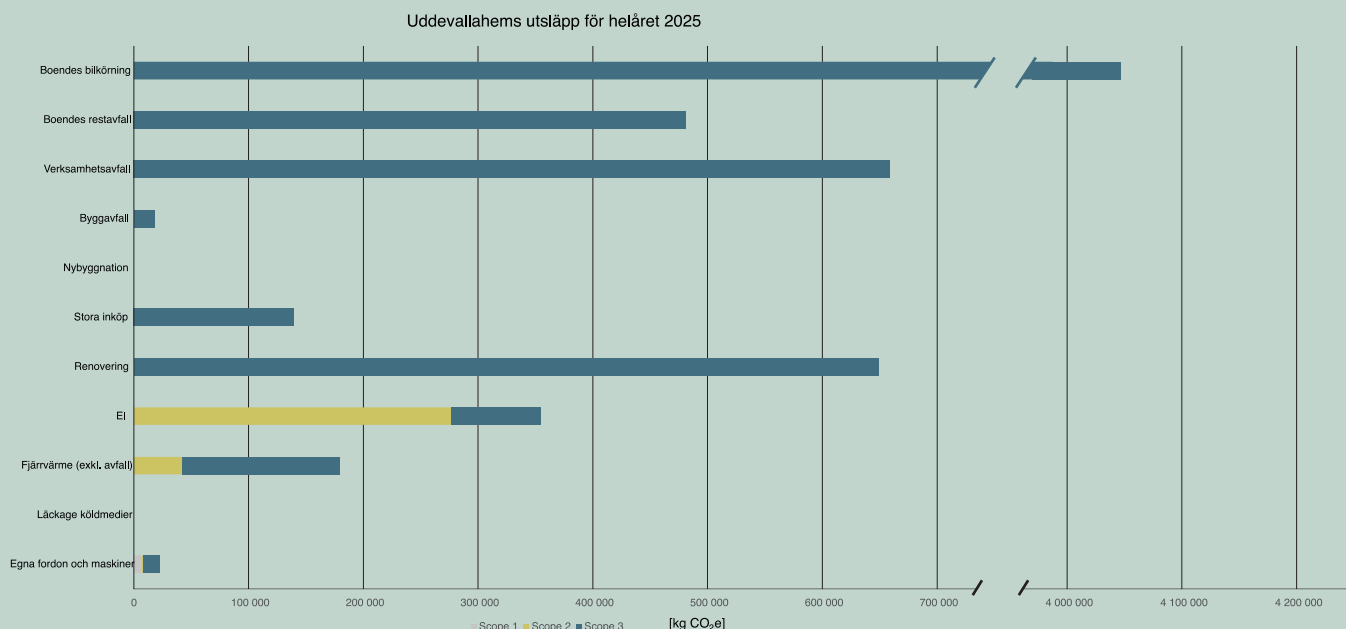
Klimatpåverkan från verksamheten

Under 2025 har Uddevallahem för första gången tagit fram ett samlat klimatavtryck för hela verksamheten. Beräkningarna visar var de största utsläppen uppstår och utgör en baslinje för det fortsatta klimatarbetet.

Diagrammet visar klimatutsläpp fördelade på de klimatposter som bedömts mest relevanta. Urvalet av klimatposter baseras på Klimatinitiativet, företagets verksamhet samt vägledning - Scope 3 för bostadsföretag - Vägledning för beräkning och rapportering av klimatpåverkan enligt Greenhouse Gas Protocol (IVL Svenska Miljöinstitutet).

Utsläppen redovisas enligt Greenhouse Gas Protocol och delas in i:

- **Scope 1:** Direkta utsläpp från egna fordon, maskiner och anläggningar.
- **Scope 2:** Indirekta utsläpp från inköpt energi, såsom el och fjärrvärme.
- **Scope 3:** Övriga indirekta utsläpp, till exempel från byggande, renovering, inköp och avfall.

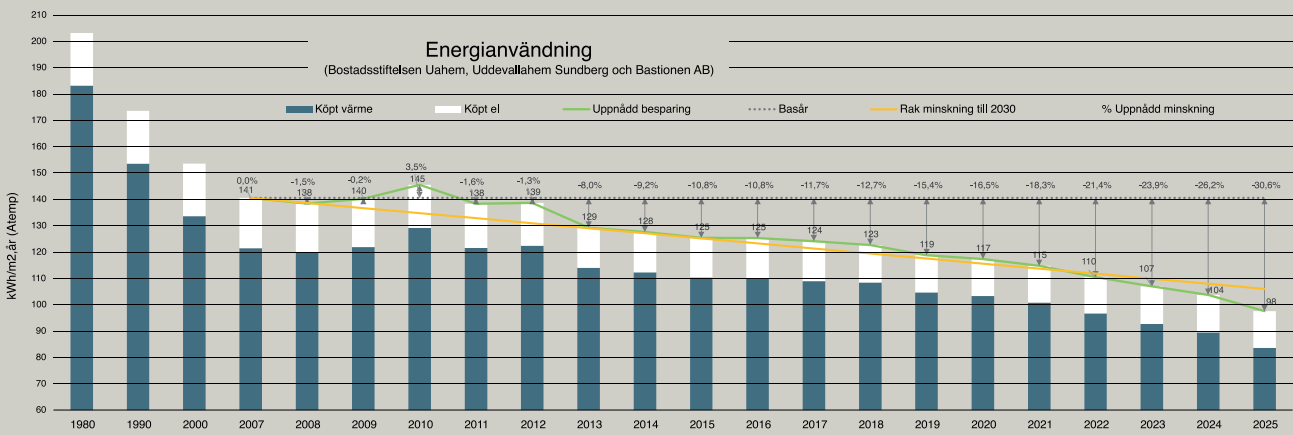


Utsläpp från boendes bilkörning är den största posten och har därför brutits ut för tydligare visualisering. Stapeln för nybyggnation är tom eftersom inga nybyggnationsprojekt slutfördes under helåret 2025. Under 2025 var det inga läckage av koldmedier, varav den stapeln är också tom.

Uddevallahems energieffektivisering

Under 2025 köpte Uddevallahem ca 34 miljoner kWh fjärrvärme och ca 6 miljoner kWh el.

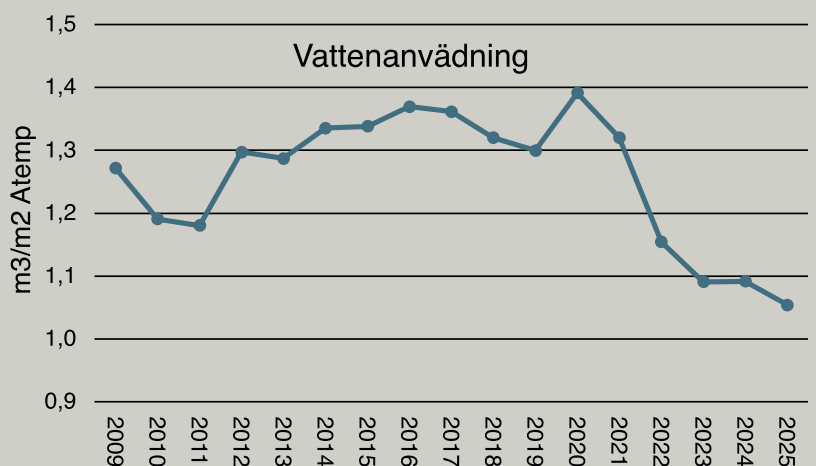
I linje med Allmännyttans Klimatinitiativ är målet att minska energianvändningen med 30 procent till år 2030. Det motsvarar cirka 1,5 procent eller 2 kWh per kvadratmeter och år. Utfallet för 2025 visar en minskning med 4,4 procent, eller 6,2 kWh/m² och år, jämfört med föregående år. Uddevallahems genomsnittliga energianvändning är nu 98 kWh/m² och år. Detta innebär att både Uddevallahems eget mål för 2028 och målet i Allmännyttans Klimatinitiativ för 2030 redan är uppnått.



Mellan 2007 och 2025 har energianvändningen minskat med 43 kWh/m² och år. Utan denna minskning hade vi behövt köpa cirka 17,5 miljoner kWh mer energi var je år.

Varsamhet med vatten

Vatten är ett livsmedel och en viktig resurs. Uddevallahem arbetar sedan länge aktivt för att minska vattenanvändningen. Arbetet omfattar bland annat larm för att upptäcka läckage, systematisk uppföljning, installation av snålspolande WC och blandare vid renoveringar samt ekonomiska incitament för hyresgäster genom utbyggd individuell mätning och debitering (IMD).

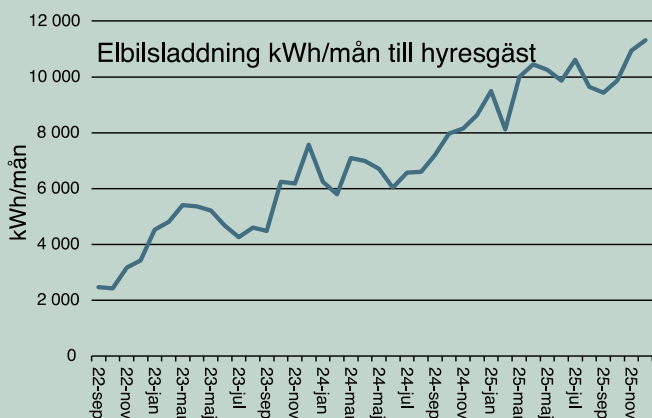


Under 2025 har vattenanvändningen minskat med 3,4 procent.

Vår egen sol

Under 2025 producerade Uddevallahem 270 000 kWh el i våra tre solcellsanläggningar. Det motsvarar ca 5 procent av företagets totala elbehov eller 0,7 kWh/m² och år.

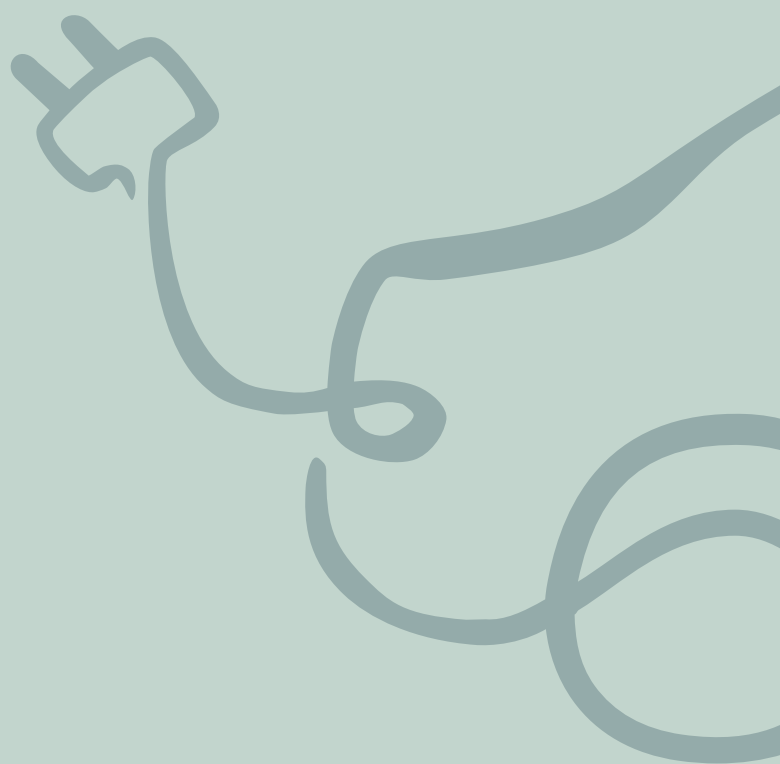
Av den producerade elen användes ca 60 procent i våra byggnader och resterande ca 40 procent såldes ut på elnätet. Mellan 2024 och 2025 byggde Uddevallahem inga nya solcellsanläggningar, dock ökade produktionen med drygt 15 procent på grund av fler soltimmar.



