

Unobo™



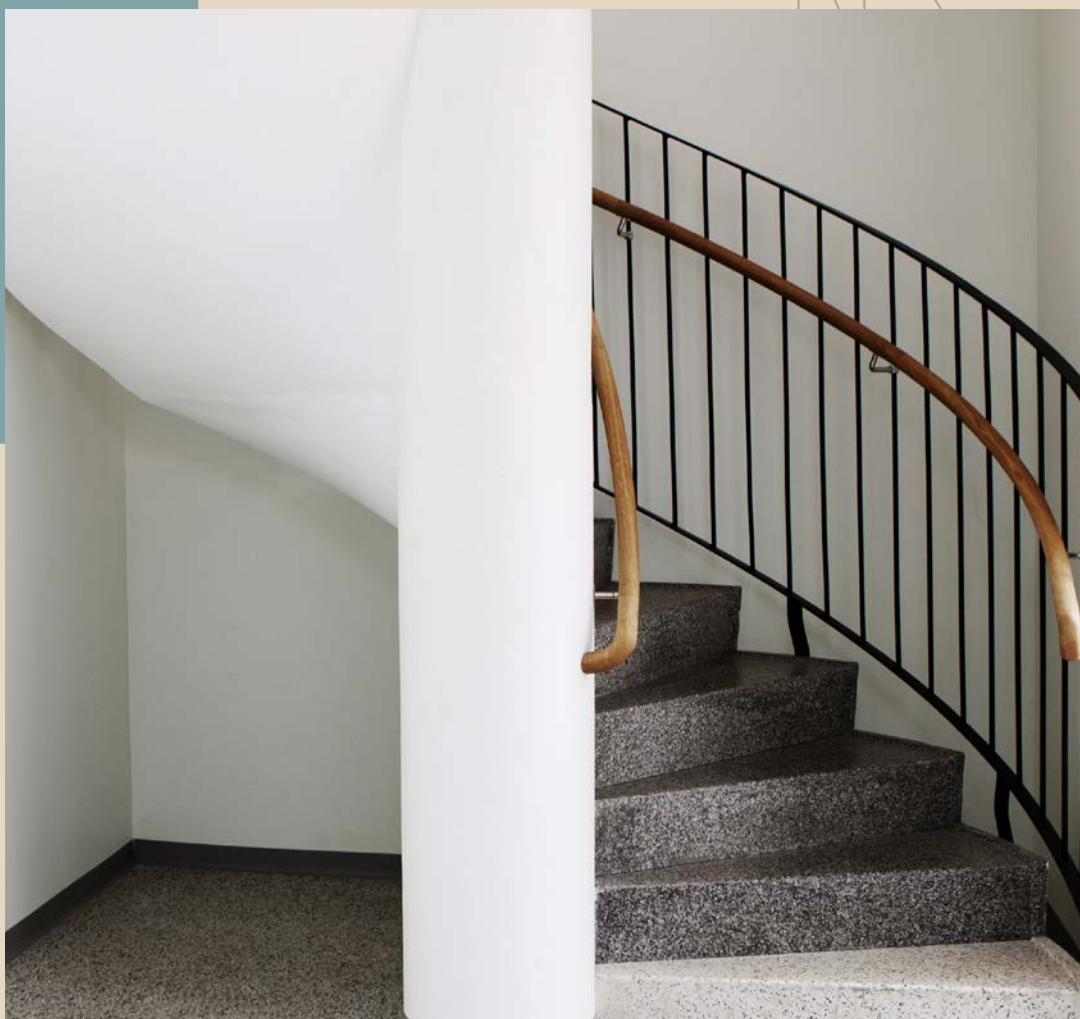
Årsberättelse 2021

Innehållsförteckning

Detta är Unobo	3
Viktiga händelser under 2021	4
2021 i siffror	5
VD har ordet	6
Så skapar Unobo värde	8
Vår hållbarhetsstrategi	10
Vårt hållbarhetsarbete	12
Miljö	12
Sociala förhållanden	14
Medarbetare	15
Vårt fastighetsbestånd	16
Unobos tillväxt- och marknadsstrategi	17
Fastighetsbestånd Syd	18
Fastighetsbestånd Väst	20
Fastighetsbestånd Mitt	22
Fastighetsbestånd Norr	24
Renoveringar	26
Energieffektivisering	27
Nyproduktion	28
Styrelse & ledning	30
Fastighetsförteckning	33
Sammandrag RR och BR	36
Nyckeltal	38

Detta är Unobo

Unobo är ett nybildat fastighetsbolag inriktat på hyresrätter. Vi finns i dag på tretton växande orter runt om i Sverige och förvaltar närmare 5 700 hyreslägenheter. Under 2021 växte beståndet kraftigt. Målet är att investera i drygt 1500 nybyggda lägenheter under de närmaste åren, samtidigt som vi utvecklar och moderniserar vårt befintliga bestånd med sikte på ökad hållbarhet och bättre standard. Trygga och attraktiva bostäder med nöjda kunder är grunden för vår framgång. Vi mäter och följer upp kundnöjdheten samt utvecklar vår leverans löpande utifrån detta. Unobo grundades och ägs till 30 procent av Riksbyggen, som bistår oss med förvaltning och projektutveckling. Vår huvudägare sedan 2021, som äger 70 procent, är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB.



Viktiga händelser under året

- 2021 är Unobos första hela verksamhetsår som självständigt bolag efter grundandet 2020.
- Ägarspridning genomförs och Samhällsbyggnadsbolaget blir huvudägare med 70 procent. Riksbyggen äger fortsatt 30 procent.
- Nytt avtal ingås med Riksbyggen avseende teknisk och ekonomisk fastighetsförvaltning samt ramavtal avseende nyproduktion.
- 112 nyproducerade lägenheter och en förskolelokal tillträds på Drottninghög i Helsingborg.
- Låghusbebyggelse med 68 lägenheter i havsnära miljö tillträds i Stenungsund.
- Förtätningsprojekt på egen fastighet med 82 lägenheter färdigställs i Höganäs.
- 84 nyproducerade hyreslägenheter tillträds i Trollhättan.
- Projekt Sundsutsikten i Helsingborg tillträds med 188 lägenheter i två 17-våningshus med sundsutsikt och hög standard.
- 138 nyproducerade lägenheter i Marieberg, Nyköping, tillträds.
- Unobo blir associerad medlem i Sveriges Allmännyttan, vilket ställer krav på det sociala området och ger medlemsnytta på flera områden som är viktiga för Unobo.

2021 i siffror

LÄGENHETER

5 694 på 13 orter

671 NYPRODUCERADE
HYRESLÄGENHETER

HYRESINTÄKTER

422 mkr

FASTIGHETSVÄRDEN

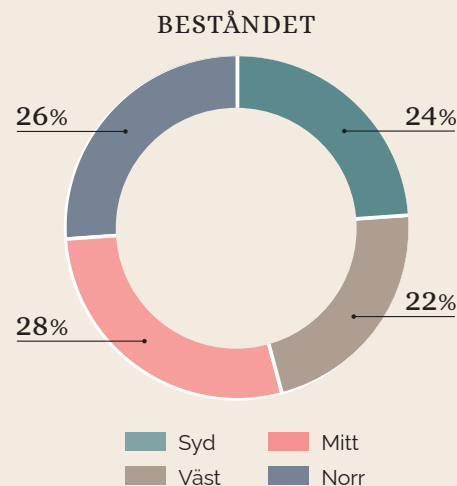
8 260 mkr

BOSTADS- OCH LOKALAREA

388 127 kvm

Du finner resultat- och balansräkning, samt kassaflöde och nyckeltal på sidorna 36–39

Namnet Unobo kopplar till Uno Åhrén (1897–1977), känd arkitekt, professor och Riksbyggens första VD. Han var en av funktionalismens främsta företrädare i Sverige, ingick i den banbrytande Bostadssociala utredningen och utsågs till Sveriges förste professor i stadsbyggnad.



13%
tillväxt i
fastighetsyta



Uno Åhrén, Foto: Jan de Meyere,
© Stockholms Stadsmuseum



VD har ordet

Etablering av ett nytt tillväxtfokuserat bostadsbolag

2021 var ett formerande år – vårt första hela verksamhetsår som självständigt bolag. Ursprunget till Unobo är Riksbyggens bestånd av hyresfastigheter och Riksbyggen är grundare, delägare och en viktig samarbetspartner. Under 2021 har Samhällsbyggnadsbolaget i Norden (SBB) förvärvat 70 procent av aktierna i Unobo och därmed blivit huvudägare. Vi är en ny aktör på marknaden, men med SBB och Riksbyggen som starka ägare kan vi agera offensivt med fokus på hållbar tillväxt, såväl genom utveckling av det befintliga beståndet som genom investering i nyproduktion

Unobos affärsidé är att äga, förvalta och utveckla hållbara och trygga hyresrätter på tillväxtorter i Sverige, där människor ska kunna leva ett bra liv. Vi har fyra övergripande mål som vägleder vår verksamhet och som vi mäter och följer upp på.

Det handlar för det första om nöjda och trygga hyresgäster. Att våra kunder ska uppleva att Unobo erbjuder bra boende i trygga omgivningar är centralt både för deras vardag och för vår affär. Grunden till trygghet är en aktiv och närvarande förvaltning. Vi mäter kundnöjdheten med hjälp av Aktiv Bo och för vårt första verksamhetsår blev betyget för vår service 79,6 (82,6) procent och för boendet 75,9 (77,3). Efter flera års förbättringar är det en nedgång jämfört med 2020. Vår analys visar att detta dels beror på faktorer som hänger samman med pandemin, dels

på att kommunikationen kring förändringarna i vårt ägande och vår organisation inte har nått våra hyresgäster tillräckligt väl. Vårt mål är att successivt höja båda indextalen med hjälp av aktiv förvaltning, olika förebyggande åtgärder som bidrar till ökad trygghet, bättre kundkommunikation samt utveckling av våra fastigheter för en bättre boendestandard. Många av våra aktiviteter som syftar till förbättrad kundnöjdhet är relaterade till social hållbarhet. Varje område har en egen affärsplan med en åtgärdsplan.

Tillväxt och förvaltning

Att jobba mot vår vision handlar både om att skapa värden för våra ägare och om att bidra med samhällsnytta i form av fler bostäder på orter där det råder brist. Vår tillväxt- och marknads-

”Vi vill skapa förutsättningar för våra hyresgäster att leva mer hållbart.”

strategi bygger på investeringar i nyproduktion, vilket främst sker genom ett samarbete med Riksbyggen, samt genom förvärtningar i det egna beståndet. Det långsiktiga målet att öka beståndet med i snitt 500 nyproducerade lägenheter per år. Under 2021 överträdde vi detta mål då vi tillträdde respektive färdigställde sex olika projekt med sammantaget 671 lägenheter. Det handlar om tre fastigheter med sammantaget 381 lägenheter i Helsingborg och Höganäs, ett projekt på 68 lägenheter i Stenungsund, 84 lägenheter i Trollhättan och 138 lägenheter i Nyköping. De här investeringarna innebär att Unobo vid årets utgång hade 5 694 (5 023) lägenheter.

Vår marknadsstrategi innebär att vi bygger regionala portföljer vilket skapar förvaltningssynergier och marknadskännedom. Förvärv skall ske på orter med bedömd stabil långsiktig efterfrågan där vi redan finns eller inom överskådlig tid kan skapa en regional portfölj. Unobo har avtal för två projekt med 302 lägenheter i Linköping och Västerås med tillträde 2022. Projektportföljen omfattar ytterligare drygt 1200 lägenheter med planerat tillträde fram till 2025.

