

Årsredovisning 2010



UPPSALAHEM



Innehåll

Uppsalahem i korthet	4
Uppsalahem 2010	5
Vd har ordet	6
Verksamheten	
Ägardirektiv och mål	9
Vision, affärsidé och strategier	12
Organisation och styrning	14
Medarbetare och kompetens	18
Marknad	
En allmännytta för framtiden	22
Marknaden i Uppsala	25
Förvaltning	
Goda kundrelationer	32
Fastighetsförvaltning	36
Fastighetsutveckling	
Fastighetsutveckling	40
Fastighetsförnyelse	43
Nyproduktion	47
Miljö och energi	50
Fastigheter	
Uppsalahems fastigheter	54
Fastighetsvärdering	56
Finansiering och risker	
Finansiering	58
Risk och säkerhet	62
Finansiell rapportering	
Förvaltningsberättelse	66
Resultaträkning	69
Balansräkning	70
Kassaflödesanalys	72
Redovisningsprinciper	73
Noter	74
Revisionsberättelse och revisorer	85
Fastighetsbestånd	86
Femårsöversikt	89
Karta över fastighetsbeståndet	90

Årsstämma äger rum den 7 april 2011, på Uppsalahems huvudkontor, S:t Persgatan 28 i Uppsala.

Uppsalahem i korthet

Uppsalahem är Uppsalas största fastighetsbolag med cirka 13 900 bostäder. Bolaget bidrar till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för olika faser i livet. Uppsalahem erbjuder allt ifrån bostäder för studenter till vårdboenden och verksamhetslokaler.

Bolagets förvaltning är långsiktigt strategisk och målinriktad, den skapar trygga och trivsamma boendemiljöer med minimerad miljöbelastning som utvecklar Uppsala som stad. Uppsalahem är också en av Uppsalas största byggherrar och har under 2000-talet färdigställt cirka 1 600 nya bostäder.

Snabbfakta 2010

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter	10,8 (9,8) mdkr
Omsättning	973 (948) mkr
Resultat före skatt	76 (84) mkr
Investeringar	553 (482) mkr varav nyproduktion 300 mkr och förnyelse 204 mkr
Underhållskostnader	208 (194) mkr
Synlig soliditet	21,9 (21,7) %
Efterfrågan	67 000 (60 000) registrerade bostadssökande
Antal fastigheter	221 (225) st
Antal bostäder	13 900 (14 000) st varav 360 är bostäder speciellt för studenter och unga, 490 för äldre och 1 260 är vård- och stödbostäder
Antal lokaler	1 240 (1 200) st varav 450 är verksamhetslokaler och 70 är vård- och stödboenden
Uthyrningsbar yta	951 000 (955 000) m ² varav bostäder 797 000 m ² , vård- och stödboenden 98 000 m ² , verksamhetslokaler 46 000 m ² samt förråd 10 000 m ²
Antal påbörjade nyproducerade bostäder	254 (198) st
Snitthyra bostäder	986 (953) kr/m ² , år
Snitthyra vård- och stödboenden	1 327 kr/m ² , år
Snitthyra verksamhetslokaler	956 kr/m ² , år
Antal tillsvidareanställda	270 (246) personer



Uppsalahem 2010

Finansiell sammanfattning

- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 76 (84) mkr.
- Årets nettoomsättning ökade till 973 (948) mkr.
- Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och betald inkomstskatt uppgick till 182 (179) mkr.
- Periodens investeringar i anläggningstillgångar uppgick till 553 (482) mkr.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick per årsskiftet till 10 845 (9 785) mkr inklusive pågående projekt.
- Tillfälligt sänkt avkastningskrav för satsning på underhållsätgarder.
- Underhållskostnaderna ökade som planerat och uppgick till 208 (194) mkr.
- Hyresnivåerna höjdes med i genomsnitt 1,55 (2,05) procent från 2010-07-01.
- Uppsalahems rating hos Standard & Poor's var A+/Stable/A-1, nordisk ratingskala K-1.