Den sålda elen via laddboxarna ökade under året och uppgick till 120 000 kWh för helåret 2025.

Fossilfria transporter

För att underlätta för fossilfria transporter hade Uddevallahem vid utgången av 2025 47 laddboxar tillgängliga för hyresgäster.

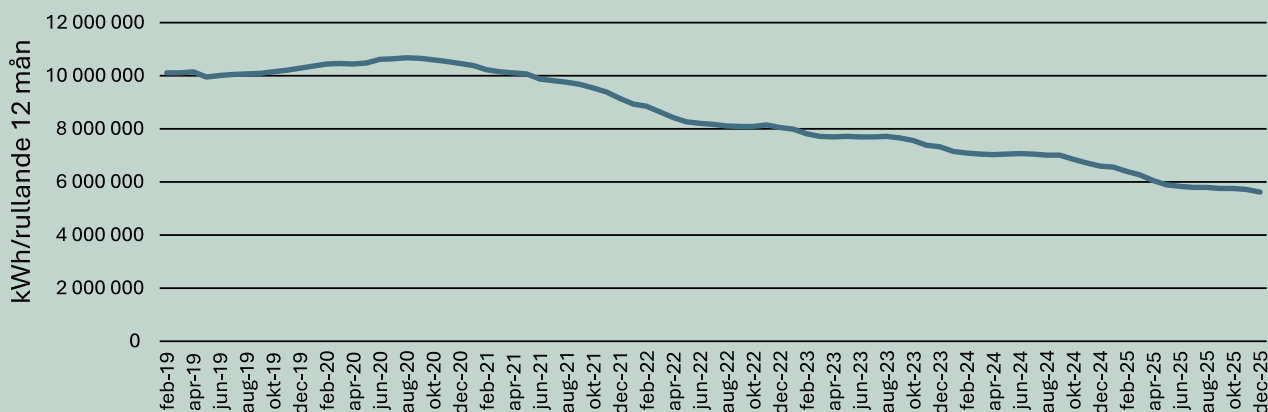


Renovering av miljonprogrammet

Renoveringen av bostäder i miljonprogrammet påbörjades sommaren 2021. Vid utgången av 2025 hade 635 lägenheter renoverats, vilket motsvarar drygt 13 procent av företagets bostäder.

Utfallet visar att fjärrvärmeanvändningen minskar med cirka 45 procent, vattenanvändningen med knappt 40 procent och att elanvändningen är oförändrad.

Fjärrvärme till renoverade hus Sälghugget/Trubaduren



Renoveringarna har haft stor påverkan på företagets totala energistatistik. Sedan 2022 har fjärrvärmeanvändningen i dessa renoverade hus minskat med drygt 2,75 miljoner kWh, vilket innebär en sänkning av hela företagets genomsnitt med knappt 7 kWh/m² och år. Minskningen enbart under 2025 beräknas till 2,7 kWh/m² och år.

Effektivisering i ordinarie förvaltning

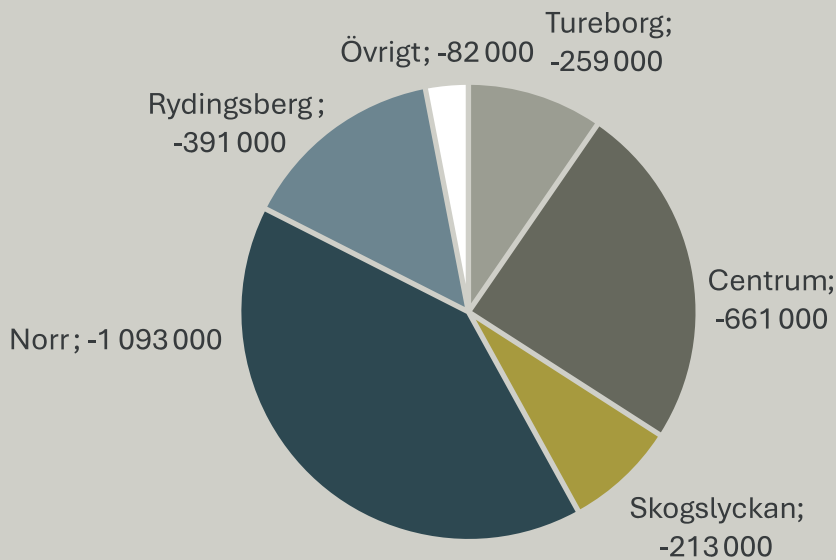
De flesta fastigheter renoveras inte, vilket innebär att energianvändningen även behöver minska i hus i ordinarie förvaltning.

Under de senaste åren har teknikutvecklingen inom styr-system gjort det möjligt att använda datadriven styrning baserad på temperaturmätning i lägenheter. Uddevallahem har använt denna teknik aktivt.

I de områden som inte renoverats och där modern datadriven styrning införts har fjärrvärmearvändningen mellan 2024 och 2025 minskat med 3–6 procent. Utslaget på hela företaget så har denna åtgärd bidragit med att sänka den genomsnittliga energianvändningen med ca 2,8 kWh/m² och år, dvs ungefär lika mycket som renoveringsåtgärderna åstadkom.

Även rivningen av Äsperödshemmet Rydingsberg bidrog noterbart till att sänka företagets genomsnittliga energianvändning.

Minskning värme 2024-2025 [kWh/år]

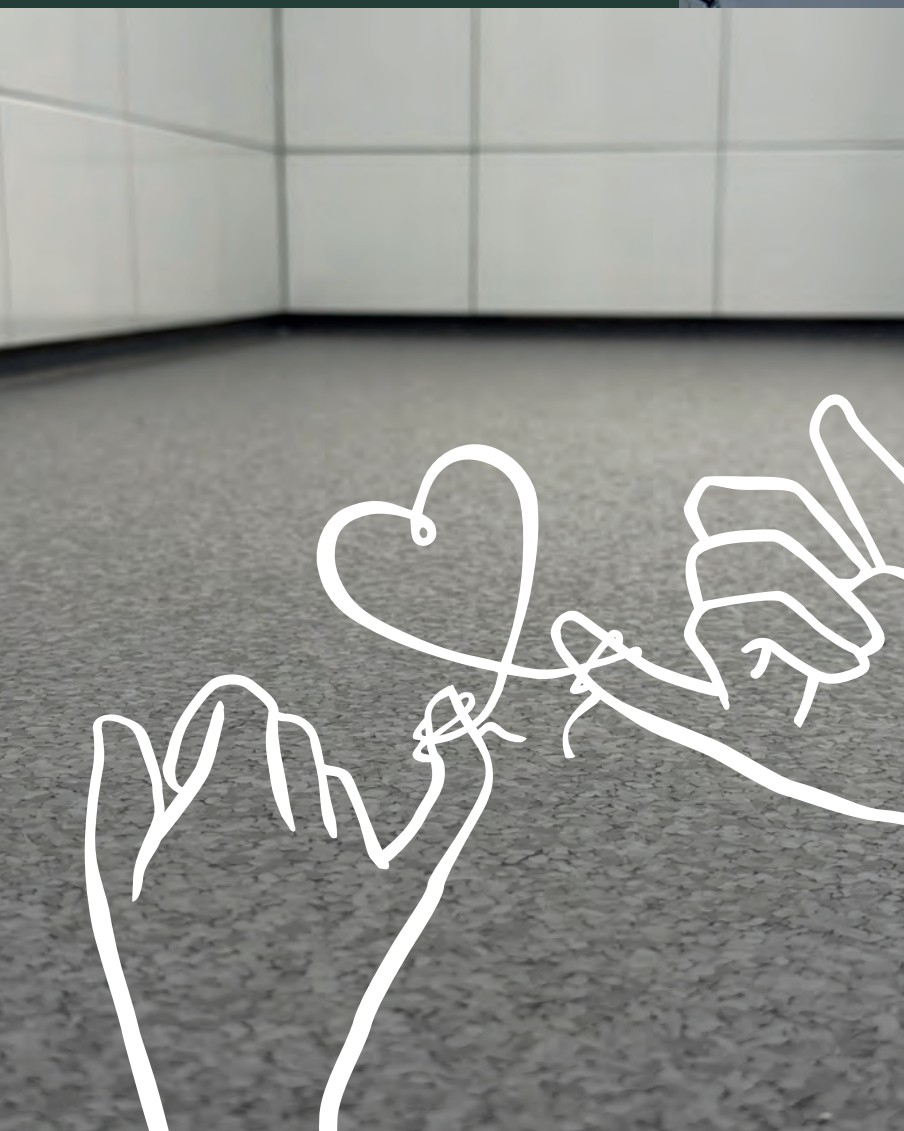




Renoveringens klimatnytta

Under 2025 genomfördes Uddevallahems första klimatberäkning i samband med renoveringen av Trubaduren 1. Beräkningen omfattade hela byggskedet (A1–A5) och byggdelarna 2–8, såsom klimatskal, installationer och yttskikt.

Resultatet visar att renovering är ett betydligt mer klimatsmart alternativ än rivning och nyproduktion. Renoveringen gav ett klimatutsläpp på 51 kg koldioxidekvivalenter per kvadratmeter. Detta kan jämföras med nyproduktionen av Bastionen 1, som uppgick till 371 kg per kvadratmeter, mer än sju gånger högre. Renoveringens klimatberäkning inkluderar inte utsläpp från rivning, vilket innebär att den faktiska skillnaden mellan ROT-renoveringen och nyproduktionen är ännu större.



Walkeskroken visar att cirkulärt fungerar

Vid ombyggnaden av Walkeskroken har en delvis återvunnen plastmatta använts i badrummen. Mattan, Tarkett iQ Loop, består av minst 65 procent återvunnet material och har ett klimatavtryck som är 50 procent lägre än motsvarande produkter, utan att kompromissa med kvalitet, funktion eller arbetsprocess.

Erfarenheten från projektet visar att materialet var lika enkelt att arbeta med som traditionella alternativ. Enligt hantverkarna har inga klagomål eller problem rapporterats. Projektet visar att cirkulära materialval kan genomföras i praktiken och integreras i vanliga byggprojekt.



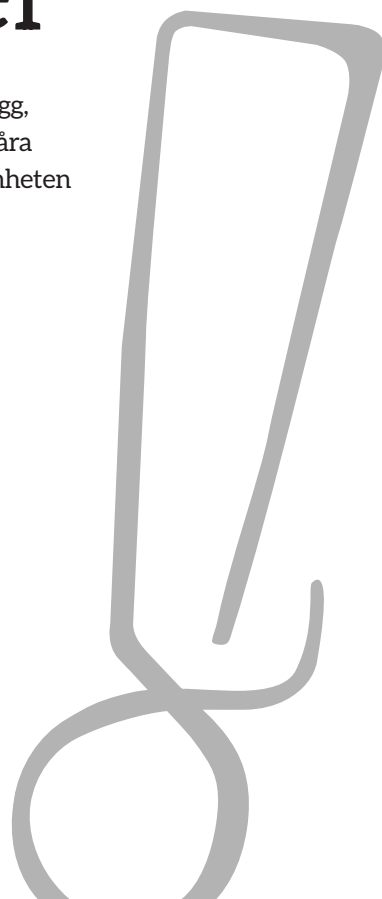
Att förstå och hantera våra risker

Uddevallahem arbetar systematiskt med riskanalys för att säkerställa en trygg, stabil och långsiktigt hållbar verksamhet. Genom att regelbundet följa upp våra risker kan vi agera i tid och minska negativa konsekvenser för både verksamheten och våra bostadsområden.