Förvaltning och investeringar för hållbar tillväxt

För det tredje har vi målet att optimera våra driftsnetton från förvaltningen och förbättra lönsamheten. År 2021 ökade hyresintäkterna till 422 mkr (387) med ett driftnetto på 204 mkr (179), vilket innebär en överskottsgrad på 47 procent. Vårt mål är att successivt stärka lönsamheten och öka överskottsgraden. Det innebär också att vi, efter ett par år med mycket investeringar i renoveringar, om några år kommer att finansiera en stor del av vår tillväxt och utveckling av det befintliga beståndet med eget kapital. Unobos finanser är starka: belåningsgraden var 57 procent och fastigheternas bokförda värde 7 655 mkr vid årets slut.

Vi är ett fastighetsbolag som arbetar med ägarförvaltning. Under året förnyade och utvecklade vi vårt förvaltningsavtal som gäller till och med utgången av 2024. För att uppnå våra mål behöver vi optimera förvaltning och utveckling av varje fastighet. Vi har därför en plan för varje fastighet och genomför insatser genom Riksbyggens förvaltning.

Vårt fjärde målområde handlar om hållbarhet. Energibesparande åtgärder kombination med egen förnybar energiproduktion (andelar i vindkraftpark och solceller), fastighetsförvaltning som går mot fossilfrihet och krav på miljöcertifiering vid nyproduktion

(Miljöbyggnad Silver eller motsvarande) är bara några exempel på hur vi arbetar med detta i praktiken.

Under 2021 var energibesparingen i befintligt bestånd 1,5 procent. Samtliga nytillträdde fastigheter var miljöcertifierade och i flera fall även försedda med solceller för produktion av förnybar el. Betydande investeringar genomförs nu eller planeras de närmaste åren för att modernisera våra fastigheter, där bättre driftsekonomi går hand i hand med bättre hållbarhet. Vi vill också skapa förutsättningar för våra hyresgäster att leva mer hållbart genom konkreta åtgärder. I vår tid är den sociala hållbarheten allt viktigare. En bra förvaltning och utveckling av våra boendemiljöer är basen i detta arbete men vi genomför också riktade åtgärder som Huskura och Grannsamverkan.

Nu när vi är etablerade som ett eget bolag med utvecklade strukturer, processer och en anpassad organisation kan vi höja ambitionerna och fokusera mer på förvaltning, förvärv av nyproduktion och utveckling av våra områden, allt med bibehållet fokus på hållbarhet. Då kan vi förverkliga vår vision att Unobo skall bidra till en långsiktigt hållbar bostadsmarknad och en god samhällsutveckling i Sverige. Vi ser fram emot ytterligare ett utvecklande och händelserikt år!

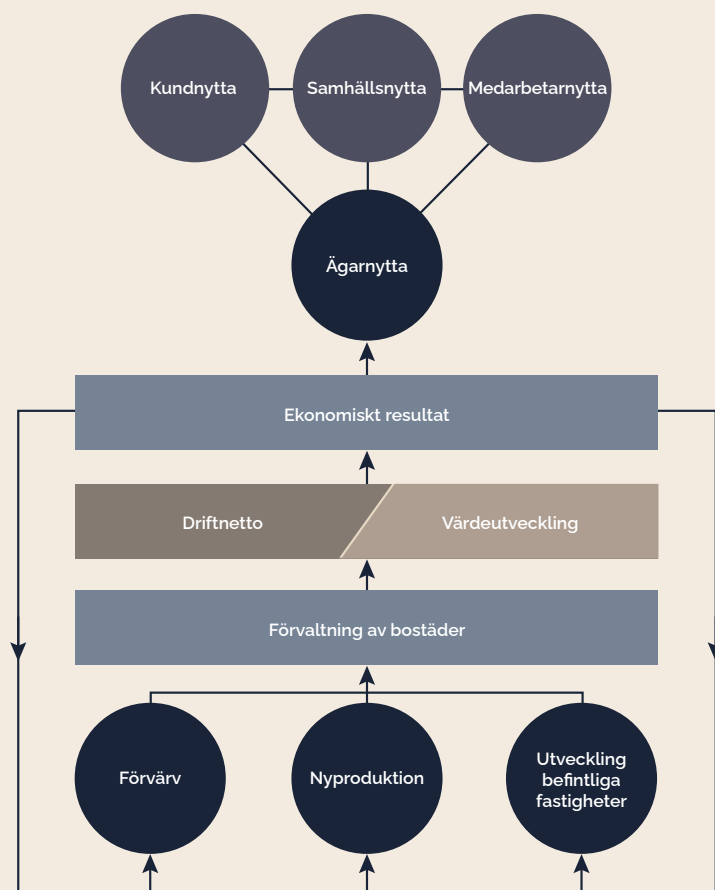
Carl-Johan Hansson
VD Unobo





Så skapar Unobo värde

Unobos aktiva fastighetsförvaltning bidrar till nöjda och trygga hyresgäster. Värderna skapas också för ägare, medarbetare och leverantörer samt för samhället i stort i form av fler bostäder. Förvaltningen, som sköts av Riksbyggen på uppdrag av Unobo, är långsiktig och det ekonomiska resultatet återinvesteras i verksamheten. Tillväxten sker i prioriterade orter främst genom förvärv av nyproducerade hyresfastigheter från Riksbyggen samt genom förtätning och utveckling av befintligt bestånd. Unobo prioriterar långsiktigt hållbara lösningar i hela sin verksamhet.



Unobos affärsmodell med fokus på att skapa hållbara värden för samtliga intressenter

Vårt arbetssätt

Unobos vision

Unobo skall bidra till en långsiktigt hållbar bostads- och hyresrättsmarknad och en god samhällsutveckling i Sverige.

Unobos affärsidé

Unobo ska äga, förvalta och utveckla hållbara och trygga hyresrätter i tillväxtorter i Sverige, så att många människor kan leva ett tryggt och bra liv.

Vår värdegrund

- **VÄRDESKAPANDE:** Vi skapar värde för våra ägare, hyresgäster och samhället genom att tillsammans långsiktigt utveckla och förädla våra fastigheter och vårt erbjudande.
- **HÅLLBARA:** Vi tar ansvar samt arbetar långsiktigt för ökad hållbarhet. Vi skall minska vårt miljö- och klimatavtryck och skapa bättre sociala förutsättningar i våra bostadsområden.
- **AFFÄRSMÄSSIGA:** Vi är långsiktiga och driver vår affärsverksamhet med ett helhetsperspektiv och med höga krav på etik. Vi upplevs som trygga, ärliga och respektfulla. I möten och relationer med leverantörer, hyresgäster och andra intressenter är vi professionella, tydliga och lyhörda. När vi lovar något så håller vi det.
- **NYSKAPANDE:** Vi är kompetenta, nyfikna och flexibla och testar gärna nya idéer och arbetsmetoder utan att ta onödiga risker. Vi är motiverade, har hög arbetsglädje och tillsammans skapar vi en innovativ arbetsmiljö.

Långsiktiga mål

Område	Mål 2025	Uppnått 2021
Nöjda och trygga hyresgäster	84 % betyg i AktivBo Serviceindex, 79 % i produktindex	79,6 % respektive 74,9 %
Stark tillväxt i balans	7 360 lägenheter	5 694, en ökning med 671 nyproducerade lägenheter
Optimerade driftnetton och lönsamhet	736 mkr i hyresintäkter	387 mkr
Hållbara fastigheter	Alla nyproducerade hyreshus ska vara miljöcertifierade och ha solceller	Miljöcertifierad nyproduktion 100%. Solceller installerade 3 av 6 tillträdde fastigheter.

Strategi för förvaltning

Unobo har som förvaltningsstrategi att anlita extern part för fastighetsförvaltning genom totalförvaltning som innehåller både teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning. Unobo ska som beställare ställa krav och följa upp så att förvaltning sker med långsiktigt fokus och hög effektivitet.

Ett treårigt avtal med Riksbyggen är tecknat under 2021. Unobo arbetar för miljömässig, ekonomisk och social hållbarhet och en långsiktigt hållbar samhällsutveckling så att många människor kan leva ett tryggt och bra liv.

Strategi för tillväxt

Unobo har en långsiktig tillväxtstrategi som huvudsakligen bygger på förvärv av nyproducerade, hållbara hyresfastigheter från Riksbyggen, men förvärv från andra utvecklare är möjligt. Vi utvecklar och förtätar också vårt befintliga bestånd. Unobos finansieringsstrategi stödjer bolagets investeringar i det befintliga beståndet och förvärv av nyproducerade hyresfastigheter. Finansieringen ska ske genom en kombination av kassaflöde från den befintliga verksamheten, extern finansiering och nyemission från ägare.

Hållbarhetsstrategi (s.10) och marknadsstrategi (s.17) presenteras separat.



Vår hållbarhetsstrategi

Unobo skall bidra till en långsiktigt hållbar bostads- och hyresrättsmarknad och en god samhällsutveckling i Sverige. Det är vår vision. Som fastighetsägare har vi ett stort ansvar för både människorna i och miljön runt våra fastigheter.

Vi erbjuder hållbara boendemiljöer som har positiv effekt på både sociala och miljömässiga aspekter på de orter där vi är verksamma. Våra boendemiljöer präglas av trivsel och trygghet. Våra fastigheter håller hög miljömässig standard med ständigt minskande klimatpåverkan. Unobo ska vara en pålitlig och stabil hyresvärd för alla som bor i våra bostäder.

För att leva upp till detta ansvar har vi en strategi som är precis så enkel och självklar som den borde vara. Unobo arbetar varje dag med att uppnå miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet genom att aktivt bidra till FN:s globala hållbarhetsmål genom att utveckla och erbjuda hyresrätter där människor ska kunna leva ett tryggt och bra liv.

”Hållbarhet är centralt för vår verksamhet och en viktig del av vår vision – vi vill vara och vi ska vara hållbara.”

Carl-Johan Hansson, VD

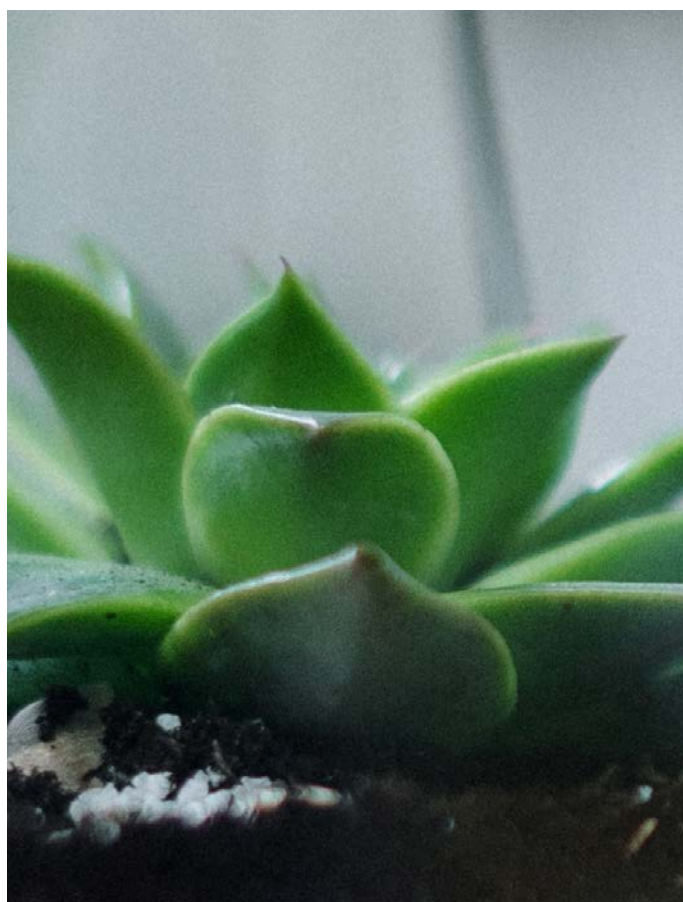
FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

Unobo arbetar för att aktivt bidra till 6 av FN:s 17 globala hållbarhetsmål:

- 5. Jämställdhet
- 7. Hållbar energi för alla
- 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
- 11. Hållbara städer och samhällen
- 13. Bekämpa klimatförändringarna
- 15. Ekosystem och biologisk mångfald



GLOBALA MÅLEN
för hållbar utveckling





HUSKURAGE

I Sverige anmäls i snitt drygt femtio fall av våld mot en närstående om dagen. Det är fler än två i timmen. Dygnet runt, året om. Var tredje vecka mördar en man sin partner och oftast sker mordet i hennes eget hem. Det dödliga våldet har oftast föregåtts av allvarligt våld tidigare - som hade kunnat förhindras.

