

Unobo™



Årsberättelse 2022

# Innehållsförteckning

Detta är Unobo _____	3
2022 i siffror _____	3
VD har ordet _____	4
Viktiga händelser under 2022 _____	5
Så skapar Unobo värde _____	6
Vårt fastighetsbestånd _____	8
Unobos tillväxt- och marknadsstrategi _____	10
Fastighetsbestånd Syd _____	11
Fastighetsbestånd Väst _____	12
Fastighetsbestånd Mitt _____	13
Fastighetsbestånd Norr _____	14
Vår hållbarhetsstrategi _____	16
Vårt hållbarhetsarbete _____	18
Miljö _____	18
Sociala förhållanden _____	20
Medarbetare _____	21
Ett ökat fokus _____	22
Strategiska renoveringar _____	24
Styrelse & ledning _____	26
Fastighetsförteckning _____	29
Sammandrag RR och BR _____	32
Nyckeltal _____	34

# Om Unobo

Unobos aktiva fastighetsförvaltning prioriterar långsiktiga och hållbara lösningar för hela verksamheten, vilket bidrar till nöjda och trygga hyresgäster. Värden skapas för ägare, medarbetare och leverantörer samt för samhället i stort i form av trygga och hållbara boendemiljöer. Unobos ägande är långsiktigt och mycket av det ekonomiska resultatet återinvesteras i verksamheten.

Unobo ska växa långsiktigt genom förvärv av nyproduktion. Med rådande förhållanden i ekonomi och marknader var det under 2022 inte möjligt att gå in i några nya nyproduktionsinvesteringar. Istället fokuserade vi på att Unobo ska förbli en stabil och trygg hyresvärd med bra förvaltning och utveckling av våra befintliga fastigheter.

## 2022 i siffror

**9,3%**  
energibesparing i befintliga hus  
jämfört med 2019

**5 694**  
lägenheter på **13** orter

**8 013**  
mkr i fastighetsvärden

**464**  
mkr i hyresintäkter

*Du finner resultat- och balansräkning, samt kassaflöde och nyckeltal på sidorna 30–32.*

## Unobo 2023

I mars 2023 har Unobos bestånd utökats med 1 598 lägenheter på 8 orter. 7 befintliga och 1 ny ort, Västerås. 2023 i siffror är enligt nedan.

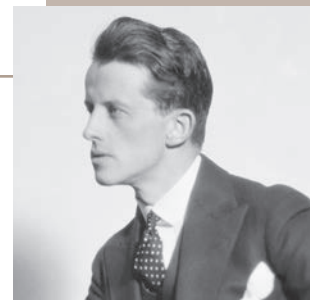
**7 292**  
lägenheter på **14** orter

**10 443**  
mkr i fastighetsvärden

**495 770**  
m<sup>2</sup> bostads- och lokalarea

*Du finner mer information om vårt fastighetsbestånd på sidorna 8–14.*

Namnet Unobo kopplar an 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. Vår grafiska form är en modern tolkning av den samtida epokens formspråk, Swedish Grace.



# VD har ordet

## Effektiv och hållbar förvaltning i fokus under omtumlande år

År 2022 var ett år som präglades av omvälvande omvärldshändelser. Rysslands invasion av Ukraina, stark kostnadsinflation och en styrränta som steg från 0 till 2,5 procent bidrog till att radikalt ändra förutsättningarna för många verksamheter. För Unobo, som bildades under 2021, medförde året omprövningar och delvis ändrat fokus. Vår offensiva strategi för tillväxt pausades tillfälligt i väntan på mer gynnsamma omvärldsförutsättningar. I stället lade vi under året mer tid på att utveckla våra fastigheter och vår förvaltning.

Unobos affärsidé är att äga, förvalta och utveckla hållbara och trygga hyresrätter på tillväxtorter i Sverige, där människor ska kunna leva ett tryggt och bra liv. Vid utgången av 2022 hade vi verksamhet på 13 orter med 5 694 lägenheter och därmed stor betydelse för många människor i deras vardag. Vårt viktigaste mål är nöjda och trygga hyresgäster, vilket främst mäts med Aktiv Bo-metodiken. Tyvärr minskade kundnöjdheten under 2022. Vårt betyg för service uppgick till 77,7 (79,6) och för boendet 74,9 (74,9). Vår bedömning är att detta i huvudsak



beror på tidigare identifierade faktorer – brister i vår kommunikation med hyresgästerna – och att det tar tid att vända den negativa trenden. Under hösten 2022 lanserade vi Unobos egna boendeapp som den främsta kanalen för hyresgästerna att erhålla information om Unobo och kommunicera med vår förvaltare. Den goda anslutningsgraden på 46 procent kort tid efter lanseringen vittnar om ett uppdämt behov. Vi fortsätter givetvis att utveckla denna kanal under 2023 och hoppas att detta ger en positiv effekt på våra kunders omdömen om oss framöver.

### **Vi investerar i våra fastigheter**

Ett tryggt och bra boende handlar emellertid inte enbart om kommunikation, utan även om en aktiv och närvarande förvaltning. Unobo planerar investeringar i befintliga fastigheter, dels i syfte att öka standarden, dels i syfte att effektivisera och sänka driftskostnaderna. Vi kommer under 2023 att börja renovera lägenheter när vakanser uppstår i samband med omflyttning i fastigheter som har förutsättningar för detta. Vi fortsätter även att som tidigare renovera i stora projekt med hela trapphus eller fastigheter. Vi fortsätter med insatser för att öka tryggheten och säkerheten i våra bostadsområden. Detta genom en aktiv och närvarande förvaltning med samverkan med de boende, den lokala hyresgästföreningen, andra fastighetsägare, polis, kommun och civilsamhälle.

Ett centralt mål för Unobo är att optimera driftsnettot från förvaltningen och att förbättra lönsamheten. Detta mål blir ännu mer angeläget när räntorna höjs i snabb takt. Samtidigt är det utmanande med kostnadsinflation som inte kompenseras i motsvarande mån av höjda hyror, vilket sammantaget pressar årets resultat. För 2022 uppgick hyresintäkterna till 464 mkr (422) med ett driftnetto på 241 mkr (204), innebärande en över-skottsgrad på 52 procent (48). Det förbättrade driftnettot äts emellertid upp av höjda räntor och vårt rörelseresultat ligger på samma nivå som året tidigare, 132 mkr. Unobos finanser är fortsatt starka, vår nettoskuld har minskat något och belåningsgraden sjönk till 51 procent (57). Vårt arbete för att stärka resultatet och bibehålla sunda finanser kommer att ges fortsatt hög prioritet under 2023.

### Hållbarhet och energi i fokus

Unobos miljö- och klimatarbete fortsatte under året, med primärt fokus på energibesparande åtgärder. Men även genom egen energiproduktion dels i form av att vi äger andelar i en vindkraftsanläggning, dels i form av installerade solceller i nyproduktion och utvalda äldre fastigheter. Omfattande investeringar har under året gjorts i vårt bestånd i Skellefteå, med konvertering av ett område från direktverkande eluppvärmning till vattenburen värme med fjärrvärme, samt i ett område nya ventilationsanläggningar med värmeåtervinning. Ytterligare energibesparande projekt kommer att genomföras under 2023. Målet är att till 2030 uppnå en energibesparing i jämförbart bestånd på 17 procent i förhållande till referensåret 2019. Under 2022 nådde vi en kumulativ besparing sedan 2019 på 9,3% vilket innebär att vi kommit mer än halvvägs.

Unobos långsiktiga tillväxtmål är att produktionsstarta 500 hyreslägenheter om året. Givet rådande marknadsläge så valde vi en försiktigare hållning för kommande projekt. Under 2022 skedde inga nya tillträden men i början av 2023 växte Unobos bestånd med 1 598 lägenheter genom en transaktion där våra båda ägare tillförde sammanlagt 24 fastigheter på åtta orter. Detta stärker Unobo genom ett betydande tillskott av driftnetton. Vi uppnår också en eftersträvd förvaltningsvolym på flera av våra orter. En viktig uppgift under 2023 är att integrera de nytillträdade fastigheterna i vår verksamhet och skapa goda förutsättningar för både nöjda hyresgäster och god ekonomisk utveckling.

2022 var ett omvälvande och utmanande år, men redan nu våren 2023, så kan vi se med god tillförsikt på framtiden. Genom de åtgärder vi har vidtagit under året och fortsätter med, samt genom tillskottet av nya fastigheter, så har Unobo stabila förutsättningar för en i alla avseenden hållbar utveckling.

Carl-Johan Hansson  
VD Unobo

# Viktiga händelser under året

- Omvärldsfaktorer pausar tillfälligt Unobos tillväxtplaner, men fortsatta investeringar sker i befintliga fastigheter.
- Ungefär hälften av Unobos hyresgäster laddar ned den nya boappen för information och kommunikation.
- Fortsatt energieffektivisering genom löpande optimering och investeringar ger effekt och vår kumulativa energibesparing sedan 2019 är 9,3%.
- Tre större renoveringsprojekt med stambyte har pågått under året i Umeå. Arbetet med renoveringar av lägenheter i succession i Jönköping har påbörjats.