Väsentliga händelser 2010

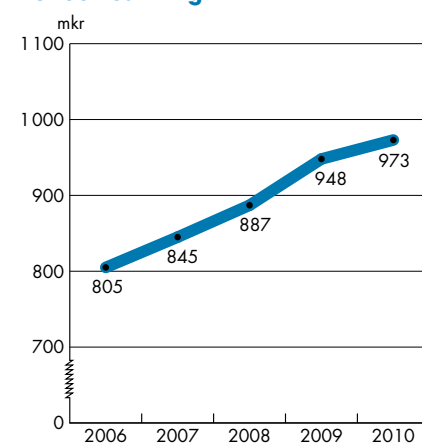
- Nytt ägardirektiv för 2010 om att systematiskt stödja tillämpningen av ny energiteknik.
- Antalet färdigställda bostäder i nyproduktion uppgick till 54 (299). Byggandet av 254 (198) nya bostäder startades.
- Antalet färdigställda förnyade bostäder uppgick till 154 (70). Förnyelse av 229 (84) bostäder startades.

- Uppsalahems första trygghetsboenden introducerades.
- Ett första bostadsområde trygghetscertifierades.
- Försäljning genomfördes till två bostadsrättsföreningar.
- Det tidigare dotterbolaget Uppsalahem Servicebostäder AB fusionerades in i moderbolaget.
- Uppsalahems nya webbplats lanserades med nya e-tjänster.
- Uppsalahems nya vd Mikael Rådegård tillträdde den 1 oktober.

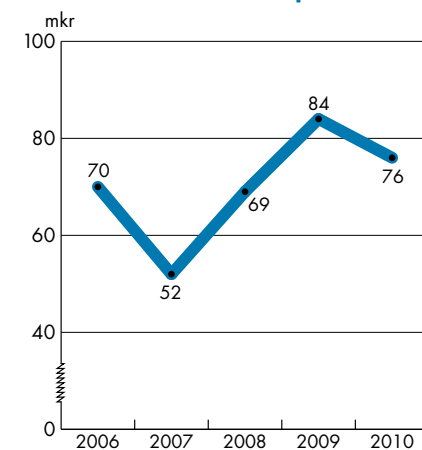
Utblick 2011

- Nytt ägardirektiv att Uppsalahem på affärsmässiga grunder ska söka uppnå en nyproduktionsnivå på 500 lägenheter per år.
- Den nya allbolagen träder i kraft.
- Projektet Rättvisare hyra som korrigerar skevheter i hyressättningen implementeras.
- Uppsalahems arbete med att miljöcertifieras slutförs 2011.
- Arbetet med en ny infrastruktur för tv, bredband och telefoni till Uppsalahems fastigheter påbörjas.
- Uppsalahem påbörjar produktionen av 500 nya bostäder.
- Förnysetakten ökar, arbetet med att förnya ytterligare 300 bostäder påbörjas.
- Koncernen räknar med att uppnå samtliga ägardirektiv.

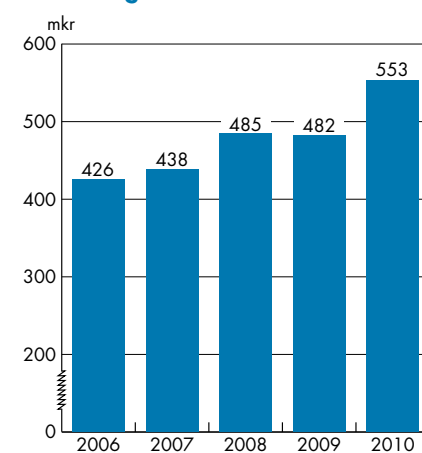
Nettoomsättning



Resultat efter finansiella poster



Investeringar



Förnyelse, nyproduktion och miljöcertifiering

Även om underhållskostnaderna har ökat under året når bolaget ett positivt resultat och har en fortsatt stabil ekonomi. Organisationen står väl rustad för kommande utmaningar i form av förnyelse och nyproduktion och arbetet med att miljöcertifiera Uppsalahem har tagit ordentlig fart under året. En spännande möjlighet inför 2011 är en eventuell affär som kan innebära en positiv utveckling av hyresmarknaden i Uppsala.

Stabil ekonomi

Ett viktigt kännetecken för Uppsalahem är vår långsiktigt hållbara förvaltning. En grundläggande förutsättning är en stabil ekonomi, vilken också skapar trygghet hos kunder, ägare och finansiärer. Trots besvärliga ekonomiska tider har Uppsalahem lyckats uppnå ett resultat efter finansiella poster om 76 (84) mkr.

Bolagets stabilitet påvisas i Standard & Poor's kreditbetyg. Vid årets rating fick Uppsalahem samma höga betyg som tilldelades företaget 2009, A+/Stable/A-1.