Huskurage grundades 2014 och både före och efter det har berättelserna om hur grannars agerande för att stoppa våld varit många. Grannar har ofta varit avgörande för att stoppa, larma och också rädda liv. Med Huskurage får fler veta mer om hur vi kan agera – en kunskap som är helt avgörande för att få stopp på det våld som sker runt omkring oss varje dag.

Projektet är ett tydligt avståndstagande från våld mot närstående. Det ökar kunskapen om våldet som sker bakom stängda dörrar och ger också ökad kunskap om vad grannar kan göra vid oro för att någon far illa. Med Huskurage kan de boende känna sig mer trygga i att misshandel inom hemmets fyra väggar inte accepteras och att fler kommer att agera vid oro för att barn eller vuxna far illa.

Läs mer på: www.huskurage.se

Fokusområden:

Hållbara Fastigheter

- Miljöcertifiering av all nyproduktion.
- Egen energiproduktion genom solceller i nyproduktionsprojekt och ägande i vindkraftpark.
- Genomförande av investeringar för energibesparingar.
- Skapa förutsättningar för våra hyresgäster att leva hållbart.
- Ställa och följa upp krav på våra leverantörer och entreprenörer för att minimera miljöpåverkan.

Nöjda och trygga hyresgäster

- Arbeta för ökad trygghet och ett inkluderande samhälle där alla trivs i sina bostäder.
- Arbeta med aktiv förvaltning med fokus på trygghet, renhållning och service.
- Fortsätta utveckla den redan goda standarden i vårt fastighetsbestånd till att bli ännu bättre.
- Arbeta förebyggande genom metodik som Huskurage och Grannsamverkan.
- Ha ett nära samarbete med Hyresgästföreningen.
- Identifiera eventuella sociala problem och åtgärda dem tidigt.
- Systematiskt arbete för lokal förbättring där det finns behov för omfattande trygghetsinventeringar, åtgärdsplaner och platssamverkan.

Våra mål

Till 2025 ska vi uppnå:

- 100% Miljöcertifierad nyproduktion
- 100% nyproduktionsprojekt med solceller
- 100% Bra Miljöval-märkt el
- 84% nöjda och trygga hyresgäster (betyg AktivBo Serviceindex, idag 82,6%)
- 100% av fastighetsbeståndet skall ha implementerat Huskurage
- 60% av fastighetsbeståndet skall ha implementerat Grannsamverkan



Vårt hållbarhetsarbete

Som fastighetsägare har vi stor inverkan på både miljön och sociala förhållanden i och kring våra fastigheter, men också ett ansvar för att se till att våra medarbetare och underleverantörer har det bra på jobbet, att mänskliga rättigheter efterlevs och att korruption eller andra finansiella oegentligheter inte ska förekomma i vår eller våra samarbetspartners organisationer. Allt för att leva upp till vår vision och nå våra mål.

Unobo är en ung organisation och i början av vår hållbarhetsresa. Vårt arbete är därför under ständig utveckling och en del av våra hållbarhetsmål är att systematiskt följa upp, utveckla och förbättra dem. Så här jobbar vi med våra prioriterade hållbarhetsfrågor i praktiken.

Miljö

Unobo har genom sin verksamhet en påverkan på miljön och klimatet. Våra största åtgärdsområden handlar om energiförbrukning i våra fastigheter och förbrukning av material och resurser vid renoveringar. Såklart kommer också en påverkan genom våra hyresgäster och hur de använder våra fastigheter.

Här arbetar vi med att underlätta för dem att leva ett mer miljömässigt hållbart liv.

Fastigheterna

På Unobo ställer vi höga kvar på miljöstandard på våra fastigheter. Då vi är en beställarorganisation säkerställer vi att miljö- och kvalitetsstandarder finns med i alla avtal med samarbetspartners och att vi i nära dialog med dem ser till att avtalskraven efterlevs. Förvaltningen ska alltid ske i enighet med Unobos hållbarhetspolicy och eventuella avvikelser från denna ska anmälas och därefter korrigeras för att åter linjera med vår policy och rådande avtal.

Sedan starten ställer vi krav på att alla våra nybyggnadsprojekt ska vara miljöcertifierade enligt Sweden Green Building Councils Miljöbyggnad Silver eller vara Svanenmärkta. Detta för att försäkra oss om att våra nybyggnadsprojekt har en bra miljömässig standard redan från början, tack vare att de granskats av en tredjepartsaktör. Vi arbetar också för att miljöcertifiera delar av våra äldre fastigheter efter att större renoveringar genomförts.

Renoveringar görs löpande med fokus på att förbättra miljöprestandan i våra äldre fastigheter. När vi renoverar gör vi det från grunden för att säkra långsiktigt hållbara boendemiljöer. Vår filosofi är att renovera i rätt ordning, så att vi inte behöver renovera igen i en nära framtid. Här har vi noggrann uppföljning i fastigheternas affärs- och underhållsplaner.

Ett exempel är stora projekt med byten av avloppsstammar. När det är dags att renovera stammarna går vi in och gör standardhöjande åtgärder i alla lägenheter. Detta istället för att renovera vissa badrum och kök för att sedan inom 10 år behöva renovera igen när ett stambyte genomförs. På så sätt säkrar vi resurseffektiv förvaltning.

FASTIGHETSSPECIFIKA AFFÄRSPLANER

För att säkerställa att varje fastighet får genomfört rätt åtgärder till rätt tid arbetar vi med fastighetsspecifika affärsplaner. Med hjälp av detta arbetssätt kan vi lättare identifiera värdeskapande åtgärder och sätta in insatserna som ger störst effekt på sociala faktorer och miljömässig prestanda.

Energiebesparingar

Vårt mål är att vi – trots att vårt bestånd växer – inte ska öka vår energianvändning. Vi följer noga detta arbete och har i våra förvaltningsavtal ett kvalitetsmål om att alla våra samarbetspartner, tillsammans med oss, ska arbeta aktivt för att energieffektivisera våra fastigheter.

Under 2021 investerade vi 200 miljoner konor i energieffektiviseringsprojekt. Vi har isolerat vindar, bytt fönster, installerat nya styranslaggningar och förbättrat ventilation. I ett av de största projekten ställde vi om fastigheten från elektrisk till vattenburen uppvärmning. Vi byter till LED-lampor och närvarostyrd belysning i allmänna utrymmen.

Gällande våra nyproducerade fastigheter ställer vi idag krav på att det ska finnas installerade solceller och tillgång till laddstolpar. I flera äldre fastigheter är installation av solceller medtaget i underhållsplanerna i samband med planerade takrenoveringar. *Läs mer sida 27.*

Hyresgästerna

Som hyresvärd vill vi hjälpa våra hyresgäster att leva ett så hållbart liv som möjligt. Att säkerställa att lägenheten de bor i är hållbar är en del i det arbetet. Vi erbjuder i allt större omfattning lösningar som återvinningsrum med flerfackssortering, vattenbesparande vattenarmaturer i kök och badrum, möjlighet till elbilsladdning, för att nämna några. I fastigheter certifierade enligt Miljöbyggnad Silver är det krav på att det tillhandahålls laddstolpar vid fastigheten.

Under 2022 kommer vår nya kommunikationsplattform gentemot hyresgästerna att implementeras. Här kommer möjligheter till delningsekonomi mellan boende att skapas.

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

Genom vårt arbete med att förbättra och utveckla vårt fastighetsbestånd med fokus på renovering, energieffektivisering och att möjliggöra för våra hyresgäster att leva hållbart bidrar vi till följande globala hållbarhetsmål:

- 7. Hållbar energi för alla
- 11. Hållbara städer och samhällen
- 13. Bekämpa klimatförändringarna
- 15. Ekosystem och biologisk mångfald



Sociala förhållanden

Som fastighetsägare har vi en viktig roll att spela i att se till att våra hyresgäster känner sig nöjda och trygga och att vi tillhandahåller bostäder för människor i olika situationer i livet. Några av de viktigaste frågorna vi arbetar med på det här området är ansvarsfull hyressättning, trygghetshöjande insatser och att finnas där för människor i utsatta situationer.

Tryggheten

Att våra hyresgäster ska känna sig trygga i och kring sitt boende är en av våra högst prioriterade frågor. Därför har vi stort fokus på att samverka med boende för att hitta olika former av trygghetsskapande lösningar. Genom att skapa öppna och trivsamma platser där människor vill vara byggs en gemenskap och ett ägandeskap för området där man bor som bidrar till att öka tryggheten och nöjdheten med boendet.

Därför arbetar vi med att höja standarden i gemensamma utrymmen och utemiljöer. Vi kommer att ha genomfört det nationella informationsprogrammet Huskurage i hela vårt bestånd till sommaren 2022. Syftet med detta är att minska våld i nära relationer genom engagemang från grannar. Vi arbetar också för att ha etablerade samarbeten enligt Grannsamverkansmodellen i så stor del av beståndet som möjligt.

Grannsamverkan är en metod för att minska brott som bygger på engagemang från boende och samarbete mellan de boende, polisen och andra aktörer i samhället.

Rättvis hyressättning

Att ha råd att bo i sin lägenhet efter renovering är en central fråga i debatten idag. Det finns inga enkla lösningar på det här området. På Unobo ser vi vikten av att arbeta med renoveringsprojekten och hyressättningen på ett sätt som balanserar behoven av att renovera med befintliga hyresgästers förutsättningar att bo kvar.

Alla lägenheter är någon gång i behov av renoveringar och standardhöjningar, men vi anser att en renovering inte behöver göras så att standarden ligger på nyproduktionsnivå. Därför erbjuder vi våra hyresgäster renovering i olika nivåer vid en standardhöjning så att man som hyresgäst kan välja en standardhöjning som man tycker passar behov och plånbok bäst.

Sveriges Allmännyttas

Unobo är nybliven associerad medlem i Sveriges Allmännyttas. För oss är detta ett viktigt steg då vi därmed deklarerar att vi vill vara med och bidra till ett mer hållbart samhälle. Genom medlemskapet kommer förpliktelser om ett aktivt fastighetsägar-

”Att våra hyresgäster ska känna sig trygga i och kring sitt boende är en av våra högst prioriterade frågor.”