### Händelser efter periodens utgång

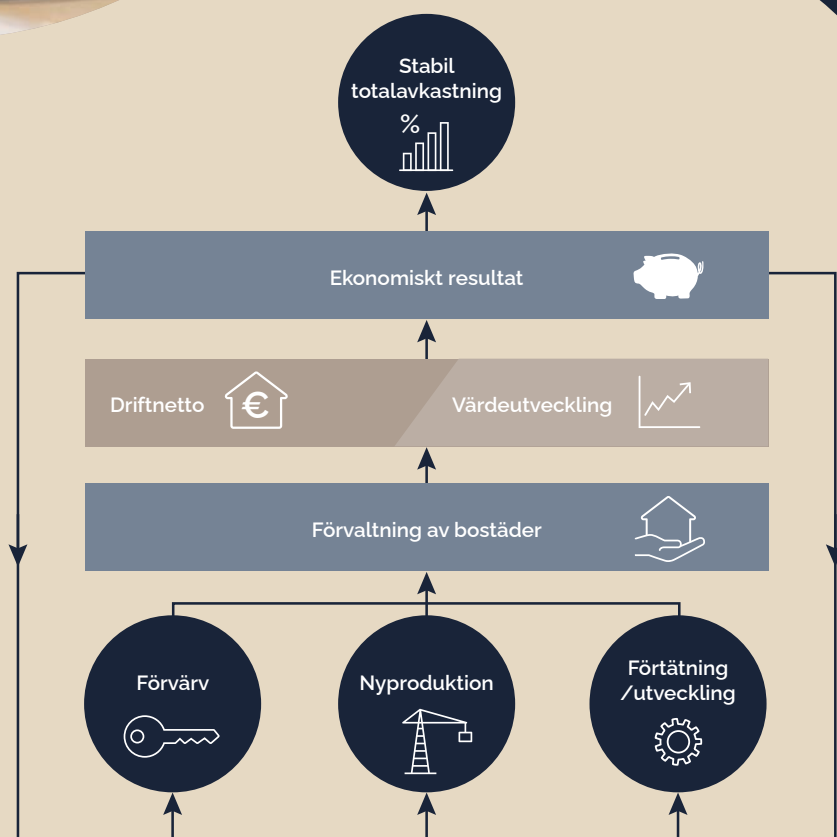
Den 31 mars 2023 tillfördes Unobo 24 fastigheter från sina ägare SBB och Riksbyggen. Det omfattar totalt 1 598 lägenheter på 8 olika orter i Sverige. De nya fastigheterna stärker förvaltningsvolymen på 6 av Unobos orter och etablerar oss även i Västerås. Tillskottet stärker Unobo finansiellt genom tillförda driftnetton samtidigt som vi blir en mer betydande aktör på hyresmarknaden på flera av de aktuella orterna.





# Så skapar Unobo värde

Unobos aktiva fastighetsförvaltning prioriterar långsiktiga och hållbara lösningar för hela verksamheten, vilket bidrar till nöjda och trygga hyresgäster. Värden skapas för 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. Framtida tillväxt sker i prioriterade orter genom förvärv av nyproducerade hyresfastigheter från Riksbyggen samt genom förtätning och utveckling av befintligt bestånd.



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

# Vårt arbetssätt

## Unobos vision

Unobo ska bidra till en långsiktigt hållbar bostads- och hyresrättsmarknad samt 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 ska minska vårt miljö- och klimatavtryck samt 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 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 2022
Nöjda och trygga hyresgäster	84% betyg i AktivBo Serviceindex, 79% i produktindex	77,7%
Stark tillväxt i balans	7 360 lägenheter	5 694
Optimerade driftnetton och lönsamhet	736 mkr i hyresintäkter	464 mkr
Hållbara fastigheter	Alla nyproducerade hyreshus ska vara miljöcertifierade och ha solceller	Inga nya fastigheter tillträdde under 2022

## 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 och 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. Det rådande marknadsläget innebar att vi under 2022 hade ett minskat fokus på tillväxt och i stället fokuserade än mer på att förvalta och utveckla vårt befintliga bestånd.

*Hållbarhetsstrategi (s.14–15) och marknadsstrategi (s.9) presenteras separat.*

# Vårt fastighetsbestånd

Unobo är en aktiv fastighetsägare som erbjuder ett tryggt boende för våra hyresgäster och bidrar genom kontinuerlig utveckling till en hållbar samhällsutveckling i Sverige – från Skellefteå i norr till Trelleborg i söder. Vi har som långsiktigt mål att växa med kontinuerliga investeringar i nyproduktion när marknaden tillåter det.



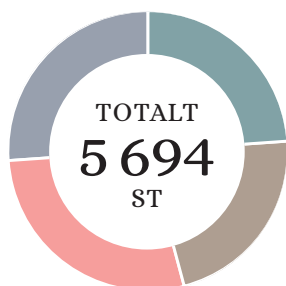
## En orolig marknad resulterade i ett skiftat fokus

Under 2022 ändrade fastighetsmarknaden en orolig tid, med stigande räntor och ökade byggnadskostnader, vilket resulterade i att Unobos planer på tillväxt och utökning av beståndet bromsades under året. Istället skiftade vi vårt fokus mot att än mer utveckla och förvalta vårt befintliga bestånd, som vid utgången av 2022 bestod av 5 694 lägenheter med totalt 374 123 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. Vi vill kontinuerligt höja standarden i vårt befintliga bestånd. När marknaden tillåter det vill vi åter igen växa med investeringar i nyproduktion och förändra beståndets sammansättning till en större andel nyproducerade fastigheter.

Ett omfattande tillskott av fastigheter från ägarna under mars 2023 gör att Unobos bestånd ökar med 1 598 lägenheter och 107 643 kvm i Jönköping, Nyköping, Skellefteå, Trollhättan, Umeå, Uppsala, Västerås och Östersund. Unobo får ett tillskott av driftnetton, förbättrar förutsättningarna för långsiktig effektivisering av förvaltningen och får fler fastigheter att utveckla driftnetton på.

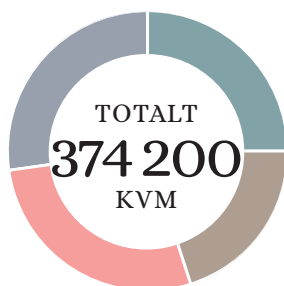
## VÅRT BESTÅND 2022

### ANTAL LÄGENHETER



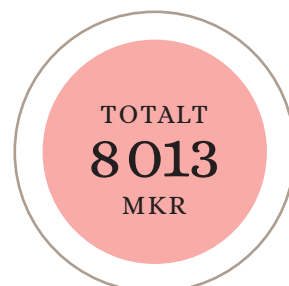
Syd, 1 371 st
Väst, 1 226 st
Mitt, 1 606 st
Norr, 1 491 st

### BOA, KVM\*



Syd, 91 700 kvm
Väst, 74 300 kvm
Mitt, 106 100 kvm
Norr, 102 100 kvm

### MARKNADSVÄRDE, MKR



\* Siffror för kvadratmeter är avrundade



## ANTAL LÄGENHETER OCH KVADRATMETER PER ORT\*

### ● NORR

Skellefteå 36 300 m<sup>2</sup> / 541 lgh

*96 335 m<sup>2</sup> / 1 308 lgh*

Umeå 22 300 m<sup>2</sup> / 402 lgh

*25 706 m<sup>2</sup> / 459 lgh*

Östersund 43 500 m<sup>2</sup> / 548 lgh

*56 663 m<sup>2</sup> / 676 lgh*

### ● MITT

Haninge 6 000 m<sup>2</sup> / 116 lgh

Linköping 93 900 m<sup>2</sup> / 1 352 lgh

*108 452 m<sup>2</sup> / 1 534 lgh*

Nyköping 6 200 m<sup>2</sup> / 138 lgh

*14 416 m<sup>2</sup> / 265 lgh*

Västerås 5 626 m<sup>2</sup> / 120 lgh

### ● VÄST

Jönköping 66 800 m<sup>2</sup> / 1 074 lgh

*75 193 m<sup>2</sup> / 1 162 lgh*

Stenungsund 3 300 m<sup>2</sup> / 68 lgh

Trollhättan 4 200 m<sup>2</sup> / 84 lgh

*12 038 m<sup>2</sup> / 213 lgh*

### ● SYD

Trelleborg 12 200 m<sup>2</sup> / 167 lgh

Lund 3 300 m<sup>2</sup> / 32 lgh

Helsingborg 64 100 m<sup>2</sup> / 976 lgh

Höganäs 12 000 m<sup>2</sup> / 196 lgh

*Siffror för kvadratmeter är avrundade.*

*Totalt antal lägenheter, efter per 31 mars 2023 tillkomna lägenheter, markerat i färgat kursivt.*



### Unobos marknadsstrategi

Unobo utvärderar årligen beståndet och vilka orter bolaget ska fokusera på. Unobo strävar efter att på lång sikt ha bestånd med minst 400–500 lägenheter på varje ort för en effektiv förvaltning samt god närvaro och marknadskännedom. Detta för att förbli en stabil och trygg hyresvärd. På flera av Unobos befintliga orter finns framtida planer på att expandera beståndet, samtidigt som ambitionen är att öka närvaron med nya orter i storstadsområdena där Unobo endast har mindre bestånd i dag.

Unobos prioriterade befintliga orter med stora innehav är efter tillskottet av nya lägenheter i mars 2023: Linköping (1 534 lägenheter), Helsingborg/Höganäs (1 172), Jönköping (1 162) och Umeå (459). I Skellefteå (1 308) och Östersund (676) finns betydande bestånd som medger en effektiv förvaltning.

Tillväxtfokus för framtiden riktas till förtätningar på tillskapade byggrätter i det befintliga beståndet. På lång sikt finns en ambition att växa på starka orter där Unobo vill bygga regionala portföljer. Det handlar främst om Stockholmsregionen/Mälardalen där Unobo äger en fastighet i Haninge och i Nyköping, samt har ett pågående projekt i Västerås som förväntas tillträdas under 2023. Västra och södra Skåne är också prioriterat för tillväxt och idag utgörs beståndet av fastigheter främst i Helsingborg och Trelleborg.

Generellt gäller att Unobo söker lägen som är lämpliga för utveckling av hyresrätter istället för lägen med dyra och krävande byggrätter som ger låg marknadsmässig avkastning. Alla marknader är unika men generellt har lägen som ligger lite längre från centrum, med god kollektivtrafik, billigare byggrätter med planförutsättningar att bygga mer kostnadseffektivt.