Så arbetar vi med riskanalys

Under året har vi följt upp och vid behov uppdaterat vår riskanalys för att säkerställa att den speglar våra aktuella förutsättningar och risker. Fokus har legat på att stämma av befintliga risker och justera beskrivningar och åtgärder där omvärldsläget eller verksamheten har förändrats.

Vi har sett över riskerna inom alla fokusområden – kund, medarbetare, ekonomi och verksamhet. På så sätt är riskarbetet en naturlig del av vår löpande styrning och uppföljning, och ett stöd i det dagliga arbetet.



	Risker	Hantering av risk	Support
Kund			
Otrygghet	Kan leda till minskad trivsel, minskad kundnöjdhet och attraktivitet. På sikt negativ påverkan på efterfrågan, vakans och fastighetsvärde.	Vi arbetar för att skapa trygga bostadsområden genom trygghetsskapande insatser, boendedialog och samverkan med relevanta aktörer såsom EST och Trygga trappan. Arbetet följs upp genom dialog, undersökningar och löpande närvaro i områdena.	Uthyrningspolicy, riktlinjer, RKL-avtal samt Bostad först.
Olovlig andrahandsuthyrning	Kan leda till osäkra boendeförhållanden, störningar och otrygghet för boende i området.	Vi arbetar proaktivt med uthyrningsfrågor och uppföljning genom vårt bosociala arbete. Misstänkt olovlig andrahandsuthyrning utreds systematiskt och åtgärder vidtas vid behov, i enlighet med gällande regelverk.	Uthyrningspolicy och riktlinjer.
Medarbetare			
Uppsägningar och kompetensförsörjning	Förlust av kompetens kan påverka verksamhetens kvalitet och effektivitet.	Vi arbetar långsiktigt med kompetensutveckling, rekrytering och successionsplanering. Fokus ligger på att vara en attraktiv arbetsgivare med god arbetsmiljö, tydligt ledarskap och konkurrenskraftiga villkor.	Rekryteringspolicy, värdegrund, lönepolicy, policy för likabehandling och visseblåsning.
Korruption och oegentligheter	Kan leda till förtroendeskada, ekonomiska förluster och negativ påverkan på varumärket.	Vi arbetar förebyggande genom tydliga policyer, utbildning, intern kontroll och stickprovskontroller. Avvikelsehantering och visseblåsning är centrala delar i arbetet.	Uppförandekod, policy för visseblåsning, alkohol- och drogpolicy samt inköps- och upphandlingsinstruktion.
Ekonomi			
Vikande konjunktur	Minskad tillväxt och ökad arbetslöshet kan leda till ökad vakans.	Genom en varierad fastighetsportfölj och aktiv omvärldsbevakning kan vi anpassa åtgärder efter förändrade förutsättningar. Kunddialog och samarbete används för att hitta hållbara lösningar för kvarboende.	Uthyrningspolicy.
Finansiell utveckling.	Förändringar på finansmarknaden, såsom ränteförändringar, kan påverka verksamhetens ekonomi.	Verksamheten omfattas av gemensamma finansregler och följs upp på aggregerad nivå. Likviditet och finansiering följs löpande och rapporteras enligt fastställda rutiner.	Finanspolicy och investeringspolicy.
Inköp och korruption i leverantörsled	Bristande affärsetik hos leverantörer kan leda till ekonomisk och förtroendemässig skada.	Vi ställer krav i upphandlingar, följer upp leverantörer och arbetar med utbildning och dialog. Samverkan sker med relevanta myndigheter vid behov.	Inköps- och upphandlingsinstruktion, instruktion för inkösuppföljning samt handbok för entreprenörer.
Verksamhet			
Teknisk utveckling och omvärldsförändringar	Snabb teknisk utveckling kan innebära att verksamheten inte hänger med i förändrade krav och förväntningar.	Vi arbetar systematiskt med förbättringar inom ramen för våra ledningssystem och följer utvecklingen inom teknik, digitalisering och arbetssätt.	Miljöpolicy, kvalitetspolicy och arbetsmiljöpolicy.
Investeringsutrymme och vakansgrad	Ökade byggkostnader och förändrade marknadsförutsättningar kan påverka investeringar och långsiktig lönsamhet.	Investeringar föregås av analyser och uppföljning. Fokus ligger på långsiktigt hållbar förvaltning och prioritering av åtgärder med störst nytta.	Investeringspolicy, riktlinjer för större investeringar och underhåll, affärsplan.
Informationssäkerhet	Digitala eller fysiska intrång kan påverka verksamhetens kontinuitet och informationshantering.	Vi arbetar med tekniska och organisatoriska säkerhetsåtgärder, utbildning samt incidenthantering för att minska risken för intrång.	Incidenthanteringsplan
Driftsstörning	Avbrott i el, vatten eller värme samt större olyckor kan påverka boende och verksamhet. Vi har etablerade planer för incident- och krishantering samt samverkar med andra aktörer vid störningar.	Vi har etablerade planer för incident- och krishantering samt samverkar med andra aktörer vid störningar.	Incidenthanteringsplan och krishanteringsplan.
Regler och lagstiftning	Förändringar i lagar och regelverk kan påverka verksamheten och innebära ökade krav.	Vi bedriver omvärldsbevakning, utbildning och intern kontroll för att säkerställa regelefterlevnad.	Upphandlingspolicy, inköps- och upphandlingsinstruktion samt juridiskt stöd.
Klimatförändringar	Extrema väderhändelser kan innebära risk för skador på fastigheter.	Vi beaktar klimatrelaterade risker i planering och utveckling av fastigheter samt följer kommunens arbete med klimatanpassning.	MSB och SMHI.

Förvaltningsberättelse

Bostadsstiftelsen Uddevallahem, med organisationsnummer 858500-2366, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Verksamheten

Uddevallahem grundades 1949 och är en kommunal stiftelse inom den svenska allmännyttan. Företaget bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i framför allt Uddevalla tätort, men också i Ljungskile. Sammantaget har Uddevallahem 4 745 bostäder och 785 lokaler. Fastighetsbeståndets totala yta motsvarar 330 471 kvadratmeter. Av den ytan utgörs 86% av bostäder. Uddevallahem ska erbjuda ett hållbart boende genom att förvalta, bygga och utveckla fastigheter i kommunen. Verksamheten ska ta ett samhällsansvar och samtidigt bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Viktiga förhållanden

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

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

Genomförda fastighetsprojekt

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

Under 2025 pågår renoveringen av Trubaduren 3, på Hovhult i norra delen av Uddevalla. Projektet är uppdelat på fyra etapper och vid årsskiftet hade vi färdigställt 316 lägenheter av totalt 444. Planering och projektering inför kommande ROT-renovering på Trubaduren 4 och Skogslyckan Västra har påbörjats under året. Renovering av Trubaduren 4 påbörjas under våren 2026 och Skogslyckan Västra under första halvan av 2027.

Projektet Rydingsberg har fortgått under 2025 och under året har entreprenör upphandlats och rivning av befintlig byggnad påbörjats. Det nya äldreboendet på Rydingsberg kommer att omfatta 60 boenderum samt ett storkök.

Under 2023 tog Uddevallahems styrelse ett inriktningsbeslut på att fortsätta byggnationen på fastigheten Bastionen och under 2025 har vi påbörjat produktionen av 51 nya lägenheter. Vid årsskiftet 2025-2026 är byggnaden vädertät och värmesystemet i drift. Arbetet med detaljplanen för Skogslyckan Västra färdigställdes under 2025. Den möjliggör en påbyggnad med två våningar på befintliga fastigheter, vilket ger utrymme för cirka 100 nya lägenheter. Arbetet med detaljplanen på Krummedike har fortsatt under 2025. Planen kommer att gå till samråd under 2026 och ska möjliggöra nyproduktion av bostäder på fastigheten. Genom att bygga om lokaler till bostäder har vi under 2025 utökat vårt lägenhetsbestånd ytterligare. På Walkeskroken har vi på det sättet tillskapat 6 nya lägenheter och på Balladvägen 14-15 har en befintlig lokal byggts om till 4 vård- och omsorgslägenheter.

Värdering av fastigheterna

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

Ekonomi

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

Uthyrning

Uthyrning utgör själva ryggraden i företagets verksamhet, och trots de utmaningar som Uddevalla möter med en dämpad befolkningsstillväxt, är trenden och tillväxten positiv i kommunen. Under 2025 har vi förnyat uthyrningsprocessen för att skapa tydligare incitament och bättre förutsättningar för snabba och kvalitativa beslut. Ledningen följer kontinuerligt upp andelen vakanta och uppsagda lägenheter, vilket ger företaget möjlighet att snabbt anpassa sig till förändringar och minimera vakanser. Denna flexibilitet är en nyckelfaktor för att möta behoven hos en skiftande marknad.

Uddevallahem strävar inte bara efter att fylla våra bostäder. Vår målsättning är vi skall ha kunder som ser oss som sitt förshandsval och bor länge hos oss. För att sträva mot detta arbetar vi kontinuerligt med att förbättra och anpassa boendemiljön för att säkerställa att hyresgästerna inte bara är nöjda med vår service utan också trivs och känner sig trygga.

Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÅRL 6 kap. 11 har Uddevallahem valt att upprätta en hållbarhetsrapport skild från årsredovisningen.

Hållbarhetsrapporten är upprättad enligt årsredovisningens krav på hållbarhetsredovisning. Se sidorna 1-55.

Risk- och känslighetsanalys

Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Bostadshyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Av Uddevallahems hyresintäkter kommer 84% från bostäder och 16% från lokalhyror, parkeringsplatser och garage. Lokalerna består till stor del av verksamhetslokaler med kommunen som hyresgäst. Många av kontrakten har lång avtalstid, vilket innebär minskade risker för hyresförluster.

Driftkostnader

De taxebundna kostnaderna består huvudsakligen av värme, el, vatten och sophämtning. Kostnaderna uppgår till 43% av de totala driftkostnaderna. Förändring i taxor har därför en stor inverkan på resultatet. Av kostnaderna utgör fjärrvärmekostnaden den största. Företaget arbetar konsekvent för att minska användningen av fjärrvärme, elförbrukning och inte minst vatten. Här har också vädrets variationer en relativt stor påverkan.

Känslighetsanalys 2025-12-31 (Mkr)

Hyresförändring bostäder +1% 3,7 Mkr. Hyresförändring lokaler +1% 0,6 Mkr. Förändring driftkostnader +1% 1,9 Mkr. Förändring av låneräntan +1% 16,1Mkr 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 finanspolicyn årsvis riskbegränsningar för internbanken samt tak för utlåning till koncernföretagen. Kommunstyrelsen beslutar exempelvis om tillåtna kapital- och räntebindningstider och vilka finansiella instrument som internbanken får använda.

Internbankens verksamhet och positioner återrapporteras månatligen i en finansrapport som ligger på kommunens hemsida. All utlåning från internbanken sker via koncernkontosystemet, där företaget betalar en ränta som motsvarar genomsnittet av internbankens upplåningskostnad jämte en individuell marginal. Målet

med kommunkoncernens finansverksamhet är att långsiktigt optimera kommunkoncernens finansnetto med beaktande av risk och med en god intern kontroll.