Mot bakgrund av de senaste årens stora underhållskostnader och de fortsatt stora underhållsbehoven i fastigheterna fick bolaget till 2010 ett tillfälligt sänkt avkastningskrav. Det möjliggjorde att arbetet med underhåll kunde fortsätta på bred front trots ökad förnyelse och fortsatt nyproduktion. Uppsalahems satsningar på underhåll och investeringar har under året också bidragit till en positiv sysselsättning i kommunen.

Nya bostäder för olika faser i livet

Uppsalahem är en av Uppsalas största byggherrar och har under 2010 startat produktion av 254 bostäder och haft pågående produktion av totalt 450 hyresrätter. Utifrån marknadens efterfrågan och kommunens direktiv bygger vi bostäder med hög kvalitet och till en rimlig hyresnivå. Produktionen är långsiktig och miljömässigt hållbar med fokus på livscykelkostnader.

Ett av Uppsalahems största projekt pågår i Luthagen där en utvidgning av stadsdelen påbörjats. Här byggs 850 bostäder med handel och verksamheter i spännande och nytänkande arkitektur. Uppsalahems del, Två torn, består av 450 hyreslägenheter och påbörjades under 2010.

Uppsalahem verkar också målmedvetet för att blanda upplåtelseformer och startade under året produktionen och uthyrningen av 50 radhus och atriumhus i Nántuna, de första hyresrätterna i den egnahemsdominerade stadsdelen.

Väl rustat inför förnyelseutmaningen

Precis som många andra fastighetsbolag i Sverige står Uppsalahem inför den stora utmaningen att förnya rekordårens bostäder till dagens och framtidens krav och behov. Huvuddelen av Uppsalahems bostäder uppfördes mellan 1950 och 1979 och är nu i behov av en genomgripande förnyelse. Anledningarna är många: husens tekniska behov, skärpta samhällskrav och inte minst krav på sänkt energianvändning i fastigheter. Kundernas förändrade behov och levnadsvanor är också viktiga aspekter som formar och påverkar framtidens bostäder.

Inom de närmaste tio åren finns ett behov av att förnya cirka 4 000 av Uppsalahems bostäder. Under 2010 har förnyelse pågått i närmare 300 bostäder och företagets organisation har anpassats för att bättre kunna hantera det omfattande arbetet. Detta innebär att Uppsalahem nu står väl rustat att möta dagens och framtidens förnyelseutmaning.

Miljöcertifiering och eljakt

Uppsalahem arbetar i fortsatt högt tempo med att rusta organisationen för att göra oss förtjänta av en miljöcertifiering under 2011. Under 2010 har arbetet tagit fart och en helt ny miljöpolicy är antagen. Samtliga medarbetare har gått en grundläggande miljöutbildning och fått kunskap om vad miljöcertifiering innebär och varför alla ska arbeta för att minska företagets miljöpåverkan.

Den stora utmaningen inom miljö- och energiområdet är att minska energianvändningen i befintlig bebyggelse. I förnyelsearbetet har miljö- och energifrågan en självklar plats men också övrigt bestånd måste hanteras. Under 2010 startades därför ett mer systematiskt arbete med besparing av el.

Dialog för ännu nöjdare kunder

Uppsalahem är i alla delar ett kundinriktat företag som strävar efter nöjda kunder. Därför är det viktigt för Uppsalahem att föra en kontinuerlig dialog med kunderna och höra deras åsikter. Våra medar-

betare möter dagligen kunden i en mängd olika situationer och vi följer också regelbundet upp vad hyresgästerna anser om oss och vår service. Dessa undersökningar leder till både övergripande och lokala förändringar.

Uppsalahems boende ska få gehör för sina önskemål om det egna boendet och under året lanserade vi Hemshoppen, tillsammans med en ny webbplats. Via Hemshoppen kan nu Uppsalahems kunder beställa underhåll och extra tillval till bostaden direkt via Internet.

Närmare 67 000 personer har under den senaste tolv månadersperioden meddelat Uppsalahem att de vill vara aktiva bostadssökande. Till varje bostad anmäler i snitt drygt 300 personer sitt intresse och under 2010 har cirka 2 000 personer tecknat ett nytt bostadskontrakt hos Uppsalahem.