Dalhem, Helsingborg

ÖKAD TRYGGHET PÅ DALHEM EFTER OMFATTANDE PROJEKT MED BELYSNING OCH UTEMILJÖER

Dalhem i Helsingborg är ett s.k. utsatt område och där en del hyresgäster inte känt sig trygga. Under 2021 bestämde vi oss för att förändra den känslan och satsade på ett omfattande trygghetsskapande projekt. Det innefattade förbättrad belysning, öppnande och omanläggning av utemiljöer och avgränsa parkeringsplatser för att öka trivseln och säkerställa att det i huvudsak är de boende i området som ska uppehålla sig där. Vi ser nu att Dalhem är ett helt annat område än när vi etablerade oss där och att tryggheten ökat markant.

skap och att stötta människor i utsatta situationer med boende och därmed en trygg plats i livet. Vi har också direkt medlemsnytta från Sveriges Allmännytta.

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

I vår roll som ansvarsfull fastighetsägare och med insatser för ökad trygghet och trivsel bidrar vi till följande globala hållbarhetsmål:

11. Hållbara städer och samhällen



Medarbetare

Unobo är en liten intern organisation men en stor beställare av underleverantörstjänster. Detta ställer extra höga krav på att vi ser till att all den personal vi anlitar har det bra på sitt uppdrag för oss. Vi har etablerade föreskrifter i avtal med våra samarbetspartners, bland annat om systematiskt arbetsmiljöarbete. Vi för kontinuerlig dialog med våra partners genom fastlagda mötesstrukturer och återkommande rapportering. Avvikelser från ett avtal ska anmälas för att kunna korrigeras till enighet med avtalet och våra policys beträffande arbetsmiljö.

Det är viktigt att alla våra underleverantörer har en god arbetsmiljö. Därför ser vi till att endast arbeta med CE-märkta produkter, produkter som är listade hos Sunda Hus, produkter som är godkända av Astma- och Allergiförbundet eller är miljöcertifierade av annan tredjepartsaktör.

När det kommer till vår egen personalstyrka ser vi att det är viktigt att arbeta med både deras välmående och kompetensutveckling. Bland annat har vi extern föreläsande medverkan på våra arbetsplatsmöten, så att våra medarbetare kunnat bli än bättre på att se utvecklingspotentialen och prioritera åtgärder i vårt fastighetsbestånd.

Unobo arbetar också för att säkra att vi bidrar till upprätthållandet av FN:s deklaration för mänskliga rättigheter samt har ett etablerat arbete för motverkande av korruption. Detta står med i alla våra avtal med samarbetspartners och styrs av policydokument gällande finansiering, skatter, redovisning samt policy om jämställdhet och mångfald.

FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

Genom arbetet med att säkerställa bra villkor för våra anställda och underleverantörer bidrar vi till följande globala hållbarhetsmål:

5. Jämställdhet

8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt





● Norr

Skellefteå 36 334 m² / 541 lgh
 Umeå 22 258 m² / 402 lgh
 Östersund 43 466 m² / 548 lgh

● Mitt

Haninge 5 995 m² / 116 lgh
 Linköping 93 940 m² / 1 352 lgh
 Nyköping 6 201 m² / 138 lgh

● Väst

Jönköping 66 819 m² / 1 074 lgh
 Stenungsund 3 252 m² / 68 lgh
 Trollhättan 4 213 m² / 84 lgh

● Syd

Trelleborg 12 208 m² / 167 lgh
 Lund 3 296 m² / 32 lgh
 Helsingborg 64 142 m² / 976 lgh
 Höganäs 12 044 m² / 196 lgh

Vårt fastighetsbestånd

Unobo är en aktiv fastighetsförvaltare som bidrar till nöjda och trygga hyresgäster och en hållbar samhällsutveckling i Sverige - från Skellefteå i norr till Trelleborg i söder. Vi har som mål att växa kontinuerligt och tillträda 500 lägenheter årligen.

Snabb ökning av fastighetsbeståndet under 2021

Unobos bestånd bestod vid utgången av 2021 av 5 694 lägenheter med totalt 374 168 kvadratmeter bostadsyta på 13 växande orter i Sverige. Beståndet utgörs till drygt hälften av lägenheter från miljonprogramsåren på 1960- och 1970-talet och drygt var tredje lägenhet är byggd på 1980- och 1990-talet. Unobos offensiva tillväxtplaner kommer emellertid att snabbt förändra beståndets sammansättning. Bara under 2021 tillkom 671 nyproducerade lägenheter och cirka 43 000 kvadratmeter boyta, en ökning med drygt 13 procent mätt i antal lägenheter.



Släggan 1, Höganäs

Unobos marknadsstrategi

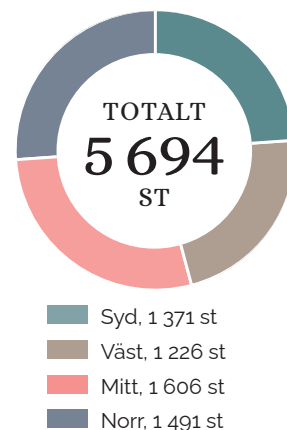
Unobo utvärderar årligen beståndet och vilka orter bolaget ska fokusera på. Unobo strävar efter att ha bestånd med minst 400–500 lägenheter på varje ort för en effektiv förvaltning samt god närvaro och marknadskännedom. På flera av Unobos befintliga orter finns planer på att expandera beståndet, samtidigt som ambitionen är att öka närvaron i storstadsområdena där Unobo endast har mindre bestånd i dag. I nära samarbete med Riksbyggen utvärderas projekt som är genomförbara.

Unobos prioriterade befintliga orter med stora innehav är Linköping (1 352 lägenheter), Helsingborg/Höganäs (1 172), Jönköping (1 074) och Umeå (402). I Skellefteå (541) och Östersund (548) finns betydande bestånd som medger en effektiv förvaltning. Tillväxtfokus riktas främst mot orter där Unobo idag endast har mindre innehav eller önskar etablera sig. Det handlar för det första om Stockholmsregionen/Mälardalen där Unobo äger en fastighet i Haninge och tillträdde ett projekt i Nyköping 2021, samt har ett pågående projekt i Västerås. Göteborgsområdet är också prioriterat för tillväxt. I dag utgörs fotfästet av fastigheter i Trollhättan och Stenungsund som tillträdde 2021. I Syd är Malmö och Lund med kringliggande kommuner inklusive Trelleborg prioriterade orter att växa i. Ytterligare orter där förvärv kan vara intressant är Norrköping och Uppsala, två växande orter där Unobo saknar innehav idag.

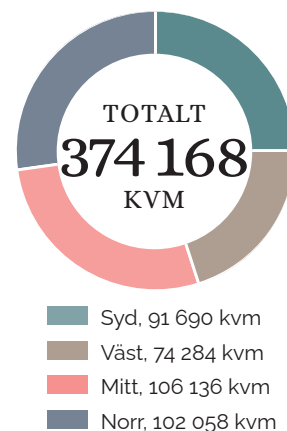
Generellt gäller att Unobo söker lägen som är lämpliga för hyresrätter i stället för dyra lägen som ger höga hyror och ändå låg avkastning. Lägen lite längre från centrum och med god kollektivtrafik har billigare byggrätter med planförutsättningar att bygga mer kostnadseffektivt.

TOTALT
13
ORTER

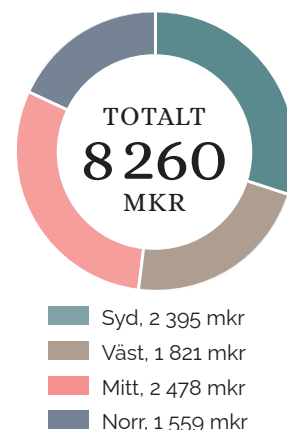
ANTAL LÄGENHETER



BOA, KVM



MARKNADSVÄRDE, MKR





FASTIGHETSBESTÅND

Syd

Helsingborg

Helsingborg är en expansiv kommun i Öresundsregionen som med 150 000 invånare är Sveriges åttonde största stad. Befolkningen växer och beräknas fortsätta att göra så till 2025. Läget med hamnen och närheten till E6 och E4 bidrar till etableringar inom e-handel, lager och logistik, som väntas öka när Fehmarn Bält-tunneln mellan Danmark och Tyskland öppnar 2029. Andelen sysselsatta i privat sektor är högre än i genomsnitt för riket. Bostadsmarknaden präglas av underskott på bostäder som trots betydande nyproduktion väntas bestå de närmaste åren.

Helsingborg är en prioriterad ort för Unobo, som redan har ett stort bestånd i staden med 976 lägenheter och totalt 64 142 kvadratmeter boyta. Beståndet består dels av miljonprogramshus på Dalhem i Helsingborg, dels av nyproduktion i Maria Station och Drottninghög i nordöstra Helsingborg samt i Miatorp i södra Helsingborg. Under 2021 tillträdde totalt 394 lägenheter i nyproduktion. Planer finns på produktion av ytterligare 60 lägenheter till 2025.

FAKTA OM HELSINGBORG

Antal invånare 2021-12-31: 150 109
Prognos 2024: 161 000 invånare
Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: 2%
Antal lägenheter 2021-12-31: 976
Marknadsvärde: 1 624 mkr

Höganäs

Höganäs är beläget i nordvästra Skåne och ligger granne med Helsingborg. Höganäs är en attraktiv boendekommun som gynnas av inflyttning av inte minst barnfamiljer från de större städerna. Investeringar i bättre infrastruktur som underlättar pendling påverkar därför Höganäs positivt. Medelinkomsten ligger över rikssnittet och fler är sysselsatta i privat näringsliv än i genomsnitt för riket. Höganäs hade 27 589 invånare vid årets utgång och växer. Det råder brist på bostäder och det befintliga bostadsbeståndet domineras av småhus.

Unobos bestånd ligger i Höganäs tätort och består av 196 lägenheter i två fastigheter belägna intill varandra med en total boyta på 12 044 kvadratmeter, varav en fastighet med 129 lägenheter färdigställdes under 2021. Det finns befintliga byggrätter omfattande 40 lägenheter som kan bli aktuella till 2025. Beståndet i Höganäs ligger på bekvämt avstånd från Helsingborg vilket underlättar effektiv förvaltning.

FAKTA OM HÖGANÄS

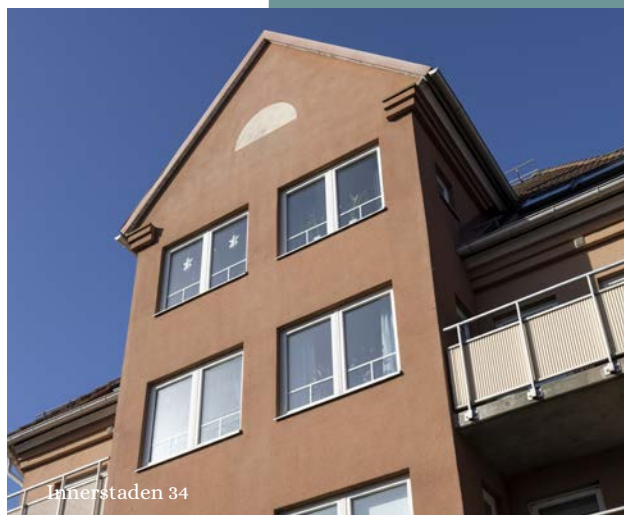
Antal invånare 2021-12-31: 27 589
Prognos 2024: 28 744 invånare
Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: 3%
Antal lägenheter 2021-12-31: 196
Marknadsvärde: 336 mkr



Vollmar 1-6

LUND, MARKNADSVÄRDE

94 mkr



Linnerstaden 34

TRELLEBORG, MARKNADSVÄRDE

341 mkr

Lund/Genarp

Lund är en växande universitetsort med 127 100 invånare vid årets utgång. Centralorten präglas av Lunds universitet, regionsjukhuset och globala företag som Tetra Pak, Axis och Alfa Laval men även av små innovationsbaserade start-ups. Investeringar i forskningsanläggningarna ESS och MAX IV beräknas på sikt få stor betydelse för Lunds utveckling. Befolkningen har vuxit snabbt och beräknas fortsätta växa, vilket bidrar till bostadsbrist. Bostadsmarknaden i staden består till stor del av bostadsrätter, medan det finns fler småhus i byarna utanför centralorten.