Under 2017 tecknade företaget en räntetaksförsäkring för att begränsa ränterisken under 10 år till ett räntetak om 3% och ett nominellt belopp om 800 mkr med slutår 2027. Räntetaksförsäkringen har under 2025 inte gett upphov till någon ersättningsrätt. Totalt uppgår tidigare erhållna ersättningar till 10,4Mkr. Räntetaksförsäkringen har tecknats för att begränsa eventuella räntehöjningar under kommande 10 år, den värderas till anskaffningsvärdet och periodiseras över dess löptid. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes. Hanteringen sker inom ramen för stiftelsens finanspolicy.

Fastighetsvärden

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

Övriga risker

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

Ny hyresnivå

1 januari höjdes hyrorna för bostäder och lokaler (exklusive lokaler med indexavtal) med ett snitt på 4,9%.

Finansiering

Uddevallahems eget kapital för koncernen uppgår vid årsskiftet till 615 mkr. Soliditeten är ungefär jämförbar med föregående år 24,7 (24,9)%. Den genomsnittliga låneräntan på checkräkningskrediten uppgick till 2,71 (2,37)% exkluderat borgensavgift. Företaget har sedan 2009 hela sin upplåning genom Uddevalla kommuns internbank.

Vinstdisposition

Styrelsen har beslutat att av årets vinst på 21 279 665 ska 2 127 966 föras över till reservfond. Balanserat vinstmedel, 451 177 592, resultatet av stiftelsens verksamhet samt företagets ekonomiska ställning framgår av följande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys. I övrigt hänvisas till särskilda noter och kommentarer. Uddevallahem står bra rustat inför kommande år och kan konstatera att syftet med stiftelsens verksamhet och ändamål enligt stadgarna är väl uppfyllt.

Styrning

Styrelsen för Uddevallahem består av 5 ordinarie ledamöter och 5 suppleanter. Samtliga styrelseledamöter och suppleanter utses av Uddevallas kommunfullmäktige och väljs för samma tidsperiod som gäller för de allmänna valen. Styrelse i bostadsstiftelsen Uddevallahem har upprättat en arbetsordning för styrelsens arbete och instruktion för VD.

Dokumentet kompletterar stiftelsens stadgar där det finns bestämmelser om styrelsen och dess arbete. Delegation för attest- och beslutanderätt för VD anges i VD-instruktionen och den i sin tur kompletteras med en delegationsordning för samtliga medarbetare som även denna godkänns av styrelsen. Verksamhetsstyrningen utgår från stiftelsens stadgar, av styrelsen beslutad inriktning och samverkansöverenskommelsen med Uddevalla kommun. Dessa utgångspunkter konkretiseras i den antagna affärsplanen 2025-2028 som omformas till operativa mål, åtgärder och aktiviteter i ett årshjul för att säkerställa att långsiktiga mål och strategier nås. Som grund för verksamhetsstyrningen finns organisationens styrande dokument; policy, riktlinjer och rutiner.

Företagets VD, Thomas Aebeloe, valde att gå vidare till nytt uppdrag och avslutade sin anställning i november 2025 efter 13 år i tjänst. Linda Samuelsson är från samma tidpunkt tillförordnad VD till dess att Jennie Sahlsten tillträder befattningen den 1 april 2026.

Utsikter för framtiden

Marknad

Trots en vikande marknad och kärv ekonomi uppvisar Uddevallas bostadsmarknad en stabilitet. Uddevallahem har fortsatt en god efterfrågan på bostäder, men även vi märker en avmattning i efterfrågan på våra annonserade bostäder. Detta kan delvis tillskrivas en balanserad nyproduktion, vilket skapat en stabil efterfrågan på bostäder. Uddevallahems bostadskö uppgår till ca 30 000 personer och vår bedömning är att Uddevallas bostadsmarknad förväntas behålla sin stabilitet under 2026.

Nöjda kunder

Vi måste fortsätta att arbeta aktivt för att ha nöjda hyresgäster. Målsättningarna kring upplevd trygghet, servicenivå och produkt ska nås genom att vi bland annat ständigt utvecklar verksamheten med hjälp av undersökningar och noggranna uppföljningar. I det nya landskapet som formas måste också Uddevallahem anpassa sig på olika sätt. Dels behöver vi anamma de digitala stöd och möjligheter som finns till en förbättrad dialog med hyresgästerna, samtidigt som vi ska värna om den personliga och nära kontakt som vi byggt upp under många år. Vi arbetar med ständiga förbättringar i vår organisation och våra processer och flera av de åtgärder som har genomförts under året har visat sig vara lyckade genom synligt förbättrade resultat i vår kundundersökning. Vi fortsätter vårt förbättringsarbete framåt med hjälp av dialog, analys, åtgärder och uppföljning för att utveckla och leverera en ännu bättre kundupplevelse.

Organisation

Under 2025 har vi fortsatt utveckla vår organisation för att möta nya krav och skapa en hållbar verksamhet. Vi har sett över bemanningen i hela verksamheten och förstärkt där behov identifierats. Flera viktiga roller har tillsatts genom både nyrekrytering och intern rörlighet. Det har bidragit till bättre kompetensmatchning, ökad kontinuitet och minskad sårbarhet i verksamheten. Särskilt fokus har legat på roller som är kritiska för verksamheten, till exempel inom drift, lås- och passersystem, klimat och energi samt IT.

Samtidigt har vi analyserat hur personalen är sammansatt, hur åldersfördelningen ser ut och vilka pensionsavgångar som väntar. Analysen används för att planera framtida rekryteringar, kompetensutveckling och andra åtgärder som minskar risken för att viktig kompetens saknas.

Under året har vi också stärkt arbetet med strukturerad kompetensöverföring. Målet är att viktig kunskap ska vara gemensam och inte knuten till enskilda personer.

Miljö och arbetsmiljö

Uddevallahem är certifierade enligt ISO 14001 och ISO 45001 för arbetet med miljö och arbetsmiljö och har ett mycket högt medarbetarengagemang i dessa frågor. Under året har vi tagit flera viktiga steg i vårt strategiska hållbarhetsarbete, bland annat genom att fastställa en intern uppförandekod och två långsiktiga färdplaner - för social hållbarhet och klimatomställning.

Detta innebär att vi på bred front fortsatt satsar på bättre miljö- och arbetsmiljö, större hänsyn och anpassningar till ett hållbart och bärkraftigt samhälle. Som en del i Allmännyttans klimatiniciativ är det en självklarhet för oss att arbeta aktivt för att minska vårt klimatavtryck och under 2025 har klimatiniciativet uppdaterats med fler målsättningar, varav samtliga återfinns i vår färdplan för klimatomställning.

Vår medarbetarundersökning hade 98% svarande och vi kunde konstatera att vi har medarbetare som har mycket goda förutsättningar för att prestera och må bra på Uddevallahem över tid. En utmaning som har följt oss de senaste åren är något lägre resultat kopplat till den fysiska hälsan. Under 2025 har vi sjösatt ett omarbetsat program för friskvård och hälsa som i ett brett perspektiv ska skapa ännu bättre möjligheter för våra medarbetare att må bra på och utanför arbetet. Vid höstens undersökning såg vi försiktiga steg i rätt riktning, vilket ger oss kraft att fortsätta fokusera särskilt på hälsofrågan även framåt.

Drift

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

Nyproduktion

Under prognosperioden 2022-2031 förväntas antalet äldre öka kraftigt, samtidigt som andelen som ska försörjas växer mer än den som ska försörja. Detta innebär att vi måste hitta en balans så att vi bygger där efterfrågan är som störst, samtidigt som hyressättningen måste vara attraktiv. I affärsplanen finns målsättningen att fortsätta planera för byggnation under 2025-2028, där vi planerar byggnation centralt och stadsnära. Det är viktigt att balansera efterfrågan, kundgrupper och hyresnivåer med samhällsnyttan.

Resultatutveckling

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

An aerial photograph of a residential complex. In the center is a large, two-story house with a green facade and a red-tiled roof. Surrounding it are several smaller, white houses with red-tiled roofs. A central courtyard contains a playground with a wooden structure and a bicycle rack. The area is surrounded by green lawns and trees.

VI FORTSÄTTER

vårt förbättringsarbete
framåt med hjälp av dialog,
analys, åtgärder och uppföljning.

Femårsöversikt

Belopp i tkr (där ingen annan enhet anges)

	* 2025	* 2024	* 2023	* 2022	* 2021
Resultaträkning					
Hysesintäkter brutto	441 839	416 245	394 293	369 910	359 257
Övriga intäkter	13 358	11 013	19 496	17 151	8 685
Hysesbortfall, outhyrt inkl rabatter	4 882	3 333	2 679	2 249	3 010
Driftskostnader inkl administrationskostnader	198 693	191 025	186 837	179 137	169 983
Underhållskostnader	77 018	76 352	68 574	67 085	57 762
Fastighetsskatt	8 794	8 337	8 177	8 029	6 493
Driftsnetto	165 810	148 211	147 522	130 561	130 694
Avskrivningar enligt plan	72 014	68 634	67 708	64 647	62 824
Finansiella intäkter	353	267	362	414	428
Finansiella kostnader	55 324	40 768	33 718	27 247	26 685
Balansräkning					
Fastigheter	2 460 855	2 313 919	2 235 152	2 241 369	2 162 713
Övriga anläggningstillgångar	9 168	13 778	12 920	14 552	15 816
Omsättningstillgångar	13 728	14 401	18 233	29 698	22 161
Låneskulder, totalt	1 667 592	1 577 659	1 534 397	1 594 335	1 542 933
Eget kapital	612 322	584 200	553 820	516 039	488 950
Balansomslutning	2 483 751	2 342 098	2 266 305	2 285 619	2 200 690
Fastigheter					
Taxeringsvärde	3 496 111	3 508 746	3 508 746	3 474 346	3 334 788
Bostäder antal	4 745	4 736	4 736	4 736	4 677
Lokaler antal	785	790	783	782	783
Garage antal	769	657	637	619	619
P-platser mm antal	2 954	2 825	2 885	2 904	2 831
Bostadsyta kvm	283 519	283 231	283 231	283 231	280 343
Lokalyta kvm	46 952	50 510	50 628	50 444	50 475
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	7 447	6 933	6 695	6 717	6 537
Finansiering					
Soliditet%	24,7	24,9	24,4	22,6	22,2
Skuldränta (inklusive borgensavgift)%	3,4	2,6	2,2	1,7	1,7
Låneskuld kr/kvm	5 046	4 727	4 596	4 778	4 664
Lönsamhet					
Direktavkastning på fastigheter%	6,7	6,4	6,6	5,8	6,0
Räntabilitet på totalt kapital%	3,8	3,4	3,5	2,9	3,1
Räntabilitet på eget kapital%	6,3	6,7	8,4	7,6	8,5
Förvaltning					
Medelhyra bostäder brutto kr/kvm	1 302	1 218	1 162	1 090	1 063
Hysesbortfall bostäder kr/kvm	10	4	3	1	1
Medelhyra lokaler brutto kr/kvm **	1 313	1 270	1 211	1 141	1 084
Hysesbortfall lokaler kr/kvm	23	25	19	28	44
Driftskostnader kr/kvm	569	540	528	506	485
Underhållskostnader kr/kvm	233	229	205	201	175
Driftsnetto kr/kvm	502	444	442	391	395
Omflyttningsfrekvens%	16,4	16,5	16,4	16,7	16,7
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt%	98,9	99,3	99,3	99,4	99,2
Personal					
Medelantal anställda	94	92	88	87	83