Antal invånare  
2022-12-31: 151 975  
(+0,56%)

Prognos 2029:  
159 732 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad  
≈ 2%

Antal lägenheter  
2022-12-31: 976



Spårvagnen 1

## Helsingborg

Den expansiva hamnstaden Helsingborg i Öresundsregionen är Sveriges åttonde största stad. Befolkningen växer och beräknas fortsätta att göra så till 2025. Helsingborg är en prioriterad ort för Unobo, som redan har ett stort bestånd i staden med 976 lägenheter och cirka 64 100 kvadratmeter boyta.

Beståndet består dels av miljonprogramshus på Dalhem i Helsingborg, dels av nyproduktion i Maria Station och Drottninghög i nordöstra Helsingborg och samt i Miatorp i södra Helsingborg.

Antal invånare  
2022-12-31: 28 103

Prognos 2029:  
28 969 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad:  
≈ 3%

Antal lägenheter  
2022-12-31: 196



Släggan 1

## Höganäs

Höganäs är beläget i nordvästra Skåne och ligger granne med Helsingborg vilket innebär goda pendlingsmöjligheter. Höganäs är en attraktiv boendekommun som gynnas av inflyttning inte minst av barnfamiljer från de större städerna. Här råder det brist på bostäder och stadens befintliga bostadsbestånd domineras av småhus.

Unobos bestånd ligger i Höganäs tätort och består av 196 lägenheter i två fastigheter med en total boyta på cirka 12 000 kvadratmeter. Beståndet i Höganäs bekväma avstånd till Helsingborg underlättar effektiv förvaltning.

Antal invånare  
2022-12-31: 128 384

Prognos 2029:  
135 141 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad  
2019: ≈ <1%

Antal lägenheter  
2022-12-31: 32



Vollmar 1-6

## Lund/Genarp

Lund är en växande universitetsort i sydvästra Skåne och är hem till såväl stora etablerade företagsverksamheter som innovationsbaserade strat-ups. Med en ständigt växande befolkning är bostadsbristen i kommunen ett faktum.

Unobos bestånd är litet och består av en fastighet med 32 lägenheter med ungefär 3300 kvadratmeter boyta i Genarp i de östra delarna av Lunds kommun. Fastigheten hyrs ut till Lunds kommun för boende till nyanlända.

Antal invånare  
2022-12-31: 46 649

Prognos 2029:  
48 904 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad:  
≈ 3%

Antal lägenheter  
2022-12-31: 167



Innerstaden 34

## 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. Det råder brist på bostäder och beståndet består i stor utsträckning av småhus.

Unobos befintliga bestånd i Trelleborg består av 167 lägenheter på cirka 12 200 kvadratmeter boyta i två fastigheter, vilket är något i underkant för att möjliggöra effektiv förvaltning. Trelleborg är exempel på en ort där det kan komma att bli aktuellt att förvärva nyproduktion. Unobo saknar i dag byggrätter i Trelleborg.





Antal invånare  
2022-12-31: 145 114

Prognos 2029:  
151 475 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad:  
≈ 5 %

Antal lägenheter  
2022-12-31: 1074

Tillkom 88 lägenheter  
i början av 2023



Hermansvägen 86

### Jönköping

Med ett stort bestånd på en attraktiv och växande ort är Jönköping en av Unobos prioriterade orter. Jönköping är Sveriges tionde största kommun och befolkningmängden stiger snabbt, vilket trots omfattande planer på nya bostäder, innebär att efterfrågan på bostäder fortsätter att överstiga tillgången.

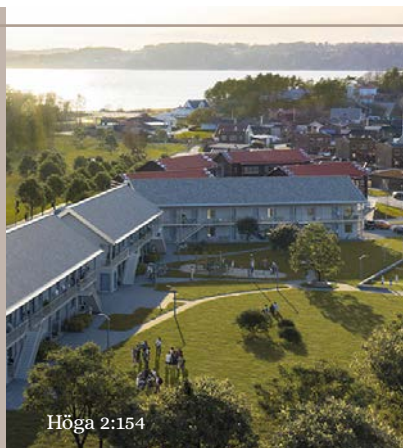
Unobo hade vid årets utgång 1 074 lägenheter i femtontalet fastigheter med cirka 66 800 kvadratmeter boyta. Det befintliga innehavet medger effektiv förvaltning. Unobo har potentiella byggrätter motsvarande 540 lägenheter med cirka 27 000 kvadratmeter boyta som kan bli aktuella att utveckla, varav drygt 9 000 kvadratmeter boyta är prioriterade att utveckla.

Antal invånare  
2022-12-31: 27 870

Prognos 2029:  
28 820 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad:  
≈ 3 %

Antal lägenheter  
2022-12-31: 68



Höga 2:154

### Stenungsund

Stenungsund är en mindre kommun som 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 kommunen, vilket bidrar till potential.

Västkusten är ett område som prioriteras för tillväxt och som Unobo har ett relativt begränsat bestånd i. Unobo har en fastighet i Stenungsund med 68 havsnära lägenheter i läghusbebyggelse med bra kommunikationer. Fastigheterna har ungefär 3 300 kvadratmeter boyta.

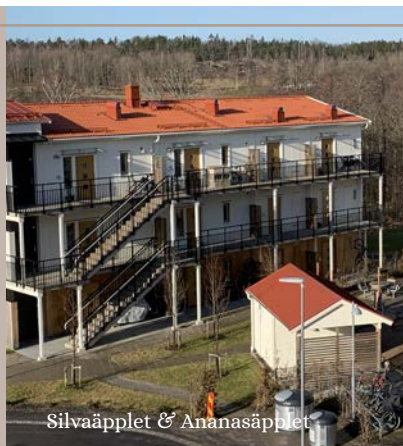
Antal invånare  
2022-12-31: 59 274

Prognos 2029:  
60 694 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad:  
≈ 1 %

Antal lägenheter  
2022-12-31: 84

Tillkom 129 lägenheter  
i början av 2023



Silvaäppet & Ananasäppet

### Trollhättan

Trollhättans befolkning har ökat under snart två decennier, med fortsatt ökning under åren framöver. Från Trollhättan tar det ungefär en timme att pendla till Göteborg med tåg. Det råder brist på bostäder idag, men marknaden väntas vara i balans om några år.

Unobo äger två nyproducerade fastigheter med totalt 84 lägenheter i Trollhättan med cirka 4 200 kvadratmeter, där det tidigare byggts mycket lite hyresrätter.

Antal invånare  
2022-12-31: 166 673

Prognos 2029:  
174 754 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad:  
≈ 4%

Antal lägenheter  
2022-12-31: 1352

Tillkom 182 lägenheter  
i början av 2023



Ekholmsvägen 94-106

## Linköping

Linköping är Sveriges femte största kommun med en relativt snabb befolkningstillväxt som bidrar till att det finns en brist på bostäder. Unobo har bolagets enskilt största bestånd i Linköping med 1 352 lägenheter och cirka 93 900 kvadratmeter boyta fördelade på 15 fastigheter, vilket gör kommunen till en prioriterad ort.

Under 2023 planerar Unobo att tillträda 182 nyproducerade lägenheter - Lavinin 5 på Berga. Det finns därutöver cirka 13 800 kvadratmeter potentiella byggrätter genom förtätning, dels påbyggnad av ytterligare en våning på befintliga hus, dels nyproduktion på parkeringsytor.

Antal invånare  
2022-12-31: 58 021

Prognos 2029:  
60 000 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad:  
≈ 2%

Antal lägenheter  
2022-12-31: 138

Tillkom 127 lägenheter  
i början av 2023



Kattugglan 5

## Nyköping

Nyköping är en attraktiv sömländsk kommun belägen vid havet på pendlingsavstånd till Stockholm. Kommunen gynnas av inflyttning och den planerade Ostlänken bidrar till en förkortad pendlingstid med tåg till Stockholm. Prognosen är fortsatt befolkningstillväxt och ett underskott på bostäder som väntas bestå.

Bostadsbeståndet i kommunen består till mer än hälften av flerbostadshus där hyresrätten har stark ställning. Unobo äger nyproduktion i fastigheten Ugglan 5 nära Nyköpingsån och bostadsområdet Brandkärr, med 138 lägenheter och cirka 6200 kvadratmeter boendeyta.

Antal invånare  
2022-12-31: 97 683

Prognos 2029:  
104 508 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad:  
≈ 1%

Antal lägenheter  
2022-12-31: 116



Ribby 2

## Haninge

Haninge är en snabbt växande kommun i Stockholms län. Prognosen är fortsatt ökad befolkningstillväxt och ett underskott av bostäder som består under de närmaste åren. Kommunen har gynnats av en utflyttning från Stockholm till kranskommunerna.

Haninges bostadsbestånd är till 40 procent småhus och det finns även ett relativt stort bestånd av bostadsrätter. Unobo har en fastighet i Haninge med 116 lägenheter och cirka 6 000 kvadratmeter boyta.





Antal invånare  
2022-12-31: 74 402

Prognos 2029:  
72 266 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad:  
≈ 6%

Antal lägenheter  
2022-12-31: 541

Tillkom 767 lägenheter  
i början av 2023



Storkåge 21:19

### Skellefteå

Skellefteå är en expansiv kommun och 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 cirka 36 300 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.

Antal invånare  
2022-12-31: 132 253

Prognos 2029:  
138 937 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad:  
≈ 2%

Antal lägenheter  
2022-12-31: 402

Tillkom 57 lägenheter  
i början av 2023



Ripan 6

### Umeå

Umeå är norra Sveriges största stad och 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 ganska omfattande byggnation. Bostadsbeståndet består till knappt hälften av hyresrätter.

Unobo har 402 lägenheter på cirka 22 300 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 förtätningsprojektet Ödlan 2 med punkthus på 2 200 kvadratmeter boyta är prioriterat att utveckla under de närmaste åren.