Unobos bestånd är litet och består av en fastighet med 32 lägenheter och 3296 kvadratmeter boyta i Genarp i de östra delarna av Lunds kommun. Unobo ser Lund tillsammans med Malmö och kranskommunerna i sydvästra Skåne som viktiga orter att växa i. Strategin är att identifiera mikrolägen som inte tillhör de mest attraktiva men som ger goda möjligheter till pendling i regionen.

FAKTA OM LUND

Antal invånare 2021-12-31: 127 376

Prognos 2024: 132 000 invånare

Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: <1%

Antal lägenheter 2021-12-31: 32

Marknadsvärde: 94 mkr

Trelleborg

Trelleborg är en kuststad i sydvästra Skåne med närhet till Malmö och Lund, som gör den till en attraktiv pendlingsort samtidigt som det finns en lokal arbetsmarknad. Kommunen hade 46 231 invånare vid utgången av 2021 och fortsätter att växa med cirka 1 procent per år. Trelleborg har en viktig hamnförbindelse till Tyskland och kommunen planerar att flytta hamnen för att möjliggöra havsnära, centralt bostadsbyggande. Det råder brist på bostäder och det befintliga beståndet består i stor utsträckning av småhus.

Unobos bestånd i Trelleborg består av 167 lägenheter på totalt 12 208 kvadratmeter boyta i två fastigheter, vilket är något i underkant för att möjliggöra effektiv förvaltning. Trelleborg är en ort där det kan vara aktuellt att förvärva nyproduktion. Unobo saknar i dag byggrätter i Trelleborg.

FAKTA OM TRELLEBORG

Antal invånare 2021-12-31: 46 231

Prognos 2024: 48 500 invånare

Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: 3%

Antal lägenheter 2021-12-31: 167

Marknadsvärde: 341 mkr



Vandringsmannen 1 & 2

JÖNKÖPING, MARKNADSVÄRDE

1579 mkr

FASTIGHETSBESTÅND

Väst



Jönköping

Jönköping har 143 579 invånare och är därmed Sveriges tionde största kommun. Befolkningen växer snabbt: år 2024 väntas den uppgå till 150 000 invånare, vilket trots omfattande planer på nya bostäder innebär att efterfrågan på bostäder fortsätter att överstiga tillgången. Jönköping har ett bra läge som knutpunkt för logistik men växer också på grund av att högskolan i staden lockar många ungdomar. De investeringar i ny infrastruktur som planeras öppnar möjligheter för arbetspendling till Göteborg och möjligen även Stockholm i framtiden, vilket stärker ortens attraktivitet. Medelinkomsten ligger något under rikssnittet medan sysselsättning och näringsstruktur speglar riksgenomsnittet väl.

Jönköping är en av Unobos prioriterade orter med stort bestånd på en attraktiv och växande ort. Unobo hade vid årets utgång 1074 lägenheter i femtontalet fastigheter med totalt 66 819 kvadratmeter boyta. Det befintliga innehavet medger effektiv förvaltning. Unobo har potentiella byggrätter motsvarande 540 lägenheter med cirka 27 225 kvadratmeter boyta som kan bli aktuella att utveckla, varav drygt 9 000 kvadratmeter boyta är prioriterade att utveckla.

FAKTA OM JÖNKÖPING

Antal invånare 2021-12-31: 143 579

Prognos 2024: 150 000 invånare

Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: 5 %

Antal lägenheter 2021-12-31: 1074

Marknadsvärde: 1 579 mkr



STENUNGSUND, MARKNADSVÄRDE

117 mkr

Stenungsund

Stenungsund är en mindre kommun med cirka 27 000 invånare, varav cirka 10 000 bor i centralorten. Kommunen ligger på bekvämt pendlingsavstånd till Göteborg och har ett attraktivt läge vid kusten, vilket bidrar till inflyttning. Det råder underskott på bostäder och det byggs relativt lite i kommun, vilket bidrar till potential. Stenungsund har en stark lokal arbetsmarknad där industriföretag utgör stommen och en medelinkomst över riksgenomsnittet.

Västkusten är ett område som prioriteras för tillväxt och Unobo har ett relativt begränsat bestånd. Bolaget tillträdde under 2021 en fastighet i orten Stora Höga med 68 havsnära lägenheter i låghusbebyggelse och med bra kommunikationer. Fastigheten omfattar 5 252 kvadratmeter boyta.

FAKTA OM STENUNGSUND

Antal invånare 2021-12-31: 27 556

Prognos 2028: 30 000 invånare

Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: 3%

Antal lägenheter 2021-12-31: 68

Marknadsvärde: 117 mkr



TROLLHÄTTAN, MARKNADSVÄRDE

125 mkr

Trollhättan

Trollhättans befolkning har ökat under snart två decennier och uppgår till drygt 59 000 invånare, med fortsatt ökning under åren framöver. Det råder brist på bostäder idag, men marknaden väntas vara i balans om några år. Trollhättan har fler offentligt sysselsatta än i genomsnitt för landet och lägre i privat tjänstesektor. Det tar ungefär en timme att pendla till Göteborg med tåg, vilket bidrar till att utöka den potentiella arbetsmarknaden.

Unobo förvärvade under 2021 två nyproducerade fastigheter med totalt 84 lägenheter i Trollhättan, där det byggts mycket lite hyresrätter under 2000-talet. Projektet uppbar investeringsstöd och har mött stort intresse på den lokala marknaden.

FAKTA OM TROLLHÄTTAN

Antal invånare 2021-12-31: 59 154

Prognos 2024: 61 000 invånare

Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: <1%

Antal lägenheter 2021-12-31: 84

Marknadsvärde: 125 mkr



LINKÖPING, MARKNADSVÄRDE

1959 mkr

FASTIGHETSBESTÅND

Mitt



Linköping

Linköping är Sveriges femte största kommun med drygt 165 000 invånare och en relativt snabb befolkningstillväxt som bidrar till brist på bostäder. Linköpings Universitet och sjukhus bidrar till högre andel sysselsatta inom offentlig sektor än i genomsnitt för riket på en lokal arbetsmarknad som annars präglas av stora industriföretag och privata tjänsteföretag. Arbetslösheten är lägre än för riket. Den planerade utbyggnaden av höghastighetståg förkortar pendlingen till Stockholm avsevärt, vilket skulle öka attraktiviteten som bostadsort och bidra till ännu högre inflyttningstal.

Unobo har bolagets enskilt största bestånd i Linköping med 1 352 lägenheter och 93 940 kvadratmeter boyta fördelade på 15 fastigheter, vilket gör kommunen till en prioriterad ort. Under 2022 får Unobo tillträde till 182 nyproducerade lägenheter i fastigheten Lavinen 5 på Berga. Det finns därutöver 13 850 kvadratmeter potentiella byggrätter genom förtätning, dels påbyggnad av ytterligare en våning på befintliga hus, dels nyproduktion på parkeringsytor. Dessa projekt är prioriterade och affärsutvecklingsprocessen pågår.

FAKTA OM LINKÖPING

Antal invånare 2021-12-31: 165 527

Prognos 2024: 172 834 invånare

Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: 4%

Antal lägenheter 2021-12-31: 1352

Marknadsvärde: 1 959 mkr



Kattugglan 5

NYKÖPING, MARKNADSVÄRDE

220 mkr

Nyköping

Nyköping är en attraktiv sömländsk kommun belägen vid havet på pendlingsavstånd till Stockholm. Kommunen har 60 091 invånare och har vuxit varje år sedan 1990-talet. Prognosen är fortsatt tillväxt och ett underskott på bostäder som väntas bestå. Nyköping gynnas av inflyttning och med den planerade Ostlänken bidrar till en förkortad pendlingstid med tåg till Stockholm (från en timma till fyrtio minuter) är orten ett attraktivt val i takt med att priserna på boende stiger i Stockholmsregionen. Bostadsbeståndet i kommunen består till mer än hälften av flerbostadshus där hyresrätten har stark ställning med stort utbud.

Unobo tillträdde bolagets första fastighet i Nyköping under 2021: Ugglan 5, en nyproduktion av 138 lägenheter i stadsdelen Marieberg nära Nyköpingsån.

FAKTA OM NYKÖPING

Antal invånare 2021-12-31: 57 511

Prognos 2024: 60 091 invånare

Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: 2%

Antal lägenheter 2021-12-31: 138

Marknadsvärde: 220 mkr



Ribby 2

HANINGE, MARKNADSVÄRDE

299 mkr

Haninge

Haninge är en snabbt växande kommun i Stockholms län med 95 300 invånare. Prognosen är fortsatt snabb befolkningstillväxt och ett underskott av bostäder som består under de närmaste tre åren. Kommunen har gynnats av en utflyttning från Stockholm till kranskommunerna. Medelinkomsten är lägre än genomsnittet i riket. Bostadsbeståndet är till 40 procent småhus men det finns även ett relativt stort bestånd av bostadsrätter.

Unobo har sedan tidigare en fastighet i Haninge med 116 lägenheter och 5995 kvadratmeter boyta. Unobo har i dagsläget avsiktsförklaring för ett projekt med Riksbyggen och ytterligare samarbeten för projekt i Haninge är aktuella.

FAKTA OM HANINGE

Antal invånare 2021-12-31: 95 658

Prognos 2024: 100 000 invånare

Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: 1%

Antal lägenheter 2021-12-31: 116

Marknadsvärde: 299 mkr



Storkåge 21:19

SKELLEFTEÅ, MARKNADSVÄRDE

477 mkr

FASTIGHETSBESTÅND

Norr



Skellefteå

Skellefteå är en expansiv kommun med anledning av North-volts etablering och byggande av en batterifabrik på orten. Det har lett till en boom för det lokala näringslivet, nyetableringar i klustret som skapas kring batterifabriken och en inflyttning till kommunen. Skellefteå har 73 283 invånare och beräknas växa snabbt – kommunens vision är att nå 90 000 invånare år 2030. Den snabba tillväxten har medfört bostadsbrist som beräknas bestå under flera år framöver. Bostadsbeståndet utgörs till stor del av småhus, men hyresrätten har stark ställning och är attraktiv mot bakgrund av inflyttningen.

Unobos bestånd i Skellefteå består av 541 lägenheter med totalt 36 334 kvadratmeter boyta, vilket gör kommunen till en av de viktigaste för bolaget. Det är också den kommun där Unobo står för den största andelen av den lokala bostadsmarknaden. Unobo har cirka 7 000 kvadratmeter boyta i potentiella byggrätter – genom förtätning och påbyggnad av befintlig bebyggelse – som är prioriterad.