* Ovanstående nyckeltal avser koncernen

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

I antalet bostäder ingår 23 st studentrum

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

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

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

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

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

Resultaträkningar

Belopp i tkr

	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2025	2024	2025	2024
Rörelsens intäkter					
Hysesintäkter	2, 6	436 957	412 912	413 873	390 238
Övriga förvaltningsintäkter	3	13 358	11 013	13 323	10 850
Summa rörelsens intäkter		450 315	423 925	427 196	401 088
Förvaltningskostnader					
Driftskostnader	4, 7	-188 030	-180 206	-188 295	-180 151
Underhållskostnader	5	-77 018	-76 352	-76 786	-76 240
Fastighetsskatt		-8 794	-8 337	-8 794	-8 337
Avskrivningar och nedskrivningar	8	-72 014	-68 634	-66 448	-63 076
Summa förvaltningskostnader		-345 856	-333 529	-340 323	-327 804
Bruttoresultat		104 459	90 396	86 873	73 284
Centrala administrationskostnader	7, 9	-10 663	-10 819	-10 594	-10 753
Rörelseresultat	10, 11	93 796	79 577	76 279	62 531
Finansiella poster					
Ränteintäkter	12	353	267	354	256
Räntekostnader	13	-55 324	-40 768	-47 010	-33 871
Summa finansiella poster		-54 971	-40 501	-46 656	-33 615
Resultat efter finansiella poster		38 825	39 076	29 623	28 916
Resultat före skatt		38 825	39 076	29 623	28 916
Skatt	14	-10 703	-8 696	-8 344	-6 740
Årets resultat		28 122	30 380	21 279	22 176

Balansräkningar

Belopp i tkr

TILLGÅNGAR	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader	15	2 139 452	2 095 601	1 876 489	1 827 536
Mark	16	95 928	95 928	59 964	59 964
Markanläggningar	17	31 286	30 061	28 843	27 464
Maskiner och inventarier	18	6 072	8 894	6 072	8 894
Pågående om- och nybyggnationer	19	194 189	92 329	129 753	85 411
Summa materiella anläggningstillgångar		2 466 927	2 322 813	2 101 121	2 009 269
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier i dotterbolag	20	0	0	35 387	35 387
Långfristiga värdepappersinnehav	21	40	40	40	40
Långfristiga fordringar	22	943	996	943	996
Övriga finansiella anläggningstillgångar	23	2 113	3 848	2 113	3 848
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 096	4 884	38 483	40 271
Summa anläggningstillgångar		2 470 023	2 327 697	2 139 604	2 049 540
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		2 437	2 382	2 445	2 360
Skattefordran		0	0	60	554
Övriga fordringar		159	457	159	457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	11 132	11 562	11 257	11 685
Summa kortfristiga fordringar		13 728	14 401	14 501	15 056
Kassa och bank		0	0	0	0
Summa omsättningstillgångar		13 728	14 401	14 501	15 056
Summa tillgångar		2 483 751	2 342 098	2 154 105	2 064 596

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital					
Grundfond		7 830	7 830	7 830	7 830
Reservfond		115 040	112 822	115 040	112 822
Summa bundet eget kapital		122 870	120 652	122 870	120 652
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		468 485	440 323	432 026	412 068
Fria reserver		-7 155	-7 155	0	0
Årets resultat		28 122	30 380	21 279	22 176
Summa fritt eget kapital		489 452	463 548	453 305	434 244
Summa eget kapital		612 322	584 200	576 175	554 896
Avsättningar					
Uppskjuten skatt	25	103 989	95 819	92 068	85 986
Summa avsättningar		103 989	95 819	92 068	85 986
Långfristiga skulder					
Skuld till Uddevalla Kommun	26	1 667 592	1 577 659	1 397 164	1 346 132
Summa långfristiga skulder		1 667 592	1 577 659	1 397 164	1 346 132
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		44 945	36 744	38 719	31 350
Skatteskulder		95	548	0	0
Övriga skulder	27	5 264	4 257	5 082	4 247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	49 544	42 871	44 897	41 985
Summa kortfristiga skulder		99 848	84 420	88 698	77 582
Summa eget kapital och skulder		2 483 751	2 342 098	2 154 105	2 064 596

Rapport över eget kapital

Belopp i tkr

EGET KAPITAL 2025	Grundfond	Reservfond	Fria reserver	Balanserad vinst	Årets resultat
Koncernen					
Ingående eget kapital	7 830	112 822	-7 155	440 323	30 380
Disposition föregående års vinst		2 218		28 162	-30 380
Förskjutning fritt/bundet kapital					
Årets resultat					28 122
Utgående eget kapital	7 830	115 040	-7 155	468 485	28 122
Moderbolaget					
Ingående eget kapital	7 830	112 822	0	412 068	22 176
Disposition föregående års vinst		2 218		19 958	-22 176
Årets resultat					21 279
Utgående eget kapital	7 830	115 040	0	432 026	21 279
EGET KAPITAL 2024					
Koncernen					
Ingående eget kapital	7 830	109 278	-4 813	403 744	37 781
Disposition föregående års vinst		3 544		34 237	-37 781
Förskjutning fritt/bundet kapital			-2 342	2 342	
Årets resultat					30 380
Utgående eget kapital	7 830	112 822	-7 155	440 323	30 380
Moderbolaget					
Ingående eget kapital	7 830	109 278	0	380 167	35 445
Disposition föregående års vinst		3 544		31 901	-35 445
Årets resultat					22 176
Utgående eget kapital	7 830	112 822	0	412 068	22 176

Kassaflödesanalyser

Belopp i tkr

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	38 825	39 076	29 623	28 916
Avskrivningar/Nedskrivningar	72 019	68 652	66 453	63 094
Realisationsresultat anläggningstillgångar	0	0	0	0
	110 844	107 728	96 076	92 010
Betald skatt / återbetald skatt	-2 986	-5 764	-2 348	-4 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 858	101 964	93 728	87 306
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	673	3 831	641	2 890
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	15 881	-781	11 116	-2 303
Kassaflöde från den löpande verksamheten	124 412	105 014	105 485	87 893
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-216 133	-149 625	-158 305	-142 034
Förändring av finansiella tillgångar	1 788	1 348	1 788	1 348
Försäljning av anläggningstillgångar		0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-214 345	-148 277	-156 517	-140 686
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	89 933	43 262	51 032	52 792
	89 933	43 262	51 032	52 792
Årets kassaflöde	0	-1	0	-1
Likvida medel vid årets början	0	1	0	1
Likvida medel vid årets slut	0	0	0	0
Kassapåverkande räntetäckter	353	267	354	256
Nettoutbetalade räntekostnader	-55 324	-40 768	-47 010	-33 871

Noter

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Koncernredovisning

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

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

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med indirekt metod.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras företaget 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030 >>
Kommersiella lokaler totalt	42%	17%	12%	5%	3%	21%
varav lokaler som hyrs av Uddevalla kommun	38%	13%	15%	3%	8%	23%

Leasingavtal

Koncernen som leasetagare

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

Koncernen som leasegivare

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader

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

Avskrivningen av komponenter baseras på teknisk livslängd och varierar därför.

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas 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.

IT-utrustning skrivs av på 3 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 16

Nedskrivning fastigheter

När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering skall ske i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighets lönsamhet i en sk nuvärdeskalkyl. Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsföretag måste alla investeringar göras efter sk affärsmässiga principer. Detta innebär att investeringar skall bli lönsamma på lång sikt. Uddevallahem har som målsättning att arbeta på motsvarande sätt. Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar skall prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även att företaget 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 14 och not 25.

Lånekostnader / finansiella instrument

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

Säkringsredovisning:

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

Säkring av ränterisk

Under 2017 har en räntetaksförsäkring tecknats för att begränsa ränterisken under 10 år till ett räntetak om 3% och ett nominellt belopp om 800 mkr med slutår 2027. Räntetaksförsäkringen har under året fallit ut och ersättning har erhållits med 4,2Mkr. Se vidare not 23 och 24.

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.

Hantering sker inom ramen för stiftelsens finanspolicy

Fordringar

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

Medelantalet anställda

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

Arvoden

Arvoden till styrelse och förtroendevalda revisorer utgår enligt kommunala bestämmelser.

Redovisningsprinciper – Moderföretaget

Endast redovisningsprinciper som avviker från de som tillämpas i koncernredovisningen

Andelar i koncernföretag

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

Belopp i tkr

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
NOT 2 Hyresintäkter				
Totalhyra				
Bostäder	369 239	345 034	360 813	336 905
Lokaler	58 996	59 461	44 650	45 284
Garage, P-plats	13 604	11 750	13 272	11 376
	441 839	416 245	418 735	393 565
Hyresbortfall				
Bostäder	-2 800	-1 033	-2 798	-1 033
Lokaler	-1 084	-1 241	-1 084	-1 241
Garage, P-plats	-891	-729	-873	-723
	-4 775	-3 003	-4 755	-2 997
Totalhyra				
Bostäder	366 439	344 001	358 015	335 872
Lokaler	57 912	58 220	43 566	44 043
Garage, P-plats	12 713	11 021	12 399	10 653
	437 064	413 242	413 980	390 568
Övriga hyresreduktioner	-107	-330	-107	-330
Totala hyresintäkter	436 957	412 912	413 873	390 238
NOT 3 Övriga förvaltningsintäkter				
Ersättning från hyresgäster	4 330	2 055	4 290	2 029
Krav- och inkassoersättningar	130	96	128	95
Återvunna fordringar	482	319	482	319
Försäkringsersättning	2 082	1 986	2 082	1 986
Andra intäkter	6 334	6 557	6 341	6 421
Summa	13 358	11 013	13 323	10 850
NOT 4 Driftskostnader				
Reparationer och verkstad	18 752	18 661	18 501	18 270
Fastighetskötsel	35 589	34 752	35 493	34 544
Fjärrvärme	35 194	33 948	34 684	33 428
Fastighetsel	12 055	11 876	11 199	11 056
Vatten	24 461	24 297	24 000	23 886
Renhållning	8 987	7 670	8 776	7 525
Fastighetsanknuten administration	41 587	38 682	44 545	41 444
Hyresgästmedel	796	845	796	845
Markavgifter	3 886	3 848	3 886	3 848
Kabel-TV	286	233	238	195
Försäkringskostnader	3 243	3 128	3 166	3 053
Avskrivning hyres- och kundfordringar	1 860	1 121	1 860	1 121
Indrivningskostnader	526	557	526	557
Övriga driftskostnader	808	588	625	379
Summa	188 030	180 206	188 295	180 151

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
NOT 5 Underhållskostnader				
Underhåll	36 981	38 802	36 749	38 770
Energi- och miljöåtgärder	1 761	1 802	1 761	1 774
	38 742	40 604	38 510	40 544
Övriga projekt	38 276	35 748	38 276	35 696
Summa	77 018	76 352	76 786	76 240

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 372 885 tkr. Dessa avtal löper tillsvidare och har normalt tre månaders uppsägningstid, vilket motsvarar 93 221 tkr.

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

Inom 1 år	52 017	58 274	40 381	46 815
Senare än 1 år men inom 5 år	147 637	142 445	101 094	96 610
Senare än 5 år	150 337	158 145	33 980	60 523
	349 991	358 864	175 455	203 948

NOT 7 Leasingavtal - lestagare

Operationell leasing

Kostnadsförda minimileasavgifter avseende operationella leasingavtal

	274	731		731
Framtida minimileasavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom 1 år	56	294		294
Senare än 1 år men inom 5 år	0	56		56
Senare än 5 år	0	0		0
	56	350	0	350

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
NOT 8 Avskrivningar enligt plan per funktion				
Förvaltningskostnader				
Byggnader	65 348	62 361	59 937	56 958
Markanläggningar	3 185	3 128	3 030	2 973
Maskiner och inventarier	3 481	3 145	3 481	3 145
	72 014	68 634	66 448	63 076
Centrala administrationskostnader				
Maskiner och inventarier	5	18	5	18
	5	18	5	18
Totala avskrivningar enligt plan				
Byggnader	65 348	62 361	59 937	56 958
Markanläggningar	3 185	3 128	3 030	2 973
Maskiner och inventarier	3 486	3 163	3 486	3 163
Summa	72 019	68 652	66 453	63 094

NOT 9 Centrala administrationskostnader

Till central administrationskostnad räknas kostnad för styrelse, VD och ledningspersonal (administrativ chef, marknad- och kommunikationschef och HR- och hållbarhetschef), 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 stighetsanknuten administration under driftskostnader, se not 4.