Antal invånare  
2022-12-31: 64 714

Prognos 2029:  
65 894 personer  
(källa SKR)

Unobos andel av  
lokal hyresmarknad:  
≈ 5%

Antal lägenheter  
2022-12-31: 548

Tillkom 128 lägenheter  
i början av 2023

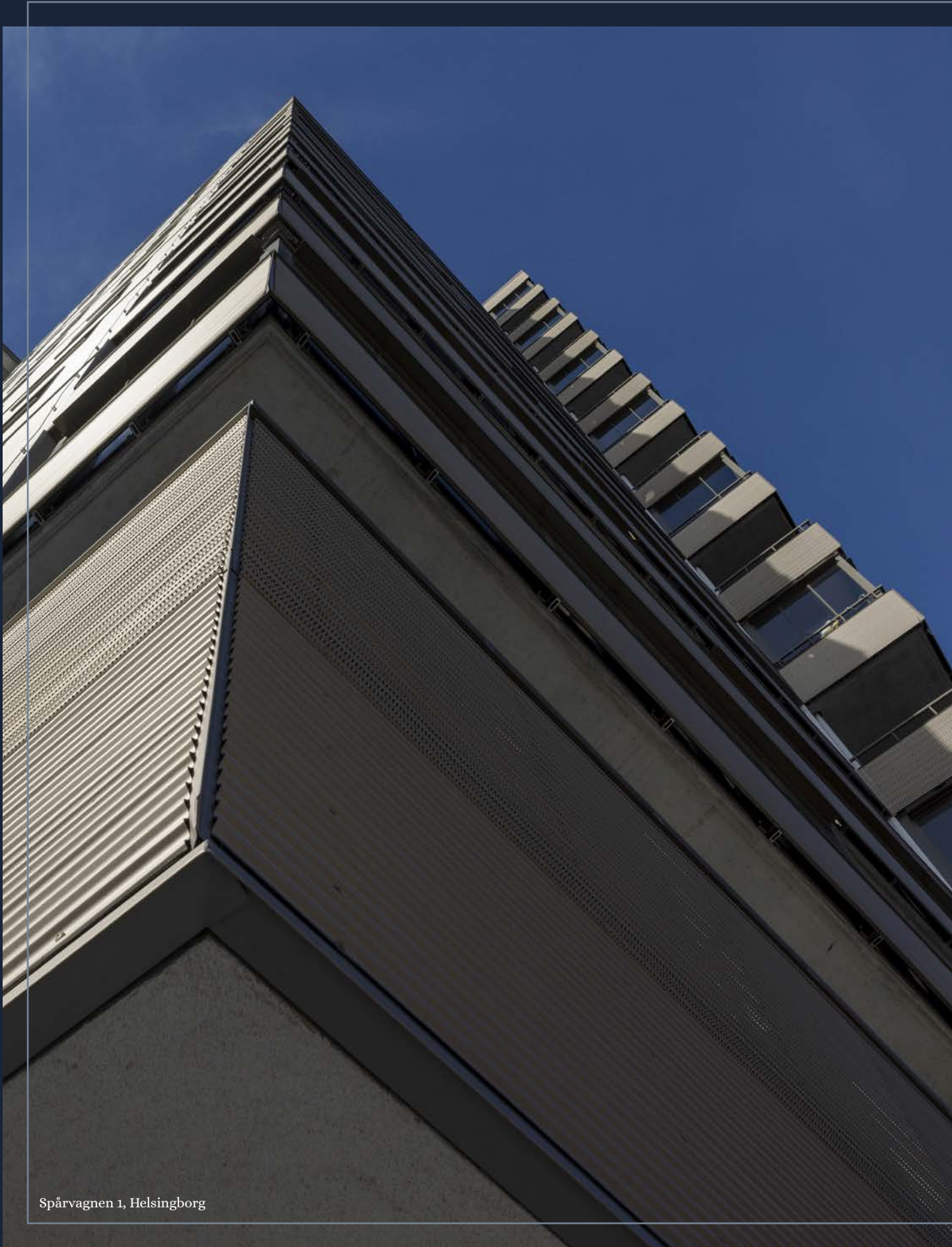


Klövern 14

### Östersund

Östersund är residensstad och centralort i Jämtlands län med växande befolkning som väntas fortsätta öka. 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 cirka 43 500 kvadratmeter boyta, vilket medger effektiv förvaltning. Unobo har potentiella byggrätter i ett förtätningsprojekt som omfattar cirka 700 kvadratmeter.



Spårvagnen 1, Helsingborg



# Vår hållbarhetsstrategi

Hållbarhet ligger som en tydlig del i Unobos vision som fastighetsägare. Vi ska bidra till en långsiktig hållbar bostads- och hyresrättsmarknad och en god samhällsutveckling i Sverige. Som fastighetsägare är det en självklarhet att sätta hållbarhet högt på agendan då vi har ett stort ansvar och en möjlighet att dels minska vår klimatpåverkan, dels påverka förhållandena för både människorna i och miljön runt våra fastigheter.

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

För att möta omvärldens förväntningar och bedriva en så hållbar verksamhet som möjligt arbetar Unobo, tillsammans med våra leverantörer av förvaltning, varje dag med att uppnå miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet. Vi gör det både strategiskt och operativt med målet att aktivt bidra till FN:s globala hållbarhetsmål och Unobos egna hållbarhetsmål - för en långsiktig hållbar samhällsutveckling där alla människor ska kunna leva ett tryggt och bra liv.



”Under året har vi ökat våra insatser för att säkerställa trygga och sunda bostadsområden.”

*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



# Fokusområden:

## Hållbara Fastigheter

- Miljöcertifiering av all nyproduktion.
- Egen energiproduktion genom solceller i vissa fastigheter och ägande i vindkraftpark.
- Genomförande av stora 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 inkludering genom att tillhandahålla bostäder där alla trivs genom aktiv förvaltning och god kommunikation.
- Fortsätta utveckla standarden i vårt fastighetsbestånd på ett ansvarsfullt sätt
- Ha en bra relation med hyresgäster och hyresgästorganisationer, exempelvis Hyresgästföreningen.
- Identifiera eventuella sociala problem och åtgärda dem tidigt genom systematiskt arbete med trygghetsinventeringar, åtgärdsplaner och platssamverkan.

## Medarbetare

- Vara en arbetsplats för alla, oavsett bakgrund, där man blir hörd och ingen utsätts för kränkande behandling.
- Uppmuntra medarbetare att utveckla kunskap och fördjupa sig i sina sakområden.
- Bygga en tillitsfull arbetsplats genom transparent intern kommunikation.
- Erbjud en rättvis och konkurrenskraftig lön.
- Ge medarbetare förutsättningar för en bra balans mellan arbete och fritid.



## Våra mål

Till 2025 ska vi uppnå:

- 100 % Miljöcertifierad nyproduktion
- 100 % Nyproduktionsprojekt med solceller
- 100 % Förnyelsebar el
- 84 % nöjda och trygga hyresgäster
- 100 % av fastighetsbeståndet ska ha implementerat Huskurage
- 60 % av fastighetsbeståndet ska ha implementerat Grannsamverkan

Status 2022

Inga nya fastigheter har förvärvats 2022

Inga nya fastigheter har förvärvats 2022

100 %

NKI: 77,8 %

100 %\*

\*påbörjat arbetet i Jönköping, Helsingborg och Linköping

# Vårt hållbarhetsarbete

Som fastighetsägare har Unobo stor inverkan på både miljön och sociala förhållanden i och kring våra fastigheter. Vi har också ett ansvar att arbeta aktivt med att minska vår påverkan på dessa områden genom att se till att ständigt förbättra miljöprestanda i våra fastigheter. Genom avtal ska vi ska säkra att leverantörers medarbetare har det bra på jobbet och att mänskliga rättigheter efterlevs samt att korruption eller andra finansiella oegentligheter inte ska förekomma i eller kring vår verksamhet.

Unobo är en ung organisation och vi befinner oss 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. Under 2022 har vi haft särskilt fokus på nedan beskrivna insatser.

## Miljö

Unobo har genom sin verksamhet en påverkan på miljön och klimatet. Våra viktigaste åtgärdsområden handlar om att minska energiförbrukningen i våra fastigheter och vara klimatsmarta kring materialval och resursanvändning vid renoveringar. Dessutom har våra hyresgäster en viss klimatpåverkan i hur de använder våra fastigheter. Här har vi olika initiativ som kan hjälpa hyresgästen att leva ett mer miljömässigt hållbart liv.

## Fastigheterna

Unobo är en beställarorganisation vilket ger oss en stor möjlighet att minska våra fastigheters miljöpåverkan genom avtal och kontrakt med underleverantörer och entreprenörer. Miljö- och kvalitetsstandarder finns med i alla avtal med våra samarbetspartners. Vi har en nära dialog med dem för att se till att avtalskraven efterlevs. Eventuella avvikelser från våra avtal ska anmälas och därefter korrigeras för att åter linjera med våra miljökrav och rådande avtal. 2022 inrapporterades inga avvikelser.

Under 2023 kommer Unobo att ytterligare se över sina policys och rutinerna för uppföljning av efterlevnad av avtal med våra partners.



Sundsutsikten, Helsingborg



Unobo har dessutom 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. Under 2022 har Unobo inte tillträtt några nyproducerade fastigheter, men två projekt har varit avtalade för tillträde 2023: Kornknarren i Västerås som certifieras med Miljöbyggnad Silver, samt Lavinen i Linköping som är Svanenmärkt.

Renoveringar görs dels som trapphusvisa renoveringar med stambyten och dels löpande enligt den så kallade successionsprincipen, med fokus på att förbättra miljö- och boendestandarden i våra fastigheter. När vi renoverar gör vi det alltid med eftertanke. Vår filosofi är att renovera i rätt ordning och i rätt omfattning, så att standarden på lägenheterna kan förbättras. Vi strävar efter att så många som möjligt av våra hyresgäster skall kunna bo kvar med den nya hyran.