FAKTA OM SKELLEFTEÅ

Antal invånare 2021-12-31: 73 283

Prognos 2030: 90 000 invånare

Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: 6%

Antal lägenheter 2021-12-31: 541

Marknadsvärde: 477 mkr



Ripan 6

UMEÅ, MARKNADSVÄRDE

507 mkr

Umeå

Umeå är norra Sveriges största stad och en attraktiv inflyttningssort med en befolkning på 130 873, vilket gör Umeå till Sveriges elfte folkrikaste kommun. Befolkningen har vuxit under många år och beräknas fortsätta att göra det i god takt under kommande år. Det leder till brist på bostäder trots ett ganska omfattande byggande. Som centralort med hamn och flygplats, residens- och universitetsstad är Umeå attraktivt för inflyttning och har en relativt ung befolkning. Infrastruktursatsningar som Norrbottniabanan stärker Umeås position och underlättar både för godstrafik och pendling. Bostadsbeståndet består till knappt hälften av hyresrätter.

Unobo har 402 lägenheter på totalt 22 258 kvadratmeter boyta i Umeå och ser orten som prioriterad att växa på framöver. I nuläget har Unobo cirka 3 000 kvadratmeter potentiella byggrätter i Umeå, varav ett förtätningsprojekt i området Teg är prioriterat att utvecklas under de närmaste åren.

FAKTA OM UMEÅ

Antal invånare 2021-12-31: 130 224

Prognos 2024: 135 099 invånare

Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: 2%

Antal lägenheter 2021-12-31: 402

Marknadsvärde: 507 mkr



Klövern 14

ÖSTERSUND, MARKNADSVÄRDE

574 mkr

Östersund

Östersund är residensstad och centralort i Jämtlands län med växande befolkning. Vid utgången av 2021 hade kommunen 64 324 invånare och antalet invånare väntas fortsätta att öka. Medelinkomsten ligger något under rikssnittet och närmare hälften av de sysselsatta i kommunen jobbar i offentlig sektor. Det är klart mer än riksgenomsnittet vilket bidrar till stabilitet och låga arbetslöshetstal. Bostadsbeståndet på orten består till två tredjedelar av flerbostadshus, varav hyresrätten utgör en klar majoritet. Det råder balans på marknaden, men efterfrågan på hyresrätter är god.

För Unobo är Östersund det fjärde största beståndet med 548 lägenheter och totalt 43 466 kvadratmeter boyta, vilket medger effektiv förvaltning. Unobo har en så pass stor andel av den lokala hyresmarknaden att det i nuläget inte är strategiskt riktigt att utöka beståndet. Unobo har potentiella byggrätter i ett förtätningsprojekt som omfattar cirka 700 kvadratmeter.

FAKTA OM ÖSTERSUND

Antal invånare 2021-12-31: 64 324

Prognos 2024: 66 395 invånare

Unobos andel av lokal hyresmarknad 2019: 5%

Antal lägenheter 2021-12-31: 548

Marknadsvärde: 574 mkr



Renoveringar

För oss på Unobo är det viktigt att våra lägenheter håller god standard. Våra fastigheter ska vara långsiktigt hållbara och bidra till hög trivsel hos både nuvarande och framtida hyresgäster. Vi arbetar med att kontinuerligt förbättra och höja standarden i vårt fastighetsbestånd. Utifrån individuella affärsplaner för varje fastighet gör vi både sedvanligt underhåll och standardhöjande investeringar.

Bruksvärdeshöjande åtgärder innefattar t.ex. uppgraderingar av tvättstugor och allmänna utrymmen, nya kommunikations- och bokningssystem, modernisering av elinstallationer, konvertering av direktverkande el som uppvärmning till fjärrvärme, införande av balanserad luftbehandling i bostäder, åtgärder i yttre miljö med mera.

Under 2021 investerade vi ca 10,3 miljoner kronor i bruksvärdeshöjande åtgärder.

Vår åtgärdsplan 2021 - 2025 för fastighetsrenovering omfattar 36 fastigheter med 2000 bostäder, där stambyte och lägenhetsrenovering ska genomföras. Därutöver behöver 1300 lägenheter fördelade i 12 fastigheter genomgå en renovering. Under 2021 startades arbeten med att inventera förutsättningar för stambyten och renoveringar i nio fastigheter med ca 700 bostäder. Upphandling av entreprenader kom i gång gällande ca 390 bostäder.

I samband med stambyten förnyas ytskikt och inredning i badrum och lägenheters installationer för el, tappvatten och sanitet moderniseras till dagens standard. Vi erbjuder då hyresgästerna standardhöjande tillval, till exempel keramiska ytskikt i badrum, modern köksinredning och nya vitvaror samt nya parkettgolv. Dessa åtgärder görs för att hyresgäster ska trivas i bostaden, men också för att förebygga reparationsåtgärder och minska kostnader för drift och underhåll. När en lägenhet renoveras kommer det också en hyreshöjning för den boende. Standardnivå påverkar hyresnivån. För att skapa förutsättningar att så många som möjligt av våra hyresgäster ska kunna bo kvar hos oss också efter en renovering, får hyresgästerna viss valmöjlighet avseende standard.

Energieffektivisering

Att arbeta kontinuerligt med energibesparande investeringar i våra fastigheter är bra både för våra driftkostnader och för miljön. Av strategiska skäl fokuserar vi och prioriterar de projekt som ger störst effekt först, men väger självklart också in de behov för uppgraderingar som finns i vårt bestånd.

Med bas i den energikartläggning som gjordes under 2019 har vi identifierat möjliga projekt fram till 2025 och tagit fram underhållsplaner för de aktuella fastigheterna. Några exempel på investeringar är tilläggsisolering av vindar, införande av ny värmeåtervinning, värmeinjustering samt utbyte av befintliga installationer för värme och luftbehandling med energieffektiva teknik. Exempel på löpande underhåll är byte av värmekulvertar, undercentraler, befintliga fläktar/luftaggregat och byte av fönster. Vi ser också på möjligheten att installera solceller på våra fastigheter i samband med takrenoveringar för att öka vår egenförsörjning av energi.

Under 2021 - 2025 uppgår våra investeringar i energiprojekt till 200 miljoner kronor. Detta som ett led i vårt mål att i det äldre

fastighetsbeståndet minska vår energianvändning med 1,5% per år och med 17% fram till 2030 i förhållande till referensåret 2019.

Under 2020 och 2021 har vi överträffat vårt mål och sett en minskning av energianvändningen med 4,1 % motsvarande 2,3 GWh.

Vi arbetar också vidare på att utvärdera den faktiska klimatpåverkan av vår energianvändning och hoppas inom en snar framtid kunna beräkna en faktisk reduktion av koldioxidedkvivalenter av vår minskade användning och även sätta ett värde på detta kopplat till priset på utsläppsätter.

NÅGRA ENERGIBESPARINGSPROJEKT VI ÄR EXTRA STOLTA ÖVER:



Rågen 1, Jönköping, 90 lgh, 5 553 m² boyta

Införande av värmeåtervinning med luftvärmepump i 3 st punkthus

2,8 miljoner kronor investering

230 MWh per år i minskad inköpt fjärrvärme

Ca 290 000 kr per år i besparing

Storkåge, Skellefteå, 87 lgh, 6 415 m² boyta

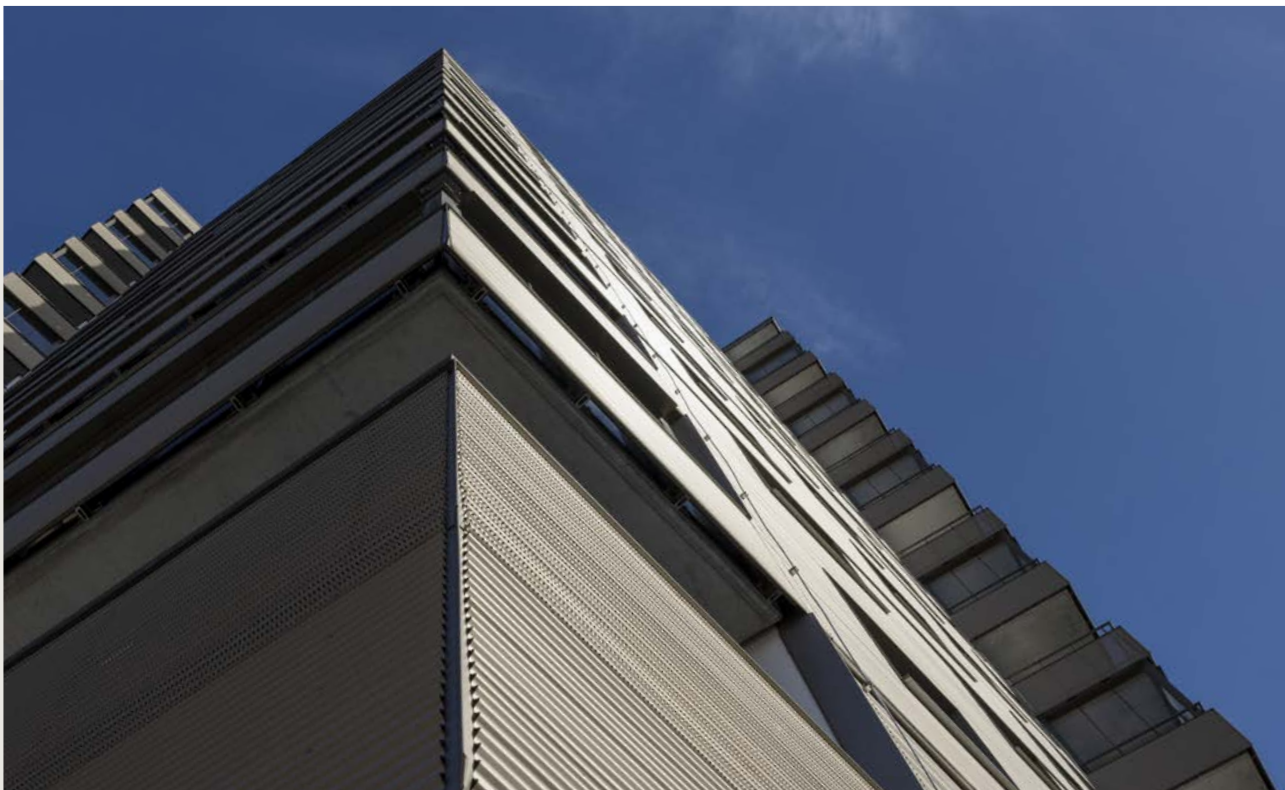
Konvertering från uppvärmning med direktverkande el till fjärrvärme och vattenburet system

10,7 miljoner kronor i investering

Minskad energimängd 100 MWh

1,6 miljoner kronor besparing i alternativ underhållskostnad





Nyproduktion

Unobo har som långsiktigt mål att vårt fastighetsbestånd skall växa med ca 500 nyproducerade hyreslägenheter om året. I huvudsak kommer detta att ske genom ett nära samarbete med Riksbyggen.

I inledningen av 2021 hade Unobo 4 fastigheter i sitt befintliga bestånd där produktion av hyreslägenheter pågick. Dessa innefattade 261 lägenheter och samlat 13 564 m² boendeyta. Vi har krav på att alla våra nybyggnadsprojekt ska vara miljömärkta enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanenmärkta. Vi arbetar med ett beställarprogram men är också noga med att leverera projekt som följer den lokala marknadens efterfrågan i form av storlekar, utformning och standard på våra lägenheter.

Under 2021 har fler avtal och överlåtelser för nyproduktioner skett och ytterligare 2 projekt har färdigställts och levererats. Sammantaget har vi nu 671 nyproducerade lägenheter i vårt bestånd – och fler skall det bli! I takt med att både utbud och efterfrågan på hyresrätter ökar vill vi satsa än mer på att vara den mest attraktiva hyresvärden i våra strategiskt utvalda orter.