NOT 10 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Medelantalet anställda				
Kvinnor	27	26	27	26
Män	67	66	67	66
Totalt	94	92	94	92
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	3	3	3	3
Totalt	5	5	5	5
Antal VD och ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	4	4	4	4
Totalt	7	7	7	7
Löner och ersättningar				
Styrelse och VD	1 798	2 282	1 798	2 232
Övriga anställda	45 659	42 188	45 659	40 021
Totalt	47 457	44 470	47 457	42 253
Sociala avgifter och pensionskostnader	19 971	18 609	19 971	17 756
Varav pensionskostnader för styrelse och VD	318	361	318	347
Varav pensionskostnader för övriga anställda	470	4 267	4 704	4 267

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

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
NOT 11 Revisionskostnad				
Revisionskostnader	293	344	226	339
Konsultationer revisionsnära	51	0	51	0
	344	344	277	339
NOT 12 Ränteintäkter				
Övriga ränteintäkter	353	267	354	256
	353	267	354	256
NOT 13 Räntekostnader och liknande resultatposter				
Räntekostnader	53 535	45 145	45 226	38 257
Räntetaksförsäkring	1 735	-4 449	1 735	-4 449
Övriga finansiella poster	54	72	49	63
	55 324	40 768	47 010	33 871
NOT 14 Skatt på årets resultat				
Årets statliga inkomstskatt	5 933	5 719	4 481	3 544
Korrigerig tidiagre års taxeringar	-3 400	0	-2 219	0
Årets uppskjutna skatteskuld, se NOT 25	8 170	2 977	6 082	3 196
	10 703	8 696	8 344	6 740
Beräkning av årets skattekostnad				
Resultat före skatt	38 825	39 076	29 624	28 916
Underskottsavdrag	-1 733	-369	0	0
Återföring avskrivningar enl plan	68 533	65 487	62 967	59 930
Avgår skattemässiga avskrivningar (inkl UER)	-68 676	-57 275	-58 996	-51 280
Direktavdrag fastigheter	-22 717	-24 163	-22 717	-24 163
Övriga ej avdragsgilla kostnader	319	356	315	332
Övriga ej skattepliktiga intäkter	-43	-25	-38	-15
Ränteavdragsbegränsning	12 841	4 542	10 594	3 486
Årets underskott	1 452	132	0	0
Övriga koncernjusteringar, inkl bokslutsdispositioner	0	0	0	0
Underlag inkomstskatt	28 801	27 761	21 749	17 206
Årets skattekostnad 20,6%	5 933	5 719	4 481	3 544

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024

Not 15 - Byggnader

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 093 601	2 992 729	2 801 500	2 700 714
Årets anskaffningar	37 555	56 419	37 246	56 333
Överföring från pågående ombyggnation	71 644	44 453	71 644	44 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 202 800	3 093 601	2 910 390	2 801 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-998 000	-935 639	-973 964	-917 007
Årets avskrivningar	-65 348	-62 361	-59 937	-56 957
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 063 348	-998 000	-1 033 901	-973 964
Utgående restvärde enligt plan	2 139 452	2 095 601	1 876 489	1 827 536

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 16 Mark

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 928	95 928	59 964	59 964
Årets anskaffningar	0	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 928	95 928	59 964	59 964
Taxeringsvärden				
Byggnader	2 707 259	2 506 248	2 656 259	2 455 248
Mark	788 852	1 002 498	769 452	978 298
Totala taxeringsvärden	3 496 111	3 508 746	3 425 711	3 433 546
Marknadsvärde enligt extern värdering	5 004 080	4 825 860	4 587 080	4 415 460

NOT 17 Markanläggningar

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	72 224	70 819	69 125	67 719
Årets anskaffningar	4 410	1 405	4 410	1 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 634	72 224	73 535	69 125
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 163	-39 035	-41 661	-38 688
Årets avskrivningar	-3 185	-3 128	-3 031	-2 973
Utgående ackumulerade avskrivningar	-45 348	-42 163	-44 692	-41 661
Utgående restvärde enligt plan	31 286	30 061	28 843	27 464

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
NOT 18 Maskiner och inventarier				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	37 196	31 990	37 196	31 990
Årets anskaffningar	664	5 369	664	5 369
Försäljningar och utranteringar	-7 466	-163	-7 466	-163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 394	37 196	30 394	37 196
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 302	-25 302	-28 302	-25 302
Årets avskrivningar	-3 486	-3 163	-3 486	-3 163
Försäljningar och utranteringar	7 466	163	7 466	163
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 322	-28 302	-24 322	-28 302
Utgående restvärde enligt plan	6 072	8 894	6 072	8 894

NOT 19 Pågående ny- och ombyggnation				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	92 329	50 350	85 411	50 939
Nyanskaffningar under året	173 504	86 432	115 986	78 925
Avgår: Under året överförda anskaffningsvärden - till byggnader	-71 644	-44 453	-71 644	-44 453
Utgående bokfört värde pågående byggnation	194 189	92 329	129 753	85 411

NOT 20 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	-3	35 350
Uddevallahem Bastionen AB, 559060-7023	Uddevalla	50	-858	569
Uddevallahem Sundberg AB, 556268-3440	Uddevalla	100	7 703	55 029
Ackumulerade anskaffningsvärden		2025	2024	
Vid årets början		35 387	35 387	
Vid årets slut		35 387	35 387	

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
NOT 21 Långfristigt värdepappersinnehav				
Husbyggnadsvaror HBV förening anskaffningsvärde, bokfört och nominellt värde	40	40	40	40
Summa	40	40	40	40
NOT 22 Långfristiga fordringar				
Husbyggnadsvaror HBV förening	943	996	943	996
Summa	943	996	943	996
NOT 23 Övriga finansiella anläggningstillgångar				
Räntetaksförsäkring år 2026-2027 (2025-2027)	1 663	3 398	1 663	3 398
BRF Gullholmen	450	450	450	450
Summa	2 113	3 848	2 113	3 848
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 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda tomträtter	1 541	1 908	1 541	1 908
Förutbetalda försäkringar	4 051	3 647	3 972	3 570
Förutbetalda licenser dataprogram	2 124	2 009	2 124	2 009
Förutbetald hyra	0	0	227	224
Övriga förutbetalda kostnader	1 043	1 013	1 020	989
Upplupna intäkter HBV	148	250	148	250
Upplupna försäkringsersättningar	490	1 000	490	1 000
Förutbetald kostnad räntetaksförsäkring 2026 (2025)	1 735	1 735	1 735	1 735
Summa	11 132	11 562	11 257	11 685

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024

NOT 25 Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatteskuld:				
- skillnad mellan skattemässigt och planenligt restvärde fastigheter	99 054	90 688	92 098	86 077
Uppskjuten skattefordran:				
- UER-investeringspost	-30	-91	-30	-91
Koncernmässigt övervärde	5 208	5 208	0	0
Uppskjuten skattefordran:	0	14	0	0
- underskottsavdrag	-243	0	0	0
Summa	103 989	95 819	92 068	85 986

(UER = Underhålls- och energisparåtgärder 1984-1994)

NOT 26 Skuld koncernkonto	2025		2024	
	Beviljat	Utnyttjat	Beviljat	Utnyttjat
Lån Uddevalla kommun:				
Bostadsstiftelsen Uddevallahem	1 440 000	1 397 164	1 450 000	1 346 132
Summa Bostadsstiftelsen Uddevallahem	1 440 000	1 397 164	1 450 000	1 346 132
Lån Uddevalla kommun:				
Koncernen Uddevallahem	1 740 000	1 667 592	1 720 000	1 577 659
Summa koncern	1 740 000	1 667 592	1 720 000	1 577 659

Stiftelsens och företagens 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 27 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	2 149	1 899	1 982	1 892
Personalrelaterade kostnader	2 282	2 163	2 282	2 163
Övriga skulder	833	195	818	192
Summa	5 264	4 257	5 082	4 247

NOT 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Personalrelaterade kostnader	3 907	4 168	3 907	4 168
Förutbetalda hyresintäkter	39 814	32 324	35 336	31 675
Övriga interimsskulder	5 823	6 379	5 654	6 142
Summa	49 544	42 871	44 897	41 985

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2025	2024	2025	2024
NOT 29 Ställda panter				
Fastighetsinteckningar	Inga	Inga	Inga	Inga
NOT 31 Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelse Fastigo	961	857	961	857
NOT 32 Vinstdisposition				
Balanserad vinst			432 026	412 068
Omföring till reservfond			-2 128	-2 218
Årets vinst			21 279	22 176
Att överföra i ny räkning			451 177	432 026
NOT 33 Väsentliga händelser efter balansdagen				

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-06

Uddevalla den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

David Sahlsten
Ordförande

Paula Berger
Vice ordförande

Linda Samuelsson
TF Verkställande direktör

Ulrika Lundström

Rickard Olsson

Leif Frisk

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift. Ernst & Young AB

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Christian Persson
Av kommunfullmäktige vald revisor

Joakim Persson
Av kommunfullmäktige vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Bostadsstiftelsen Uddevallahem för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderstiftelsen och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens 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 moderbolaget 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 som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-57 i detta dokument men innefattar inte årsredovisningen och koncernredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor

tor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsstiftelsen Uddevallahem för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Till kommunfullmäktige för kännedom

Vi har granskat Bostadsstiftelsen Uddevallahems verksamhet under år 2025. Granskningen har utförts i enlighet med bestämmelserna i stiftelselagen, kommunallagen och god sed. Det innebär att vi har planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra oss om att stiftelsens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att stiftelsens interna kontroll är tillräcklig.

Uttalande

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

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

Datum i enlighet med digitala underskrifter

Christian Persson
Av kommunfullmäktige
utsedd kommunal revisor

Joakim Persson
Av kommunfullmäktige
utsedd kommunal revisor

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2025 på sidorna 1-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen i enlighet med den äldre lydelsen som gällde före den 1 juli 2024.