Under 2022 har Unobo fortsatt renovera i enlighet med respektive fastighets behov. Bland annat har vi genomfört renovering av avloppstammar, asbestsanering, investerat i förbättrade ventilationssystem och gjort ytskiktsrenoveringar.

#### *Energibesparingar*

Vårt mål är att vi – oavsett storleken på vårt bestånd – inte ska öka vår energianvändning. Under 2022 färdigställde vi flertalet energieffektiviseringsprojekt av Unobos fastigheter, där vi investerade totalt 43 miljoner kronor. Detta beräknas minska vår energiförbrukning med 2,4 MWh på årsbasis, vilket motsvarar cirka 24 kWh/kvm berörd bostads- och lokalarea. Nu är till exempel 70% av våra fastigheter uppkopplade till en styrportal som möjliggör distansoptimering av driften av våra värmesystem. Dessutom har vår fastighet Storkåge i Skellefteå under året bytt uppvärmningssystem, från el till fjärrvärme. Vid ROT-projekt byter vi alltid till LED-belysning.

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. Under 2022 påbörjades installation av solceller på fastigheten Släggan i Höganäs och ytterligare projekt rullar igång under 2023. Projekt i planeringsstadiet är bland annat Dalhem i Helsingborg, Ribby i Haninge samt Runstaven och Vårdshuset i Jönköping.

Unobo har även ägarandelar i en vindkraftpark vilket ger oss god tillgång till grön el. Ägandet i vindkraftsparken genererade 8 338 MWh under 2022, vilket motsvarar strax över Unobos fastigheters totala användning av fastighetsel.

#### *Hyresgästerna*

Som hyresvärd ska Unobo skapa förutsättningar för våra hyres-



gäster att leva ett hållbart liv. Att säkerställa att lägenheten de bor i är så hållbar som möjligt är en bra utgångspunkt, men vi erbjuder även flera olika lösningar som underlättar för hållbara val i vardagen. Unobo tillhandahåller t.ex. alltid återvinningsrum med flerfackssortering. Vid renoveringar byter vi till vattenbesparande kranar i kök och badrum.

I fastigheter certifierade enligt Miljöbyggnad Silver är det krav på att tillhandahålla laddstolpar vid fastigheten, men Unobo ser ständigt efter fler möjligheter att kunna erbjuda el- och hybridbilsaddning. Under året har laddstolpar installerats vid fastigheten Storkåge i Skellefteå och Risgrynet i Linköping. Fler fastigheter i vårt bestånd är under utredning och kommer få laddstolpar installerade under de närmaste åren.

Under 2022 lanserades Unobos boendeapp som öppnar upp för nya möjligheter för våra hyresgäster att leva mer hållbart. Till exempel kommer hyresgästerna kunna kommunicera med sina grannar för att uppmuntra till delningsekonomi, så som att låna verktyg av varandra eller byta, skänka eller sälja inredning, kläder eller annat. I fastigheten Kornknarren i Västerås har de boende sedan 2022 tillgång till bilpool.

#### 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





Dalhem, Helsingborg

### TRYGGHETSSKAPANDE SAMARBETE PÅ DALHEM I HELSINGBORG

Dalhem är ett socialt utsatt område enligt Polisens definition. Här har Unobo sedan start haft ett samarbete inom trygghet och säkerhet med Helsingborgshem, som är den andra stora fastighetsägaren i området. Unobo är aktiva inom en rad projekt för att öka tryggheten i området:

- Arbetar nära lokal polis, fastighetsägare och hyresgästförening för att säkerställa ett tryggt bostadsområde.
- Arbetar med att implementera och vidareutveckla initiativet Huskurage.
- Driver en Trygghetsjour med gemensam rondering tillsammans med Helsingborgshem.

Under året har Unobo också tecknat ett Boinflytandeavtal med den lokala Hyresgästföreningen. Genom avtalet stöder vi aktiviteter som genomförs av boende i området. Aktiviteter omfattar till exempel biodling, filminspelningar av och med ungdomar som bor på Dalhem och inspirationsföreläsningar.

### Sociala förhållanden

Som fastighetsägare har vi en viktig roll att spela i att se till att våra hyresgäster känner sig nöjda och trygga i området där de bor. Därför är Unobos arbete med trygghetshöjande insatser otroligt viktigt, både för oss och våra hyresgäster.

Hur nöjda och trygga våra hyresgäster känner sig mäts årligen genom ett så kallat Nöjd Kund-index (NKI). I år nådde Unobo en nöjdhet på 77,8 %, vilket är en minskning från föregående år men inte långt från vårt långsiktiga mål om en NKI på 84 %. Att nöjdheten minskat tror vi är starkt kopplat till en orolig omvärld som påverkat hushållens kostnader, varav boendekostnad är en parameter. Samtidigt sporrar detta oss än mer i arbetet mot att bli en ännu bättre hyresvärd.

### Tryggheten

Att våra hyresgäster ska känna sig trygga i och kring sitt boende är en av Unobos högst prioriterade frågor. Därför har vi stort fokus på att samverka med boende för att hitta olika former av trygghetsskapande lösningar. Genom trygghetsvandringar med boende i våra områden identifierar vi platser med särskilt behov av trygghetshöjande insatser som leder till att vi gemensamt höjer standarden på ett helt område samtidigt som vi skapar

miljöer där människor vill vistas. Exempel på insatser som genomfördes under 2022 är renovering och installation av belysning i källare och andra upplevt otrygga utrymmen samt installation av kameror i vindsutrymmet på en fastighet – Kattugglan i Nyköping. Utredning pågår nu om behov för liknande kamerolösningar i fler av våra fastigheter.

Vi ser också vikten att Unobo har en närvarande fastighetsförvaltning som känner och tar ansvar för området där de arbetar. Vi informerar alltid våra hyresgäster om vem som är deras fastighetsförvaltare med bild på denna. Personer som representerar vår förvaltningsentreprenör ska alltid ha yrkeskläder med vår entreprenörs logotyp, så att hyresgästerna kan känna sig säkra på att människor som rör sig i deras boendemiljö också ska vara där. Våra förvaltare har också tydliga instruktioner och rutiner vid händelser som kan skapa otrygghet. Vid behov inrättar Unobo särskilda störningsjourer dit boende kan vända sig för att få hjälp.

### Huskurage och Grannsamverkan

Unobo lägger stor vikt vid samarbete för att uppnå ett tryggare boendeklimat också i varje hus och lägenhet. Hemmet ska vara en trygg plats och tillflyktsort, inte en källa till oro och rädsla.

I syfte att minska våld i nära relationer har vi under 2022 implementerat initiativet Huskourage på tre av våra orter. Huskourage är ett informationsprogram som engagerar grannar i att rå om varandra lite extra och våga anmäla misstanke om våld i nära relationer.

Vi arbetar även för att ha etablerade samarbeten enligt Grannsamverkansmodellen i så stor del av beståndet som möjligt – med fokus på orter och områden där boende upplevt större otrygghet. Grannsamverkan är en metod för att minska brottslighet. Den bygger på engagemang och samarbete mellan de boende, polisen, fastighetsägare och andra aktörer i samhället. Just nu har Unobo etablerat Grannsamverkan i halva beståndet, i Jönköping, Linköping och Helsingborg.

#### *Inflytande för våra hyresgäster*

Unobo utför årligen hyresgästenkäter för att samla in hyresgästernas syn på sitt boende. Ett annat sätt för hyresgästerna att påverka sitt boende är via boinflytandeavtal. Boinflytandeavtal tecknas mellan Unobo och den lokala hyresgästföreningen och ger hyresgästerna möjlighet att, via hyresgästföreningen, påverka sitt boende och sin boendemiljö.

Bomöten hålls löpande med representanter från Unobos förvaltningsorganisation och hyresgästföreningen och aktiviteter organiseras och genomförs tillsammans. Boinflytandeavtal är tecknat med hyresgästföreningen i Helsingborg och Linköping. Dialog pågår med hyresgästföreningen i Jönköping, Skellefteå, Umeå, Höganäs och Trelleborg.

#### *Samhällsengagemang*

Unobo är, i egenskap av fastighetsägare, en viktig samhällsaktör. Därför engagerar vi oss lite extra i frågor som bidrar till ett bättre samhälle både i Sverige och internationellt.

Unobo är sedan 2021 associerad medlem i Sveriges Allmännyttan. Genom medlemskapet kommer förpliktelser om ett aktivt fastighetsägarskap och att också stötta människor i utsatta situationer med boende och därmed en trygg plats i livet. Vi har också direkt nytta av att vara medlemmar i Sveriges Allmännyttan. Medlemskapet ger oss bland annat tillgång till stöd inom olika områden som berör hållbar fastighetsförvaltning. Unobo är också medlemmar i Trygg Fastighet, ett koncept för ett säkrare och tryggare samhälle. Konceptet Trygg fastighet hjälper fastighetsägare att bedriva ett kunskapsbaserat brottsförebyggande- och trygghetskapande arbete.

Det pågående kriget i Ukraina, som en följd av Rysslands invasion, har präglat 2022 för många, både individer och företag. Likaså för Unobo. Vi står med det ukrainska folket och vill självklart vara med och stötta dem så gott vi kan. Därför beslutade Unobo att ge den julgåva som vi vanligen delar ut till varje hyresgäst, till UNHCR och deras otroligt viktiga arbete. Donationen var på 280.000 kronor.



#### **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**

Trots att Unobo har en liten intern organisation är vi 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. Alla som arbetar på uppdrag för oss ska omfattas av kollektivavtal. Vi för kontinuerlig en dialog med våra partners genom fastlagda mötesstrukturer och återkommande rapportering. Avvikelse från avtal ska anmälas för att kunna korrigeras. Under 2022 inkom inga rapporter om avvikelser från våra avtal. Under 2023 kommer vi att ytterligare utveckla vårt uppföljningsarbete av våra underleverantörer.