MILJÖBYGGNAD SILVER

Miljöbyggnad är en svensk miljöcertifiering från Sweden Green Building Council. Genom noggrann kontroll av fastigheter genom sexton olika indikatorer för energianvändning, inomhusmiljö och material säkerställer Miljöbyggnad att byggnaden är bra för både människa och miljö.

Med byggnader certifierade med Miljöbyggnad Silver markerar berörda fastighetsbolag tydligt att man är engagerad i miljöfrågor och tänker på dem som ska vistas i byggnaden. Här krävs det mer av byggnaden än att bara följa lagkrav – bland annat måste solskyddet, ljudmiljön och ventilationen vara av en bättre standard.

Projektnamn	Kommun	Antal lgh
Drottninghög	Helsingborg	111
Valeberget	Stenungsund	68
Släggan	Höganäs	82
Hälltorps gård	Trollhättan	84
Sundsutsikten	Helsingborg	188
Ugglan	Nyköping	138
Summa lägenheter		671

Några av våra tillträdde fastigheter 2021:

DROTTNINGHÖG, HELSINGBORG (Trumslagarpojken 2 och Cymbalen 1)

Med våra fastigheter Trumslagarpojken 2 och Cymbalen 1 har vi under 2021 utökat vårt bestånd av hyresrätter i Helsingborg. Fastigheterna innefattar 111 lägenheter med hög standard i ett område av blandad bebyggelse med både hyresrätter och bostadsrätter. I bottenplan finns utrymme för förskola och området har mycket grönska och attraktiva utemiljöer.

Fastigheterna ligger i Drottninghög nära Helsingborg centrum. De är en del i vår vision att utveckla området med fokus på ökad trygghet och attraktivitet. Projektet har också ett starkt hållbarhetstänk genom att arbeta med förtätning av redan avsatt mark, läget med bra kollektivförbindelser och närhet till service och handel.

Fastigheterna är ett bra komplement till vårt bestånd på Dalhem. Genom vår närvaro som hyresvärd arbetar vi för att förbättra situationen i ett socialt utsatt område. Genom projektet bidrar vi till att lyfta området och integrera det med övriga Helsingborg på ett bättre sätt. Det har i skrivande stund endast en vakans, vilket visar på projektets och områdets potential.



HÄLLTORPS GÅRD, TROLLHÄTTAN (Silvaäpplet 6 och Ananasäpplet 8)

I det nya bostadsområdet Hälltorps Gård Norra i Trollhättan har vi tillträtt 84 hyreslägenheter i fem byggnader. Området erbjuder närhet både till natur och centrala Trollhättan och närliggande finns såväl förskolor som service och handel.

Genom ett framgångsrikt samarbete mellan Riksbyggen och OBOS har vi etablerat ett område med blandad bebyggelse av både hyresrätter, bostadsrätter och friliggande villor. Med kompetterande kompetenser skapades ett bra erbjudande av bostäder på en ort där det byggts väldigt lite hyresrätter i modern tid. Projektet fick investeringsstöd om 1350 kr/kvm vilket gjorde det mycket kostnadseffektivt. Hela området har också ett starkt hållbarhetstänk med bl.a. solceller installerade på fastigheternas tak och fokus på grönområden och attraktiva utemiljöer.

Efterfrågan på dessa lägenheter har varit stor och fastigheten har idag inga vakanser. Det visar på hyresrättens attraktivitet och ställning på bostadsmarknaden i området framöver.

Styrelse och ledning



ÖVRE RADEN, VÄNSTER TILL HÖGER: Mårten Lilja, Oscar Lekander, Gunilla Cederstrand* Cfo, Carl-Johan Hansson* VD, Krister Karlsson.

NEDRE RADEN, VÄNSTER TILL HÖGER: Eva Swartz Grimaldi, Johan Lindholm ordförande.

**Ledning*

Medarbetare



BAKRE RADEN, VÄNSTER TILL HÖGER:

Gunilla Cederstrand, Cfo

Timo Siikaluoma, Technical Manager

Magnus Petersson, Asset Manager

FRÄMRE RADEN, VÄNSTER TILL HÖGER:

Ulrika Dahlström, Controller

Carl-Johan Hansson, VD

Martin Kjellström, Asset Manager



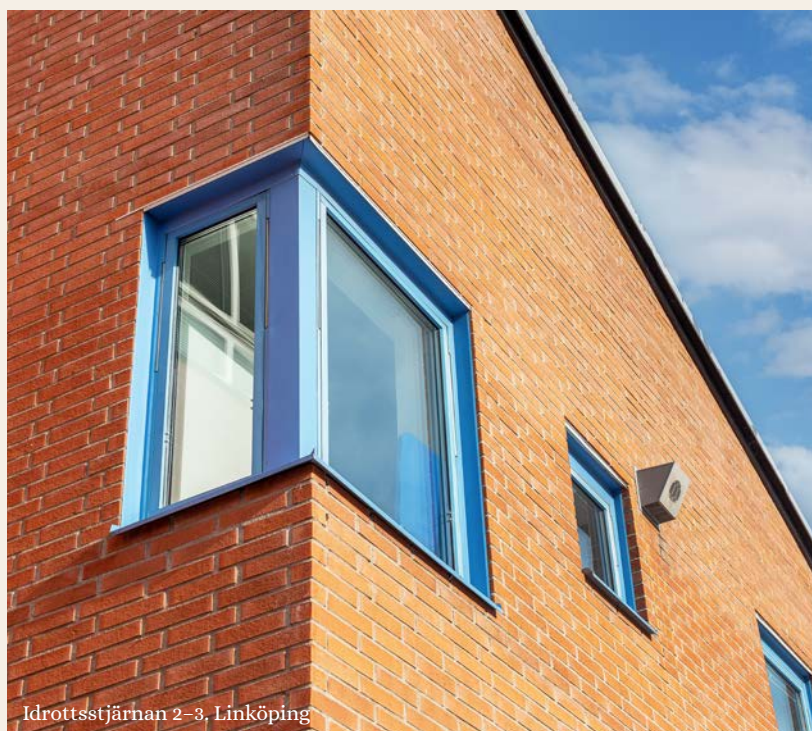
Trummslagarpojken 2 / Cymbalen 1, Helsingborg

Fastighetsförteckning 2021-12-31

Fastighet	Byggår	Antal lgh	Garage p-plats	BOA	LOA	Totalt (m²)	Marknadsvärde (tkr)	Marknadsvärde (kr/m²)
SYD								
Helsingborg								
Edvard 1	1973	135	112	9558	130	9 688	157 000	16 206
Edvin 2	1973	142	107	10378	30	10 408	161 000	15 469
Elias 1	1973	169	125	11586	130	11 716	208 000	17 754
Elof 1	1973	136	123	9999	127	10 126	177 000	17 480
Guldgubben 1	2020	95	57	4846	0	4 846	212 000	43 747
Spårvagnen 1	2020	188	90	11 743	200	11 943	462 000	38 684
Trumslagarpojken 2, Cymbalen 1	2020	111	39	6 048	662	6 710	247 000	36 811
Höganäs								
Höganäs 38:47	1993	67	1	5 200	175	5 375	120 000	22 326
Släggan 1	2011	47	50	6 843	0	6 843	216 000	31 565
Lund								
Pottmakaren 1, m.fl.	2019	32	0	3 296	0	3 296	94 000	28 519
Trelleborg								
Hälleföndran 2	1993	64	60	5187	0	5 187	113 000	21 785
Innerstaden 4:34	1994	103	38	7 019	2 224	9 243	228 000	24 667
Totalt Syd		1 289	802	91703	3 678	95 381	2 395 000	25 110
VÄST								
Jönköping								
Fänriken 13	1950	45	22	3043	242	3 285	82 100	24 996
Ramsjö 6	1992	8	9	598	14	612	16 100	26 320
Runstaven 1, 2	1967	159	80	11 403	288	11 691	262 000	22 410
Rågen 1	1965	90	6	5 553	34	5 587	125 000	22 373
Vandringsmannen 1, 2, Värnet 1, Vagnskorgen 2	1961	250	169	14 168	227	14 395	327 000	22 716
Vinrankan 1	1949	99	56	5 636	505	6 141	132 000	21 497
Värdshuset 1, 2, 3	1964	216	165	13 686	278	13 964	300 000	21 484
Växjö 16	1953	165	178	10 193	1 932	12 125	268 000	22 103
Växjö 18	1957	42	6	2 540	148	2 688	62 000	23 070
Växjö 19	1968	0	49	0	0	0	4 400	0
Stenungsund								
Höga 2:154		68	58	3 252	0	3 252	117 000	35 976
Trollhättan								
Silvaäppet 6, Ananasäppet 8	2020	84	84	4 213	0	4 213	125 000	29 670
Totalt Väst		1 226	882	74285	3 667	77 951	1 820 600	23 356

Fastighetsförteckning 2021-12-31

Fastighet	Byggår	Antal lgh	Garage p-plats	BOA	LOA	Totalt (m ²)	Marknadsvärde (tkr)	Marknadsvärde (kr/m ²)
MITT								
Haninge								
Ribby 1:480	2017	116	1	5 995	0	5 995	299 000	49 875
Linköping								
Idrottsstjärnan 2, 3	1992	92	68	7 266	386	7 652	183 000	23 915
Lusthuset 1, Lustgården 2	1967	429	343	27 097	127	27 224	753 000	27 659
Nyponbusken 3, 4	1969	112	79	7 700	20	7 720	123 000	15 933
Riket 3, 4, 8, 9 & 15	1968	360	306	27 688	0	27 688	459 000	16 578
Risgrynet 1	1970	93	0	6 388	0	6 388	101 000	15 811
Risgrynet 2	1970	84	0	5 704	0	5 704	85 000	14 902
Riskornet 1	1970	116	0	7 074	0	7 074	116 000	16 398
Räknestickan 1	1983	66	73	4 582	3 351	7 933	139 000	17 522
Nyköping								
Kattugglan 5	2020	138	80	6 201	0	6 201	220 000	35 478
Totalt Mitt		1 606	950	105 695	3 884	109 579	2 478 000	22 614