Granskningens inriktning och omfattning

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

International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

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

Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Koncernen Uddevallahems fastighetbestånd 2025-12-31

Fastighetsområde	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 -6 rk	Student lgh	Samtliga bostäder				Årshyra	Lokaler		Förråd		Garage	P-platser
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal		Antal	Yta	Medel-yta per lgh	Års-hyra/kvm*		Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal
Agrell 1	18	12	17				47	2 484	52,9	1 297	3 220 914	5	357	6	38		59
Agrell 3	3	9	18	9			39	2 770	71,0	1 263	3 499 141	2	127	30	162		
Agrell 4		36	3		3		42	2 649	63,1	1 289	3 414 620	1	39	8	59		35
Bastionen 31	14	36	9				59	2 888	48,9	1 799	5 194 882						29
Bikupan 29						18	18	402	22,3	1 584	636 580						
Braxen 1	20	29	20				69	3 898	56,5	1 187	4 626 859			2	6	31	73
Enen 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 199	1 626 866	1	72				
EOL 2	4	44	30				78	4 858	62,3	1 850	8 989 526	1	836			36	19
Finland 1	50	66	23	1			140	7 544	53,9	1 260	9 508 922	1	25	1	2	12	45
Fisketången 2		16	16				32	2 142	66,9	1 652	3 538 432						32
Flatö 2	19	22	5	6			52	3 281	63,1	1 401	4 595 979	2	387	13	145		16
Folkets Park 3		16	24	8			48	3 472	72,3	1 766	6 132 392						44
Forellen 1		5	44	2	1		52	3 989	76,7	1 268	5 057 709	1	85	1	2	28	36
Fregatten 5	12	24	4	4			44	2 622	59,6	1 265	3 316 744	1	40	8	70	4	21
Furan 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 199	1 626 583	1	152				
Fyren 1		24	12				36	2 161	60,0	1 251	2 703 732	6	191				22
Garvaren 13	16	34	16	10			76	4 517	59,4	1 374	6 205 718	7	409	1	11	11	15
Glasberget 5		6	6				12	753	62,8	1 234	929 077			2	34		
Graniten 1	48	54	42				144	8 607	59,8	1 324	11 392 553			4	8		56
Gravarne 1	2	52	48	42			144	9 348	64,9	1 235	11 542 332			26	67	44	
Grävlingen 1	24	47	16	3			90	5 334	59,3	1 224	6 526 455	1	159	4	12		55
Grönlingen 1		9	6	4			20	1 463	73,2	1 236	1 807 571						35
Guldmagistern 1		2	10	9	6		27	2 389	88,5	1 361	3 251 869						
Gullholmen 1	10	4	13	3			30	1 922	64,1	1 402	2 694 837			12	84		16
Gäddan 1	16		28	3	2		49	3 564	72,7	1 237	4 407 959	2	149	4	16		89
Gäddan 2	17		33	4			54	3 915	72,5	1 228	4 807 665			3	10	8	
Idegranen 2																31	45
Iduna 1	12	12		5		5	34	1 474	43,4	1 280	1 886 724	3	225	2	16		1
Järven 1	27	66	24	3			120	6 697	55,8	1 243	8 321 438	5	393	6	70	4	88
Kaparen 7	13	24					37	1 833	49,5	1 274	2 334 832						20
Karpen 1	21	27	17				65	3 595	55,3	1 205	4 333 058	1	61	2	16	4	
Knape 24	9	3	45	4	3		64	4 823	75,4	1 275	6 148 133	3	3 428	2	19		6
Koster 10		23	1				24	1 711	71,3	1 221	2 088 564	1	955			23	26
Koster 8							-					1	1 233				
Koster 9	25	30	5				60	3 304	55,1	1 279	4 227 319	12	1 687	5	49		17
Krummedike 16					1		1	125	125,0	1 195	149 352						22
Krummedike 17							-					1	158				24
Kyrkesund 1							-									39	144
Laxen 1	39	74	3	22	2		140	8 121	58,0	1 186	9 632 039	4	139	13	48		73
Laxen 2	16		30	1	1		48	3 425	71,4	1 224	4 192 501	2	392	5	15		
Lyckorna 2:121			5	3			8	696	87,0	1 170	814 112	1	34	1	4		9
Lyckorna 2:253		2	6	5	1		14	1 226	87,6	1 347	1 651 847	2	160	1	55		18
Lyckorna 2:31		8	12	8			28	2 390	85,4	1 130	2 700 197						29
Lyckorna 2:33	1	2	6	3	1		13	1 111	85,5	1 390	1 544 258						14
Lyckorna 2:39		1	11				12	949	79,1	1 318	1 250 390			2	5		12
Lyktan 2	3	8	3				14	813	58,1	1 197	972 922	1	107				
Lärkträdet 4	10	9		6			25	1 375	55,0	1 366	1 878 679			3	10	7	6
Lördagen 1		5	9	7	4		25	2 292	91,7	1 088	2 494 160	2	73			25	5
Lördagen 2		11	11				22	1 696	77,1	1 123	1 903 974					34	44
Marmorn 1	7	10	25				42	3 044	72,5	1 271	3 868 182	1	104	13	81	16	63
Marmorn 3	1	11	33				45	3 509	78,0	1 285	4 507 467	2	191	40	179		48
Mimer 1	13	15	9				37	1 813	49,0	1 257	2 278 377	1	20				
Misteröd 1:18												1	70				
Myntet 1	6	33	33	22	7		101	8 178	81,0	1 127	9 219 325	3	603				109
Mörten 1	20	29	19				68	3 814	56,1	1 203	4 587 260					2	
Norden 1		2	5	2	4		13	1 100	84,6	1 194	1 313 225	4	360			7	7
Oxeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 200	1 628 770						
Poppeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 198	1 625 934						

Fastighetsområde	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Stu- dent lgh	Samtliga bostäder				Årshyra	Lokaler		Förråd		Garage	P- platser
	Antal	Antal	Antal	Antal	Antal		Antal	Yta	Medel- yta per lgh	Års- hyra/ kvm*		Antal	Yta	Antal	Yta	Antal	Antal
Resö 1	12	24					36	1 711	47,5	1 101	1 884 425			3	30	8	
Rudan	16	31					47	2 202	46,9	1 725	3 799 083						10
Rydingsberg 1																	
Rödningen 2	22	41	4	10			77	4 395	57,1	1 208	5 307 668	1	36	9	94	36	
Rödningen 3	24	50					74	3 713	50,2	1 305	4 846 545						78
Sabbatsdagen 1				12			12	1 286	107,2	1 058	1 361 175						
Samfällighet S:2																	169
Sandstenen 1	8	36	22	10			76	5 125	67,4	1 287	6 597 151			17	123	5	27
Sannäs 1	21	24	13	2			60	2 929	48,8	1 127	3 299 713	1	41	12	219		13
Skiffern 1	5	28	17	4			54	3 569	66,1	1 290	4 604 996			19	135		88
Smögen 1	3	21	21	6			51	3 329	65,3	1 106	3 681 347	2	113	12	214		29
Spiggen 1	19	29	20				68	3 841	56,5	1 295	4 974 481						3
Sundberg 16	3	11	11	1			26	1 648	63,4	1 795	2 958 362	1	1 053				25
Syskrinet 1	15	24			1		40	1 854	46,4	1 260	2 335 621						
Sälghugget 2	25	4	51	24	2		106	6 939	65,5	1 265	8 774 580	3	477	76	817	58	45
Sälghugget 3	24	30	12	6			72	4 487	62,3	1 286	5 770 979	2	359	13	68	60	172
Sälghugget 4	31	29	60	30			150	9 835	65,6	1 270	12 488 640	1	164	46	577		84
Tallen 1	5	15	5				25	1 357	54,3	1 199	1 626 670						
Tisdagen 1		7	13	8	9		37	3 457	93,4	1 082	3 739 422	1	53			38	27
Tjöstelsröd 2:21		12	14	4			30	2 324	77,5	1 721	3 999 296						31
Tordenskjöld 13		13	14	4	1		32	2 410	75,3	1 608	3 874 887	1	833				
Trubaduren 1	15	8	89	7			119	8 785	73,8	1 291	11 344 030	2	702	14	50	44	54
Trubaduren 2	16	8	62	6			92	6 583	71,6	1 322	8 703 077			28	83	26	71
Trubaduren 3	38	46	90				174	11 433	65,7	1 276	14 591 101	1	220	93	607	68	182
Trubaduren 4	5	40	24	3			71	4 624	65,1	1 105	5 108 551	8	1 389	11	80		144
Täljstenen 1	8	40	16	8			72	4 632	64,3	1 302	6 032 988	0	0	29	209	13	54
Väjern 2	10	13	12	3	3		41	2 506	61,1	1 103	2 764 861			3	16		12
Windingsborg 16	8		18	11	3		40	3 083	77,1	1 210	3 729 879	1	38	7	42	10	6
Windingsborg 17	9	37		4			50	2 890	57,8	1 242	3 588 038	0	0	6	58		24
Ägir 17	28	36	44	1	3		112	6 202	55,4	1 259	7 810 971	6	299	12	152	9	95
Ägir 18												1	578				
Ängön 11	9	35	20	4	5		73	4 857	66,5	1 308	6 353 391	12	1 687	6	65		12
Summa koncernen	895	1 704	1 427	367	63	23	4 479	283 519	63,3	1 287	364 847 502	127	21 463	636	4 931	769	2 954

Gruppbo- städer och vårdinrättningar	Antal	Yta															
Guldmagistern 20	12	460									2	393					
Laxöringen 11	25	878									2	945					
Rydingsberg 1	6	189									1	369					
Kaparen 7	6	242									1	97					
Knape 24	7	232									1	133					
Bikupan 29	10	465									1	260					
Koster 9	6	250									1	107					
Pingstdagen 3	6	246									1	144					
Nyårsdagen 6	6	246									1	135					
EOL 2	9	515									1	216					
Mungigan 1	10	421									1	193					
Trubaduren 2	4	323									1	56					
Trubaduren 4	107	5 105									2	3 316					
Sundberg 16	52	1 997									6	2 625					
Summa gruppbo- städer och vårdinrättningar	266	11 569									22	8 989					
Totalt antal och yta koncernen	4 745	295 088									149	30 452	636	4 931	769	2 954	

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

Fastigheternas färdigställningsår, produktionskostnad, bokförda restvärde samt taxeringsvärde 2025