När det kommer till vår egen personalstyrka ser vi att det är viktigt att arbeta med både deras välmående och deras kompetensutveckling. Detta följs upp i årliga medarbetarsamtal där vi också lägger en plan för nästkommande års utvecklingsarbete. 2022 genomfördes medarbetarsamtal med samtliga medarbetare.

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 internt av policydokument gällande finansiering, redovisning samt policy om jämställdhet och mångfald. Avvikelse från avtal eller policies av våra underleverantörer och medarbetare ska rapporteras för att kunna åtgärdas. Under 2022 inkom inga rapporter om misstänkta oegentligheter i vår verksamhet.



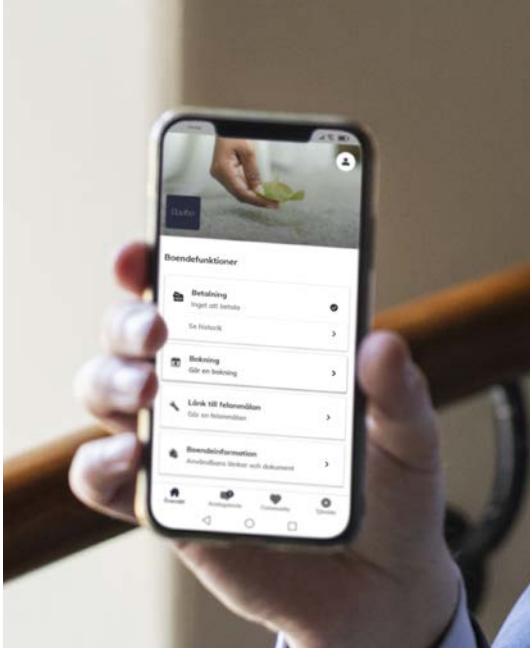
#### **FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL**

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**







# Ett ökat fokus

## på hyresgästkommunikation och det befintliga beståndet

Intervju med Magnus Petersson, Asset Manager Unobo

Unobo arbetar för en hållbar samhällsutveckling så att många människor kan leva ett tryggt och bra liv. Som fastighetsägare ska bolaget förvalta, optimera och utöka det befintliga beståndet. Det rådande marknadsläget resulterar i ett minskat fokus på tillväxt och nyproduktion, samt ett ökat fokus på förvaltning av befintliga fastigheter och hyresgäster.

Unobos förvaltningsstrategi baseras på att anlita extern part för både teknisk och ekonomisk förvaltning gällande den löpande verksamheten. Både den tekniska och ekonomiska förvaltningen sköts av Riksbyggen med hjälp av en uppdragsansvarig, åtta förvaltare som ansvarar för olika delar av Unobos bestånd samt bovärdar i varje område och lokal drift- och skötselpersonal. I den ekonomiska förvaltningen arbetar även en controller och bolagsekonomer.

*– Inom Unobo arbetar vi med den strategiska förvaltningen av beståndet. Det omfattar långsiktig underhålls- och utvecklingsstrategi för beståndet, styrning och uppföljning av förvaltningsentreprenaden, hållbarhetsfrågor och investeringar. Som beställare och kravställare på bygg- och förvaltningsentreprenader har vi kontinuerliga avstämningar i våra projekt för att säkerställa att våra mål uppnås, säger Magnus Petersson, Asset Manager på Unobo.*

Unobo arbetar mot fyra långsiktiga mål: nöjda och trygga hyresgäster, stark tillväxt i balans, optimerade driftnetton och lönsamhet, samt hållbara fastigheter. Som en del av förvaltningsstrategin bryts dessa mål ner på fastighetsnivå där det finns en affärs- och handlingsplan för varje fastighet i beståndet.

*– Som marknaden ser ut så har vi pausat nya investeringar i nyproduktion. Istället har vi lagt ännu större fokus på nöjda och trygga hyresgäster, optimerade driftnetton samt att underhålla och utveckla vårt befintliga bestånd för att skapa långsiktigt hållbara fastigheter.*

### **Ett ökat fokus på hyresgästkommunikation**

Varje år genomför Unobo en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index). Den lägger grunden för att ta fram nya mål för vardera fastighet i beståndet och ingår i handlingsplanen för det kommande året. Den senaste NKI-undersökningen genomfördes i maj och juni 2022. Ett övergripande tema i resultatet var att både Unobo och Riksbyggen måste bli tydligare och mer frekventa med sin hyresgästkommunikation.

*– Vi tar till oss av feedbacken gällande bristande kommunikation och ser därför över våra processer för att kunna hitta förbättringsmöjligheter. Under året har vi tagit fram en kommunikationsplan för hur, var och när vi kommunicerar med våra hyresgäster. Vår nya boendeapp skapar nya och bättre förutsättningar. Det gäller också allt från trapphusinformation, information om kontaktvägar, till frekvens på utskick av nyhetsbrev.*

Hyresgästerna kan komma i kontakt med Unobo via telefon, mejl, hemsidan och brev samt via större informationsträffar som sker i samband med nya projekt i fastigheterna. Det senaste kanaltillskottet för kommunikation är Boendeappen Avy som lanserades 2022.

### Boendeappen

Med start januari 2022 började Unobo arbetet med att ta fram boendeappen tillsammans med boendeplattformen Avy-Tmpl. Första halvåret bestod av teknisk implementation för att kunna sätta appen i bruk. Den första etappen lanserades den 26 oktober. I appen kan hyresgästerna ta emot viktig information från Unobo, göra felanmälningar, få tillgång till forum för att ta kontakt med grannar, samt hitta information om sin fastighet, tjänster och service som Unobo erbjuder.

*– Vi såg tidigt de behov som boendeappen kunde fylla hos våra hyresgäster och tyckte även att det låg rätt i tiden. Vi planerar att fortsätta att utveckla appens funktioner. I framtiden ska det till exempel vara möjligt för hyresgästerna att betala hyran via appen, boka tvättstugan och föra en direktdialog vid bokning av besiktning.*

Under november och december höll Unobo två tävlingar för att höja anslutningsgraden till appen, som i nuläget ligger på 46% – med målet att öka antalet anslutna än mer under 2023.

### Framtida planer

2022 har varit ett omställningsår för hela marknaden för nyproduktion av bostäder och även för Unobo som inte kunnat ingå några nya affärer för investering i nyproduktion.

Under 2023 har Unobo däremot tillförts 1 640 lägenheter från sina ägare SBB och Riksbyggen på nio olika orter, både äldre fastigheter och nyproduktion. Tillskottet sker i huvudsak på befintliga orter och stärker Unobos ställning.

*– Tillskottet av såväl nya förvaltningsfastigheter som nyproduktionsfastigheter kommer att sätta sin prägel på 2023. Vi jobbar intensivt med att lära känna de nya fastigheterna och få in dem i vår planering. Därutöver fortsätter arbetet med att utveckla byggrätter på befintliga fastigheter. Det pågår detaljplanearbete i Skellefteå, Jönköping och Linköping.*

### KORNKNARREN I FREDRIKSBERG, VÄSTERÅS

- Upphandling och byggstart 2020
- Påbörjad inflyttning 2022
- Unobo tillträdde 31/3 2023
- Totalt 120 lägenheter
- Fastigheter certifierade enligt miljöbyggnad silver
- Solpaneler på taket och laddplatser för elbil



### LAVINEN I BERGA CENTRUM, LINKÖPING

- Upphandling och byggstart 2020
- Påbörjad inflyttning 2022
- Unobo tillträdde 31/3 2023
- Totalt 182 lägenheter
- Fastigheter certifierade enligt miljömärkning Svanden



”Jag är mycket nöjd över att Unobo gjort en boendeapp, jag tycker det ligger helt rätt i tiden. Naturligtvis blir min dialog med hyresgästerna mycket bättre. Nu tar det inte mer än en minut för mig när jag vill informera om någonting, vilket kan vara allt från vattenläckage till kommande projekt och händelser kopplade till fastigheten. Genom appen kan vi ha en tätare och effektivare direktdialog med hyresgästerna då de som laddat ner appen får en notis i mobilen.”

– Pontus Le-Claire, Förvaltare av hyresrätter Linköping



# Strategiska renoveringar för hållbar och långsiktig förvaltning

Intervju med Timo Siikaluoma, Technical Manager Unobo



För Unobo är det viktigt att fastighetsbeståndet håller en god standard, genererar kassaflöden och är långsiktigt hållbart att äga och förvalta. Vi arbetar ständigt för att hyresgästerna ska trivas i sina lägenheter och ser Unobo som en ansvarstagande hyresvärd. En stor del av våra fastigheter är miljonprogramsbebyggelse eller äldre, och är därför i behov av renovering och förnyelse. Unobos strategi är därför att successivt modernisera dessa fastigheter och höja lägenheters standard för att tillgodose förväntningarna från breda grupper av hyresgäster.

Renovering sker oftast i samband med stambyte då alla äldre badrum och kök moderniseras. Då underhålls även övriga lägenhetsrum efter behov. Fastigheternas elinstallationer uppdateras löpande och gemensamma utrymmen underhålls och förnyas efter behov. Timo Siikaluoma, Technical Manager på Unobo, berättar:

*– Vilka fastigheter och lägenheter som renoveras baseras både på slitage och behov, men är också beroende av vilken avkastning som investeringen ger och det totala investeringsutrymmet. Unobo har affärsplaner för varje fastighet och rangordnar dem efter behov, omfattning av stambyten och andra renoveringar. Stambyten görs i enlighet med en långsiktig åtgärdsplan för 2021 till 2025 och omfattar 28 fastigheter med sammanlagt 1700 bostäder.*

Därutöver behöver 1000 av Unobos lägenheter fördelade i 7 fastigheter genomgå så kallad successionsrenovering i samband med att hyresgäst säger upp sitt hyreskontrakt och flyttar. Förutsättningen för en successionsrenovering är att den kvarvarande tekniska livslängden i befintliga stamledningar är åtminstone lika lång som tiden för avskrivning av investeringen, det vill säga att det är minst 20 år tills stammar är i behov av att bytas ut. Lägenheter som är i behov av underhåll, modernisering och standardhöjning renoveras innan nya hyresgäster flyttar in.