Fastighetsförteckning 2021-12-31

Fastighet	Byggår	Antal lgh	Garage p-plats	BOA	LOA	Totalt (m²)	Marknadsvärde (tkr)	Marknadsvärde (kr/m²)
NORR								
Skellefteå								
Motvikten 1	1992	238	216	16 038	446	16 484	240 000	14 559
Orkestern 6		204	171	13 024	34	13 058	166 000	12 712
Storkåge 21:19	1980	99	109	7 270	0	7 270	71 000	9 766
Umeå								
Bytesgårdet 5	1963	19	10	942	0	942	24 900	26 433
Gärdet 14	1954	95	54	4762	203	4 965	107 000	21 551
Gärdet 5	1968	12	5	616	0	616	13 000	21 104
Ripan 6	1963	20	12	1 284	0	1 284	33 000	25 701
Trumman 7	1970	23	19	1 163	6	1 169	29 000	24 808
Åkerbäret 1	1963	14	13	930	10	940	19 000	20 213
Åkerbäret 15	1967	13	9	631	0	631	15 000	23 772
Åkerbäret 5	1965	13	10	647	0	647	13 500	20 866
Ödlan 2	1966	193	132	11 283	0	11 283	253 000	22 423
Östersund								
ABC-Boken 8	1962	25	8	1975	120	2 095	34 000	16 229
Borgmästaren 3	1987	15	10	1192	112	1 304	21 700	16 641
Filialbanken 1		16	11	1432	0	1 432	16 900	11 802
Klövern 14	1991	6	7	552	16	568	8 300	14 613
Mörten 1	1931	8	10	474	442	916	13 000	14 192
Mörten 7, 14	1983	32	17	1 989	146	2 135	36 000	16 862
Nordsvensken 1	1991	66	92	6 779	0	6 779	68 000	10 031
Pantbanken 6	1945	5	12	283	1 279	1 562	24 000	15 365
Pantbanken 7	1930	8	4	822	460	1 282	29 000	22 621
Parketten 6	1989	68	68	5 331	0	5 331	55 000	10 317
Riksbanken 6	1992	23	15	1 420	145	1 565	34 000	21 725
Rönne 1	1929	9	4	642	0	642	7 300	11 371
Rönne 10	1941	15	6	805	81	886	11 000	12 415
Rönne 12	1993	12	18	942	145	1 087	16 500	15 179
Rönne 2	1945	10	11	476	0	476	5 400	11 345
Slätterängen 7	1992	73	75	5 727	0	5 727	54 000	9 430
Strömmingen 6	1948	12	15	750	198	948	10 600	11 181
Strömmingen 7	1952	12	8	849	158	1 007	10 700	10 626
Varmblodet 1	1991	72	77	5 853	183	6 036	59 000	9 775
Verkstaden 4	1929	29	15	1 758	177	1 935	24 000	12 403
Ängsbetet 4	1992	32	0	3 600	0	3 600	36 000	10 000
Totalt Norr		1 491	1 243	102 241	4 361	106 602	1 558 800	14 623
Totalt, samtliga regioner		5 612		373 923	15 590	389 513	8 252 400	21 186

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2021	2020
Hysesintäkter	422 319	387 445
Övriga fastighetsintäkter	4 818	7 328
Nettoomsättning	427 137	394 773
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftskostnader	-155 297	-161 531
Underhållskostnader	-57 156	-42 701
Övriga fastighetskostnader	-10 898	-11 723
Fastighetskostnader	-223 352	-215 955
Driftnetto	203 785	178 818
Centrala försäljnings- och administrationskostnader	-24 014	-30 496
Övriga intäkter	3 641	4 004
Övriga kostnader	-3 086	-2 197
Ränteutgifter och liknande resultatposter	1 666	7 768
Räntekostnader och liknande resultatposter	-50 253	-23 660
Förvaltningsresultat	131 739	134 238
<i>Värdeförändringar</i>		
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	54 657	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	580 005	488 840
Värdeförändringar	634 662	488 840
Resultat före skatt	766 401	623 077
Inkomstskatt	-160 390	-123 653
Årets resultat	606 011	499 424

Balansräkning i sammandrag

Belopp i MSEK	2021	2020
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	8 260 485	6 804 700
Materiella anläggningstillgångar	22 400	24 594
Summa anläggningstillgångar	8 282 885	6 829 294
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	1 231	666
Kortfristiga fordringar på närstående, icke räntebärande	0	30 979
Aktuella skattefordringar	3 959	1 019
Kortfristiga fordringar på närstående, räntebärande	1 305	904 519
Övriga kortfristiga fordringar	23 139	16 064
Likvida medel	170 791	800
Summa omsättningstillgångar	200 425	954 047
Summa tillgångar	8 483 310	7 783 341
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	0	0
Övrigt tillskjutet kapital	2 694 014	2 170 851
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 185 403	579 392
Summa eget kapital	3 879 442	2 750 267
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	3 139 918	94 033
Uppskjutna skatteskulder	145 592	66 888
Summa långfristiga skulder	3 285 510	160 922
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	374	1 374 956
Kortfristiga skulder till närstående, räntebärande	1 113 989	2 158 827
Koncernkonto RB	0	1 158 410
Leverantörsskulder	11 062	12 524
Leverantörsskulder, närstående	12 805	30 365
Aktuella skatteskulder	14 554	4 654
Övriga kortfristiga skulder	165 574	132 415
Summa kortfristiga skulder	1 318 358	4 872 152
Summa skulder	4 603 868	5 033 073
Summa eget kapital och skulder	8 483 310	7 783 341

Nyckeltal

	2021
Hysesintäkter / kvm, kronor	1 100
Vakansgrad, %	2%
Överskottsgrad, %	48%
Redovisat värde / kvm, ksek	21
Antal förvaltningsfastigheter	67
Antal lägenheter	5 694
Uthyrningsbar yta, kvm	389 513
Förvaltningsresultat, ksek	131 739
Avkastning på Eget kapital, %	20%
Avkastning på Totalt kapital, %	9%
Räntetäckningsgrad, %	362%
Soliditet, %	46%
Belåningsgrad, %	49%
Direktavkastning (Driftnetto / Marknadsvärde), %	2,5%

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Koncernen

Förvaltningsfastigheter delas in i två grupper: färdigställda fastigheter och fastigheter under uppförande. Både färdigställda fastigheter och fastigheter under uppförande värderas till verkligt värde enligt IAS 40.

Färdigställda fastigheter

Färdigställda fastigheter innefattar färdigställda byggnader där hyresgäster kan flytta in och innefattar byggnader, mark, markanläggningar, fastighetsinventarier samt samfällighetsföreningar.

Ombyggnad av färdigställda byggnader klassificeras som färdigställda fastigheter och ej som fastigheter under uppförande.

Fastigheter under uppförande

Fastigheter under uppförande innefattar alla pågående projekt som inte är färdigställda.

Avstämning av ingående och utgående balans m.m. (mkr)

Typ av fastighet 2021	Färdigställda fastigheter	Fastigheter under uppförande	Förvalt- nings- fastigheter
Verkligt värde vid årets början	6 360	444	6 805
Förvärv av byggnad och mark	773		773
Förvärv av tomträtt	8		8
Erhållna investeringsbidrag	-10	-63	-73
Ny- och tillbyggnad	75	44	119
Utrangering av förvaltningsfastigheter			-
Avyttring av mark	-5		-5
Realiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	55		55
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	579		579
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	425	-425	-
Verkligt värde vid årets slut	8 260	-	8 260

Förvaltningsfastigheterna består av ett antal hyresbostadsfastigheter som hyrs ut till utomstående hyresgäster. Riksbyggen ekonomisk förening är hyresgäst i några mindre avtal. Standarduppsägningstiden för hyreskontrakt för bostäder är tre månader.

Fastställande av verkligt värde

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter per 31 december 2021 har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategori av fastigheter som värderats.

Värderingsteknik

Värderingarna har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår RICS Valuation – Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden. Marknadsvärdesbedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillningarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

Koncernen (mkr)

Typ av fastighet 2021-12-31	Färdigställda fastigheter Spann (snitt)	Fastigheter under uppförande Spann (snitt)
Förväntad hyra (kr per kvm)	874 - 2042 (1194)	1510 - 2006 (1758)
Förväntad långsiktig vakansgrad Bostäder	0,0% - 2,5% (0,75%)	0,0% - 6,0% (3,0%)
Förväntad långsiktig vakansgrad Lokaler	1,0% - 15,0% (5,0%)	0,5% - 6,0% (3,0%)
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	158 - 1510 (647)	1373 - 1776 (1575)
Diskonteringsränta	4,5% - 6,9% (5,8%)	6,2% - 6,6% (6,4%)
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Bostäder	2,5% - 4,9% (3,8%)	4,2% - 4,6% (4,4%)
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Lokaler	5,0% - 7,0% (6,0%)	4,6% - 5,5% (5,0%)

Det uppskattade verkliga värdet skulle öka (minska) om:

- Förväntad hyra var högre (lägre)
- Förväntad vakans var lägre (högre)
- Förväntat driftnetto var högre (lägre)
- Diskonteringsränta var lägre (högre)
- Direktavkastningskravet var lägre (högre)

FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Finansiella risker i Unobo

Från och med den 1:a oktober 2021 har Unobo SBB som majoritetsägare. Finansiering av beståndet har efter tillträdet skett i samråd med majoritetsägaren.

Unobos finanspolicy anger riktlinjer och för hur finansverksamheten i Unobo med majoritetsägda dotterbolag ska bedrivas. Finanspolicyen anger fördelning av ansvar och befogenheter samt innehåller strategier för hur olika finansiella risker ska identifieras och hanteras. Finanspolicyen ska fungera som vägledning i det dagliga arbetet för personal inom ekonomi- och finansfunktionen.

Unobos viktigaste finansiella risker är finansieringsrisk, ränterisk och kredit- och motpartsrisk.

Finansieringsrisk:

Unobos riktlinjer stipulerar att Unobo ska vara en professionell låntagare och arbeta för att bolaget alltid ska kunna erbjudas finansiering till bra eller bättre villkor jämfört likvärdiga låntagare. Upplåningen ska struktureras på ett sådant sätt att Unobos affärsplan och långsiktiga visioner och behov kan uppnås.

För att säkerställa behovet av finansiering ska likviditetsprognoser löpande göras. En likviditetsreserv ska vid var tid finnas tillgänglig för att säkerställa Unobos kortsiktiga betalningsförmåga. I likviditetsreserven ingår kassa, eventuella korta placeringar samt outnyttjad del av bekräftade kreditfaciliteter.

Eventuella likviditetsöverskott får endast placeras kortfristigt och med låg motpartsrisk i avvaktan på att medlen ska användas för lösen av lån eller investeringar.

Ränterisk:

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa ekonomiska effekter för Unobo. Ur Unobos synvinkel avser ränterisk framförallt risken för högre räntekostnader och därmed ett försämrat resultat på grund av högre marknadsräntor. Med ränterisk avses även risken att välja allt för hög andel fast räntebindning i ett scenario med sjunkande räntor eller uthålligt låga rörliga räntor. Variationer i marknadsräntan har en betydande påverkan på Unobos resultat. Att hantera ränterisken är därför en viktig del av finansfunktionens arbete. Grunden för bolagets räntestrategi utgörs av val av räntebindningsstrategi för lånen tillsammans med val av derivatinstrument för att förändra ränterisken. Den genomsnittliga räntebindningen efter eventuella derivat tillåts ligga mellan 3 mån och 3 år.

Kredit- och motpartsrisk:

Kredit- och motpartsrisk definieras som risken att motparter, både finansiella och kommersiella inte kan fullgöra sina skyldigheter i tid eller erbjuda säkerhet för fullgörandet.

Finansiell motpartsrisk uppstår i Unobo's fall främst vid placering av överskottslikviditet, i derivatavtal samt i eventuella kreditlöftesavtal.

Unobo ska sträva efter att sprida motpartsriskerna. För att reducera motpartsrisken får endast godkända motparter användas. Godkända motparter är nordiska banker med rating minst "A" enligt Standard & Poors.

Unobo bedömer att de redovisade värden på finansiella fordringar och finansiella skulder utgör en god approximation av dess verkliga värden. Unobo finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 4 409 mkr (4 933 mkr) miljoner kronor och förfallostruktur på låneskulden framgår av tabellen nedan.

Förfallostruktur finansiella skulder

Koncernen (mkr)

2021	Totalt	<-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	3 132	-	3 132	-
Lån från SBB	1 114	1 114		
Leverantörsskulder	11	11		
Leverantörsskulder till närmsta	13	13		
Upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder	166	166		
Leasingskulder	8	-		8
Summa	4 444	1 304	3 132	8



Unobo AB, Kungsbron 21, 111 22 Stockholm

Organisationsnummer 559276-5563, Bolagets säte Stockholm

unobo.se