Fastigheter	Byggår	Värdeår	Produktionskostnad	Värde-minskning	Bokfört restvärde	Markvärde	Markanl. restvärde	Taxeringsvärde Totalt	Taxeringsvärde Byggnad
Agrell 1	1948	1987	22 688 984	11 627 082	11 061 902	30 033		30 786 000	23 158 000
Agrell 3	1947	1987	20 132 117	10 580 964	9 551 153	53 234		33 803 000	25 133 000
Agrell 4	1946	1987	20 932 567	9 514 658	11 417 909	364 038		31 516 000	23 716 000
Bikupan 29	1991	1991	20 984 849	8 734 384	12 250 465		53 100	6 004 000	5 000 000
Braxen 1	1960	1969	15 539 285	12 342 328	3 196 957	43 868	228 513	39 832 000	30 128 000
Distrikt Söder							197 933	0	
Enen 1	1953	1989	10 866 184	7 582 814	3 283 370	143 350	299 950	15 975 000	12 519 000
EOL 2		2018	206 862 307	29 835 850	177 026 457	5 734 575	1 356 250	139 408 000	118 200 000
Finland	1956	1967	47 750 513	24 918 244	22 832 269	244 358	138 257	80 118 000	61 317 000
Fisketången 2	2015	2015	37 114 930	8 035 281	29 079 649	6 750 000	2 527 192	37 200 000	32 000 000
Flatö 2	1968	1982	37 964 866	12 145 992	25 818 874		15 916	40 990 000	32 394 000
Folkets Park 3	2015	2015	68 712 478	14 789 964	53 922 514	8 763 350	4 666 624	68 400 000	58 000 000
Forellen 1	1958	1981	34 595 549	12 276 768	22 318 781	60 634	701 203	45 853 000	35 774 000
Fregatten 5	1949	1987	21 228 744	10 981 342	10 247 402	45 284		31 702 000	23 997 000
Furan 1	1953	1983	10 864 959	5 026 988	5 837 971		508 322	15 064 000	11 534 000
Fyren 1	1951	1973	15 075 853	8 005 065	7 070 788	59 918		25 803 000	19 329 000
Garvaren 13	1954	1976	45 527 740	15 871 893	29 655 847	100 029	208 377	58 636 000	44 473 000
Glasberget 5	1951	1973	4 581 441	2 344 515	2 236 926			8 787 000	6 480 000
Graniten 1	1966	1966	114 525 217	25 004 762	89 520 455		26 375	109 424 000	88 018 000
Gravarne 1	1958	1973	63 013 881	27 754 283	35 259 598	183 701	146 905	100 614 000	76 815 000
Grävlingen 1	1954	1978	33 242 821	17 960 168	15 282 653	144 464		57 219 000	44 276 000
Grönlingen 1	1961	1986	13 449 598	6 670 236	6 779 362	332 207	85 816	16 256 000	12 600 000
Guldmagistern 1	2007	2007	61 095 084	22 642 270	38 452 814	2 610 000	2 363	34 800 000	29 000 000
Gullholmen 1	1959	1991	25 990 539	5 708 512	20 282 027	10 273	31 797	25 190 000	20 493 000
Gäddan 1	1957	1957	18 554 328	12 373 689	6 180 639	33 364	101 070	36 288 000	27 353 000
Gäddan 2	1958	1958	16 864 464	11 009 512	5 854 952	54 372	802 051	39 822 000	30 143 000
Idegranen 2	1953	1953				4 030		1 090 000	607 000
Iduna 1	1956	1980	21 277 145	7 387 931	13 889 214	38 624	265 373	17 565 000	13 925 000
Järven 1	1954	1979	48 872 422	25 301 514	23 570 908	146 039		73 500 000	56 831 000
Kalkstenen 1								150 000	0
Kaparen 7	1953	1953	15 226 518	7 822 032	7 404 486	23 762		24 210 000	18 071 000
Karpen 1	1961	1961	14 974 796	9 191 818	5 782 978	455 531	301 148	36 871 000	28 192 000
Knape 24	1958	1986	65 208 285	48 871 559	16 336 726	369 948	10 546	83 800 000	63 400 000
Koster 10	1970.1991	1991	38 693 270	22 656 061	16 037 209	155 066		22 208 000	17 135 000
Koster 8	1970	1970	3 880 487	2 223 078	1 657 409			4 649 000	3 539 000
Koster 9	1962	1980	53 098 896	18 286 545	34 812 351	903 544		46 891 000	36 273 000
Krummedike 16	1812	1929	3 231 691	474 928	2 756 763	1 778 168		1 789 000	1 035 000
Krummedike 17	1976	1976	2 019 518	284 397	1 735 121	540 239		970 000	790 000
Kyrkesund 1	1970	1970	128 801	55 523	73 278			2 927 000	1 352 000
Laxen 1	1960	1960	40 436 715	19 518 692	20 918 023	132 088	567 713	83 579 000	63 211 000
Laxen 2	1957	1957	16 422 768	11 261 019	5 161 749	33 337		35 535 000	26 783 000
Laxörigen 11	1991.1998		18 178 462	8 015 567	10 162 895	286 400		0	0
Lycorna 2:121	1995	1995	5 762 301	2 484 053	3 278 248	285 000		7 766 000	6 082 000
Lycorna 2:253	1994	1994	12 192 370	5 173 474	7 018 896	547 000		15 547 000	12 637 000
Lycorna 2:31	1992	1992	19 569 406	8 452 998	11 116 408	1 025 000		25 880 000	20 200 000
Lycorna 2:33	1996	1996	10 296 156	4 448 174	5 847 982	429 000	8 375	13 930 000	11 400 000
Lycorna 2:39	1993	1993	11 685 823	4 836 504	6 849 319	457 000	15 360	11 540 000	9 211 000
Lyktan 2	1951	1951	4 735 562	1 577 737	3 157 825	775 897		9 211 000	6 620 000
Lärkträdet 4	1956	1978	16 147 416	3 323 688	12 823 728	26 152	77 712	16 534 000	12 967 000
Lördagen 1	1988	1988	21 360 232	10 138 930	11 221 302			20 800 000	15 200 000
Lördagen 2	1988	1988	20 781 872	9 850 842	10 931 030			16 346 000	11 400 000
Marmorn 1	1966	1984	37 612 352	11 199 574	26 412 778		283 915	35 797 000	27 809 000
Marmorn 3	1966	1984	41 137 580	11 984 938	29 152 642			40 499 000	31 774 000
Mimer 1	1953	1993	14 315 823	7 195 938	7 119 885	5 074		22 168 000	17 618 000
Misteröd 1:18	1985	1985	543 480	543 480	0	347 000		131 000	131 000
Mungigan 1	1989.2014	1990	11 937 914	4 206 017	7 731 897	472 570		0	0

Fastigheter	Byggår	Vårdeår	Produktionskostnad	Värde-minskning	Bokfört restvärde	Markvärde	Markanl. restvärde	Taxeringsvärde Totalt	Taxeringsvärde Byggnad
Myrtet 1	1979	1979	44 456 309	21 579 901	22 876 408		350 794	84 788 000	63 965 000
Mörten 1	1961	1961	16 183 225	9 572 551	6 610 674	458 056		39 471 000	30 041 000
Norden 1	1956	1956	8 079 131	3 968 091	4 111 040	7 823		12 467 000	9 315 000
Nyårsdagen 6	1990	1990	5 516 683	2 393 414	3 123 269	166 755		0	0
Oxeln 1	1953	1989	10 864 096	5 026 330	5 837 766		299 950	15 992 000	12 600 000
Pingstdagen 3	1990	1990	5 068 337	2 220 584	2 847 753	161 145		0	0
Poppeln 1	1953	1989	10 864 102	5 026 332	5 837 770		299 950	15 792 000	12 400 000
Resö 1	1959	1959	3 985 309	3 538 686	446 623	11 567		15 839 000	11 438 000
Rudan	2018	2018	59 513 688	8 698 235	50 815 453	3 196 388	931 250	41 800 000	36 000 000
Rydingsberg 1	1957		6 454 477	1 640 489	4 813 988	12 331 300		0	0
Rödingen 2	1959	1971	34 254 367	12 254 994	21 999 373	68 715		47 638 000	36 838 000
Rödingen 3	1962	1993	50 847 855	13 621 481	37 226 374	39 432		46 200 000	37 000 000
Sabbatsdagen 1	1988	1988	10 309 655	4 823 814	5 485 841			11 616 000	8 400 000
Samfällighet S:2 Tureborg							2 017 638	0	0
Sandstenen 1	1964	1986	52 232 590	15 283 419	36 949 171		25 653	59 322 000	46 411 000
Sannäs 1	1959	1959	9 196 656	7 839 936	1 356 720	16 329		27 906 000	20 603 000
Skiffern 1	1964	1982	32 571 425	10 767 966	21 803 459			41 073 000	32 273 000
Smögen 1	1959	1959	10 525 799	8 528 374	1 997 425	18 326		31 072 000	22 872 000
Spiggen 1	1960	1984	44 308 369	10 380 468	33 927 901	427 655		43 716 000	34 061 000
Syskrinet 1	1954	1969	13 656 137	6 233 915	7 422 222	60 663		21 200 000	15 800 000
Sälghugget 2	1973	1985	92 526 408	21 349 709	71 176 699		1 031 969	80 876 000	62 309 000
Sälghugget 3	1973	1996	46 228 118	10 848 038	35 380 080			58 837 000	46 068 000
Sälghugget 4	1974	1987	102 973 506	18 559 042	84 414 464		1 516 974	111 496 000	86 953 000
Tallen 1	1953	1990	11 560 746	5 099 473	6 461 273		299 950	15 792 000	12 400 000
Tisdagen 1	1988	1988	29 986 988	14 246 103	15 740 885	1 318 810		32 306 000	22 800 000
Tjöstelsröd 2:21	2016	2016	58 359 000	10 636 983	47 722 017	3 436 640	984 705	41 800 000	36 000 000
Tordenskjöld 13	2004	2004	74 079 475	44 155 714	29 923 761	2 400 000	34 272	46 400 000	38 000 000
Trubaduren 1	1970	1986	108 732 673	15 978 454	92 754 219		3 147 597	93 408 000	71 523 000
Trubaduren 2	1970	1970	86 071 216	8 944 652	77 126 564		1 267 453	66 451 000	49 653 000
Trubaduren 3	1970	1970	30 102 489	15 583 140	14 519 349		1 729 232	115 994 000	86 811 000
Trubaduren 4	1971	1982	83 383 827	35 915 561	47 468 266		883 223	128 048 000	99 400 000
Täljstenen 1	1964	1964	47 151 231	14 115 363	33 035 868		19 937	52 421 000	40 661 000
Unneröd 2:8		1984	884 229	706 930	177 299			923 000	439 000
Väjern 2	1959	1959	6 964 799	6 072 732	892 067	13 729		23 223 000	17 023 000
Windingsborg 16	1950	1986	20 108 070	10 432 126	9 675 944	47 800	114 079	35 640 000	26 509 000
Windingsborg 17	1951	1986	23 420 150	8 117 285	15 302 865	49 206		33 101 000	24 924 000
Ågir 17	1957	1957	46 990 302	15 976 698	31 013 604	174 405	216 781	65 978 000	50 139 000
Ågir 18	1983	1983	2 481 184	2 178 738	302 446	269 000		2 142 000	1 587 000
Ångön 11	1956	1956	51 610 298	21 080 829	30 529 469	292 934	43 758	63 610 000	47 000 000
Summa Bostadsstiftelsen Uddevallahem			2 910 390 278	1 033 901 125	1 876 489 153	59 964 199	28 843 321	3 425 711 000	2 656 259 000
Uddevallahem Bastionen AB	1962	2022	74 861 737	4 592 772	70 268 965	7 996 000	1 700 012	70 400 000	51 000 000
Uddevallahem Sundberg AB	2019	2019	217 547 536	24 854 084	192 693 452	4 170 003	742 526	0	0
Totalt koncernen			3 202 799 551	1 063 347 981	2 139 451 570	72 130 202	31 285 859	3 496 111 000	2 707 259 000

Uddevallahems ledningsgrupp

Thomas Aebeloe
VD (t.o.m. 2025-11-21)

Ronny Bohm
Fastighetsutvecklingschef

Magnus Skeppsdal
Marknads- och kommunikationschef

Martin Fröjd
Kundservicechef

Mikael Måneling
Förvaltningschef

Linda Samuelsson
Administrativ chef
T.f. VD 2025-11-22 -
2026-03-31

Lisa Bogren
HR- och Hållbarhetschef

Uddevallahems styrelse

Ordinarie ledamöter

David Sahlsten
Ordförande (KD)

Paula Berger
Viceordförande (S)

Rickard Olsson
Ledamot (M)

Ulrika Lundström
Ledamot (V)

Leif Frisk
Ledamot (SD)

Suppleanter

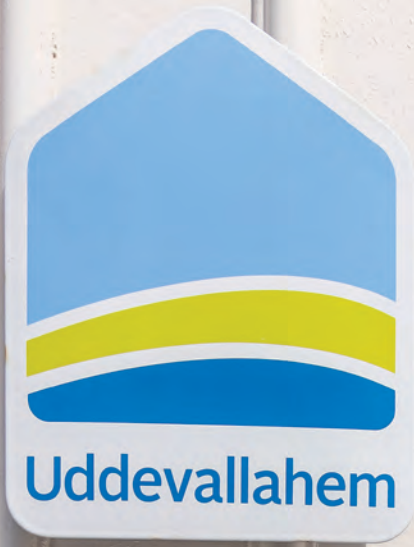
Mathilda Sténhoff
Ersättare (M)

John Alexandersson
Ersättare (SD)

Lennart Löfgren
Ersättare (S)

Henning Forsström
Ersättare (UP)

Curt Nyman
Ersättare (L)





 **Uddevallahem**

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