*– Standardhöjande renoveringar ger minskade kostnader för drift, reparationer och underhåll. Vi får också högre hyresintäkter. Sammantaget ger detta högre driftnetton och allt annat lika ett*



*”Flytten till vår nya bostad på Gärdet 5 har gått mycket bra och vi börjar redan att trivas här! Vi är nöjda med renoveringarna som Unobo har utfört i lägenheten, kommunikationen från Unobo var bra och vi fick all information vi behövde i god tid.”*

*– Ellen Säll och Mohammed Ahmed med familj, nyinflyttade till Gärdet 5 från Gärdet 14 i Umeå*

”När vi pratade med hyresgästerna i samband med planeringen av stambytet fanns det en rädsla för chockhöjda hyror och därmed visst motstånd mot renoveringarna. Men allt eftersom renoveringarna har genomförts har fler hyresgäster blivit mer förväntansfulla och en del har valt att utöka sina val av standardhöjande åtgärder. Fastigheterna blir inte bara mer attraktiva att bo i utan mer energieffektiva och driftsäkra, och det kommer innebära färre vattenskador och störande reparationer. Dessutom får våra hyresgäster finare och mer trivsamma hem när gamla badrum och kök renoveras. Av de renoverade lägenheterna har jag än så länge bara fått positiva reaktioner från hyresgästerna!”

– Bo Bergqvist, projektledare Gärdet 5 och 14, samt Trumman 7 i Umeå

*ökat fastighetsvärde. Investeringarna måste vara lönsamma och utöver direkta projektkostnader ska bland annat finansiella kostnader, avskrivningar, riskpremier täckas. Med dagens höga kostnads- och ränteläge och därmed höjda avkastningsnivåer så har det blivit svårare att få ekonomi i projekten och de genomförs med stor urskiljning.*

### Höjd boendestandard

Renovering av lägenheter där boenden har pågående hyreskontrakt och som är mer omfattande kräver hyresgästens godkännande. Unobo som hyresvärd planerar och tar fram förslag på hur renoveringar av lägenheter ska utföras och har en löpande dialog med hyresgästerna.

Renoveringarna utförs med en grundstandard i badrum med helkeramiska ytskikt och ny inredning och utrustning. Äldre köksinredning ersätts med en ny modern inredning samt med nya och mer energieffektiva vitvaror. Befintliga hyresgäster kan sedan mot hyrestillägg välja ytterligare utrustning och inredning med högre standard i både kök och badrum, till exempel diskmaskin, exklusiva köksluckor, tvättpelare och golvvärme.

Grundrenoveringen medför ett högre bruksvärde i lägenheten och därmed en högre hyra som förhandlas lokalt med hyresgästföreningen. Unobo får därmed högre driftnetton och fastighetsvärdet ökar. Omfattning av standardhöjning och den hyreshöjning det innebär bestäms utifrån hur efterfrågan och betalningsviljan på hyresbostäder bedöms utvecklas på orten.

*– De standardhöjande åtgärderna ger hyresgästerna en boendemiljö som är bättre både upplevelsemässigt och funktionellt. Men självklart förstår vi att en sådan hyreshöjning kan vara svår att hantera för vissa hyresgäster. Alla våra hyresändringar förhandlas med hyresgästföreningen, säger Timo Siikaluma.*

### Långsiktighet och hållbarhet i fokus

Unobos strategi, metod och utförande av renovering av badrum, kök och övriga delar av lägenheter görs med målet om en långsiktig och hållbar förvaltning. Materialval, funktion, energi- och vattenanvändning är viktiga delar som beaktas för att uppnå målet.

Moderna sanitetsvaror och vattenarmaturer ger minskad vattenanvändning, och närvarostyrd LED-belysning medför minskad elanvändning. Befintliga golvytskikt av plast byts ut till naturmaterial, så som linoleum eller trä, om hyresgästen godtar standardhöjningen. I samband med stambyten görs även en översyn av värme- och ventilationssystem för utvärdering av möjligheter till energieffektivisering. Allt detta för att göra Unobos fastigheter så hållbara som möjligt.

Vid upphandling av entreprenader ställer Unobo krav på att material och produkter som används har CE-märkning eller är typgodkända för att brukas. Krav ställs också på att alla byggprodukter är varudeklarerade och uppfyller godkänd klassning enligt BVB (Byggvarubedömningen) eller Sunda Hus Miljödata. Dessutom ställer Unobo krav på att rivnings- och byggavfall sorteras i fraktioner och hanteras enligt gällande avfallsregler.

### Påbörjade och framtida renoveringsinsatser

Unobo renoverar lägenheter och fastigheter i sitt bestånd fortlöpande. Under 2022 byggstartades stambyte och renovering av fastigheterna Trumman 7, Gärdet 5 och Gärdet 14 etapp 1 i Umeå. Totalt berörs 78 lägenheter av olika typer av arbeten. I 48 lägenheter renoveras badrum och kök.

*– Renoveringsinsatserna fortsätter att följa planeringen enligt vår affärsplan för 2021 – 2025. Det senaste året har till stor del handlat om att lägga det grundarbete och beslutsfattande som krävs för att kunna renovera fastigheterna, och under 2023 blir det än mer fokus på att påbörja de planerade renoveringarna och stambytena.*

För fyra av Unobos fastigheter har planering och projektering upprättats för upphandling av entreprenad gällande stambyten och renoveringar. Byggstart i dessa fastigheter planeras till slutet av 2023 och början av 2024. För fastighetsbeståndet på flera av Unobos orter genomförs ramavtalsupphandlingar för successionsrenoveringar.

# Styrelse och ledning

\*Ledning

MÅRTEN LILJA



EVA SWARTZ GRIMALDI



OSCAR LEKANDER



JOHAN LINDHOLM - Ordförande



KRISTER KARLSSON



GUNILLA CEDERSTRAND\* - CFO



CARL-JOHAN HANSSON\* - VD





# Medarbetare

GUNILLA CEDERSTRAND - CFO



CARL-JOHAN HANSSON - VD



ULRIKA DAHLSTRÖM - Controller



TIMO SIKALUOMA - Technical Manager



MAGNUS PETERSSON - Asset Manager





Idrottsstjärnan 2-3, Linköping

# Fastighetsförteckning 2022-12-31

Fastighet	Byggår	Antal lgh	Garage p-plats	BOA	LOA	Totalt (m <sup>2</sup> )
<b>SYD</b>						
<b>Helsingborg</b>						
Edvard 1	1973	135	112	9 558	130	9 688
Edvin 2	1973	142	107	10 378	30	10 408
Elias 1	1973	169	125	11 586	130	11 716
Elof 1	1973	136	123	9 999	191	10 190
Guldgubben 1	2020	95	57	4846	0	4 846
Spårvagnen 1	2020	188	90	11 743	200	11 943
Trumslagarpojken 2, Cymbalen 1	2020	111	39	6 048	746	6 710
<b>Höganäs</b>						
Höganäs 38:47	1993	67	1	5 200	175	5 375
Släggan 1	2011/2021	129	50	6 843	0	6 843
<b>Lund</b>						
Pottmakaren 1, m.fl.	2019	32	0	3 296	0	3 296
<b>Trelleborg</b>						
Hällefstrand 2	1993	64	60	5 187	0	5 187
Innerstaden 4:34	1994	103	38	7 019	2 224	9 243
<b>Totalt Syd</b>		<b>1 371</b>	<b>802</b>	<b>91 703</b>	<b>3 826</b>	<b>95 529</b>
<b>VÄST</b>						
<b>Jönköping</b>						
Fänriken 13	1950	45	22	3 043	242	3 285
Ramsjö 6	1992	8	9	598	14	612
Runstaven 2	1967	159	90	11 403	270	11 673
Rågen 1	1965	90	6	5 553	34	5 587
Vandringsmannen 1, 2, Värnet 1, Vagnskorgen 2	1961	250	175	14 168	254	14 422
Vinrankan 1	1949	99	49	5 636	524	6 160
Vårdshuset 1, 2, 3	1964	216	164	13 686	310	13 996
Växjö 16	1953	165	160	10 193	2 249	12 442
Växjö 18	1957	42	6	2 540	273	2 813
Växjö 19	1968	0	49	0	0	0
<b>Stenungsund</b>						
Höga 2:154		68	61	3 252	0	3 252
<b>Trollhättan</b>						
Silvaäpplet 6, Ananasäpplet 8	2020	84	84	4 213	0	4 213
<b>Totalt Väst</b>		<b>1 226</b>	<b>875</b>	<b>74 285</b>	<b>4 169</b>	<b>78 453</b>



# Fastighetsförteckning 2022-12-31

Fastighet	Byggår	Antal lgh	Garage p-plats	BOA	LOA	Totalt (m <sup>2</sup> )
<b>MITT</b>						
<b>Haninge</b>						
Ribby 1:480	2017	116	90	5 995	0	5 995
<b>Linköping</b>						
Idrottsjärnan 3	1992	92	89	7 266	559	7 825
Luftpumpen 1, Lägerhyddan 2	1967	429	345	27 097	575	27 672
Nyponbusken 3, 4	1969	112	77	7 700	20	7 720
Riket 3, 4, 8, 9 & 15	1968	360	315	27 688	198	27 886
Risgrynet 1	1970	93	36	6 523	0	6 523
Risgrynet 2	1970	84	0	5 704	13	5 717
Riskornet 1	1970	116	74	7 349	43	7 392
Räknestickan 1	1983	66	87	4 582	3 351	7 933
<b>Nyköping</b>						
Kattugglan 5	2020	138	102	6 201	0	6 201
<b>Totalt Mitt</b>		<b>1 606</b>	<b>1 215</b>	<b>106 105</b>	<b>4 759</b>	<b>110 864</b>



Idrottsjärnan 2 och 3

# Fastighetsförteckning 2022-12-31

Fastighet	Byggår	Antal lgh	Garage p-plats	BOA	LOA	Totalt (m <sup>2</sup> )
<b>NORR</b>						
<b>Skellefteå</b>						
Motvikten 1	1992	238	218	16 028	534	16 562
Orkestern 6		204	171	13 024	34	13 058
Storkåge 21:19	1980	99	111	7 270	0	7 270
<b>Umeå</b>						
Bytesgården 5	1963	19	10	942	0	942
Gärdet 14	1954	95	56	4 762	231	4 993
Gärdet 5	1968	12	5	616	0	616
Ripan 6	1963	20	12	1 284	0	1 284
Trumman 7	1970	23	18	1 163	6	1 169
Åkerbäret 1	1963	14	15	930	10	940
Åkerbäret 15	1967	13	9	631	0	631
Åkerbäret 5	1965	13	10	647	0	647
Ödlan 2	1966	193	131	11 283	9	11 292
<b>Östersund</b>						
ABC-Boken 8	1962	25	8	1 975	120	2 095
Borgmästaren 3	1987	15	10	1192	112	1 304
Filialbanken 1		16	11	1 432	0	1 432
Klövern 14	1991	6	7	552	16	568
Mörten 1	1931	8	10	474	442	916
Mörten 7, 14	1983	32	17	1 989	146	2 135
Nordsvensken 1	1991	66	92	6 779	0	6 779
Pantbanken 6	1945	5	12	283	1 279	1 562
Pantbanken 7	1930	8	4	822	460	1 282
Parketten 6	1989	68	68	5 331	0	5 331
Riksbanken 6	1992	23	15	1 420	145	1 565
Rönnen 1	1929	9	4	642	0	642
Rönnen 10	1941	15	6	805	81	886
Rönnen 12	1993	12	18	942	145	1 087
Rönnen 2	1945	10	11	476	0	476
Slätterängen 7	1992	73	75	5 727	0	5 727
Strömningen 6	1948	12	15	750	198	948
Strömningen 7	1952	12	8	849	158	1 007
Varmblodet 1	1991	72	77	5 853	183	6 036
Verkstaden 4	1929	29	15	1 758	177	1 935
Ängsbetet 4	1992	32	0	3 600	0	3 600
<b>Totalt Norr</b>		<b>1 491</b>	<b>1 252</b>	<b>102 231</b>	<b>4 486</b>	<b>106 716</b>
<b>Totalt, samtliga regioner</b>		<b>5 694</b>	<b>4 144</b>	<b>374 323</b>	<b>17 239</b>	<b>391 562</b>

# Resultaträkning i sammandrag

Belopp i KSEK	2022	2021
Hysesintäkter	464 326	422 319
Övriga fastighetsintäkter	6 027	4 818
<b>Nettoomsättning</b>	<b>470 353</b>	<b>427 137</b>
<i>Fastighetskostnader</i>		
Driftskostnader	-168 429	-155 297
Underhållskostnader	-50 142	-57 156
Övriga fastighetskostnader	-11 032	-10 898
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-229 603</b>	<b>-223 352</b>
<b>Driftnetto</b>	<b>240 750</b>	<b>203 785</b>
Centrala försäljnings- och administrationskostnader	-32 146	-24 014
Övriga intäkter	6 246	3 641
Övriga kostnader	-3 881	-3 086
Ränteintäkter och liknande resultatposter	524	1 666
Räntekostnader och liknande resultatposter	-79 129	-50 253
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>132 364</b>	<b>131 739</b>
<i>Värdoförändringar</i>		
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-	54 657
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-305 700	580 005
Värdoförändring derivat, orealiserade	2 463	-
<b>Värdoförändringar</b>	<b>-303 237</b>	<b>634 662</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-170 873</b>	<b>766 401</b>
Inkomstskatt	20 043	-160 390
<b>Årets resultat</b>	<b>-150 830</b>	<b>606 011</b>



# Balansräkning i sammandrag

Belopp i KSEK	2022	2021
<b>Tillgångar</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	8 013 085	8 260 485
Materiella anläggningstillgångar	20 640	22 400
Materiella anläggningstillgångar	3 027	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 036 752</b>	<b>8 282 885</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	2 094	1 231
Aktuella skattefordringar	4 927	3 959
Kortfristiga fordringar på närstående, räntebärande	510	1 305
Övriga kortfristiga fordringar	24 883	23 139
Likvida medel	133 934	170 791
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>166 348</b>	<b>200 425</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 203 100</b>	<b>8 483 310</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital	25	25
Övrigt tillskjutet kapital	2 714 093	2 694 014
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	1 035 151	1 185 403
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 749 269</b>	<b>3 879 442</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Avsättningar	703	-
Långfristiga räntebärande skulder	2 711 734	3 139 918
Uppskjutna skatteskulder	118 913	145 592
Övriga långfristiga skulder	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 831 350</b>	<b>3 285 510</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	1 003 371	374
Kortfristiga skulder till närstående, räntebärande	494 089	1 113 989
Kortfristiga skulder inom Unobo	-	-
Leverantörsskulder	39 949	11 062
Leverantörsskulder, närstående	-	12 805
Aktuella skatteskulder	15 107	14 554
Övriga kortfristiga skulder	69 964	165 574
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 622 481</b>	<b>1 318 358</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>4 453 831</b>	<b>4 603 868</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 203 100</b>	<b>8 483 310</b>

# Nyckeltal

	2022
Hysesintäkter / kvm, kronor	1 186
Vakansgrad, %	2,8 %
Överskottsgrad, %	51 %
Redovisat värde / kvm, ksek	20
Antal förvaltningsfastigheter	67
Uthyrningsbar yta, kvm	391 562
Förvaltningsresultat, ksek	132 364
Räntetäckningsgrad, %	267 %
Soliditet, %	46 %
Belåningsgrad, %	51 %
Direktavkastning (Driftnetto / Marknadsvärde), %	2,9 %

## FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

### Koncernen

Förvaltningsfastigheter delas in i två grupper: färdigställda fastigheter och fastigheter under uppförande. Under 2022 har Unobo enbart färdigställda fastigheter. Alla fastigheter 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.

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

2022	Förvaltningsfastigheter
Verkligt värde vid årets början	8 250
Förvärv av byggnad och mark	–
Förvärv av tomträtt	–
Erhållna investeringsbidrag	–
Ny- och tillbyggnad	58
Utrangering av förvaltningsfastigheter	–
Avyttring av mark	–
Realiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	–
Orealiserade värdeförändringar redovisade i resultatet	-306
Omklassning från pågående projekt till förvaltningsobjekt	–
<b>Verkligt värde vid årets slut</b>	<b>8 013</b>

Förvaltningsfastigheterna består av hyresbostadsfastigheter som hyrs ut till utomstående hyresgäster. En mindre yta (< 5 %) utgörs av kommersiella lokaler.

Standarduppsägningstiden för hyreskontrakt för bostäder är tre månader.

### Fastställande av verkligt värde

Fastigheternas värde fastställs löpande kvartalsvis av oberoende externa värderare. I period mellan externa värderingar värderas fastigheterna till senast externa värdering samt under perioden gjorda investeringar. Per 31/12 2022 är alla fastigheters värde bedömda av oberoende, externa värderare.

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.

### Värderingsmetoder

#### 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 förvävs- och värdetidpunkt.

#### 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.

## Koncernen

2022-12-31	Färdigställda fastigheter Spann (snitt)
Förväntad hyra (kr per kvm)	900 - 2140 (1244)
Förväntad långsiktig vakansgrad Bostäder	0% - 3,5% (0,8%)
Förväntad långsiktig vakansgrad Lokaler	1% - 15% (5%)
Förväntat driftnetto (kr per kvm)	250 - 1515 (704)
Diskonteringsränta	4,8% - 7,5% (6,1%)
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Bostäder	2,7% - 5,4% (4,0%)
Direktavkastningskrav för skattning av restvärde Lokaler	2,6% - 6,9% (5,1%)

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

I och med att Unobo ingår i en koncern med Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB som majoritetsägare sker finansiering av beståndet och verksamheten i samråd med majoritetsägaren.

Unobos finanspolicy anger riktlinjer 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. 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 derivat-instrument för att förändra ränterisken.

#### 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.

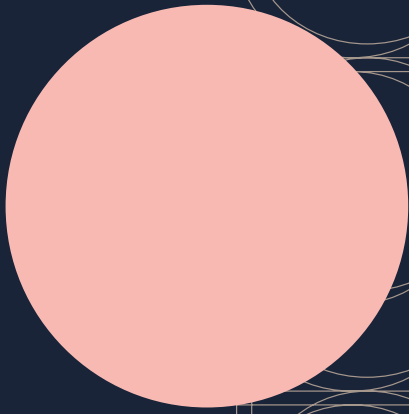
Unobo bedömer att de redovisade värden på finansiella fordringar och finansiella skulder utgör en god approximation av dess verkliga värden. Unobos finansiella skulder uppgick vid årsskiftet till 4 320 mkr (4 444 mkr) miljoner kronor och förfallostruktur på låneskulden framgår av tabellen nedan. Unobo 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)

2022	Totalt	<-1 år	1-5 år	> 5 år
Banklån	3 706	1 002	2 704	-
Lån från SBB	194	194		
Leverantörsskulder	300	300		
Lån från närstående	19	19		
Leverantörsskulder till närstående	21	21		
Upplupna kostnader och övriga kortfristiga skulder	72	72		
Leasingskulder	8	-		8
<b>Summa</b>	<b>4 320</b>	<b>1 607</b>	<b>2 704</b>	<b>8</b>





Unobo™

**Unobo AB**, Kungsbron 21, 111 22 Stockholm

Organisationsnummer 559276-5563, Bolagets säte Stockholm

**unobo.se**