Utveckling och utblick

Ny lagstiftning

År 2011 träder den nya allbolagen i kraft. Allmännyttan ska därmed drivas enligt affärsmässiga principer samtidigt som den hyresnormerande rollen försvinner. Exakt vad lagförändringarna kommer att innebära för Uppsalahem är för tidigt att säga, men helt säkert är att det kommer att påverka oss.

500 nya bostäder varje år – en utmaning

Den finns mycket spännande på gång i den närmaste framtiden för Uppsalahem och under 2011 planerar vi att starta produktion av 500 nya bostäder. Ambitionerna i Uppsala kommuns bostadspolitiska strategi är att bostadsbyggandet i allmänhet ska öka och fler hyresrätter måste till. Bolagets ägardirektiv har utvecklats till att Uppsalahem på affärsmässiga grunder ska försöka uppnå en nyproduktionsnivå på 500 lägenheter per år. En förutsättning för att Uppsalahem ska nå kraven varje år är att det finns mark att bygga på. Priset på exploateringsbar mark i attraktiva lägen är mycket högt och förväntas stiga ytterligare. För att snabbare komma fram i planprocesser och kommunala markförvärv deltar Uppsalahem i ett samarbete med Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret.

Förnyelsen fortsätter på bred front

Förnyelseutmaningen kommer följa oss i många år framöver och under 2011 påbörjar vi förnyelse av 300 bostäder. Arbetet är omfattande och för att säkerställa att byggtreprenader blir genomförda arbetar Uppsalahem med strategisk partnering där projekt genomförs med gemensamt uppsatta mål och en gemensam ekonomi mellan byggherre, entreprenör och konsult.

Ökat inflytande för hyresgäster

Under året har Uppsalahem tillsammans med Hyresgästföreningen omarbetat det tidigare boinflytandeavtalet i syfte att förtydliga och öka hyresgästernas möjlighet till påverkan. Det nya avtalet undertecknas i början av 2011 och säkerställer en kontinuerlig dialog mellan Uppsalahem och de lokala hyresgästgrupperna. Avtalet

förstärker också de boendes möjlighet till inflytande i områden utan en lokal hyresgästförening.

Ny energiteknik

Uppsalahem arbetar aktivt med att stödja tillämpningen av ny energiteknik. Framöver kommer Uppsalahem till exempel att installera solfångare för att producera varmvatten i ett förnyelseprojekt, en fasad med solceller i ett nyproduktionsprojekt och en förstudie pågår gällande möjligheten att lägga solcellstak istället för vanligt tak i framtida nyproduktion.

Projektering av vårt första lågenergihus har startat och målsättningen är att huset ska dra maximalt 45 kWh/m², år. Byggnaden kommer att klassificeras enligt Miljöklassad byggnad som tar hänsyn till inomhusmiljö, energi och materialval. Byggstart är planerad till årsskiftet 2011/2012.

Fibernät för telefoni, tv och bredband

I slutet av året togs beslut om att påbörja arbetet med ny infrastruktur för telefoni, tv och bredband till Uppsalahems hyresgäster. Målet är att kunderna fritt ska kunna välja leverantör av dessa tjänster i höghastighetsnät av fiber. Arbetet kommer att påbörjas under 2011.

Pågående affärsdiskussion

Uppsalahem ska skapa boenden för olika faser i livet och vi äger, förvaltar och bygger en mängd olika boendeformer. För oss är det viktigt att bidra till en hållbar utveckling av den expansiva, ungdomstäta universitetsstad som Uppsala är.

Nu står Uppsalahem inför en möjlig stor affär som även skulle trygga studentbostädernas framtid i Uppsala. Uppsalahems ägare vill att Uppsalahem övertar Studentstaden, som ägs av Fjärde AP-fondens Dombrom. Affären är tänkt som en bytesaffär där Dombrom istället bland annat förvärvar Uppsalahems vård- och stödboenden. Exakt hur affären kommer att se ut vet vi inte i skrivande stund, men uppenbart är att dess utfall kommer att påverka Uppsalahem i hög grad.

Mikael Rådegård,
vd Uppsalahem AB





Under året pågick produktion och uthyrning
av 138 rökfria lägenheter i kvarteret Mjölaren,
Kungsängen. Inflyttning sker under 2011.

Ägardirektiv och mål

Kommunens direktiv är Uppsalahems viktigaste utgångspunkt i den långsiktiga planeringen och företagets övergripande mål är direkt kopplade till ägardirektiven. Utöver dessa formuleras mål i linjeorganisationen för alla delar av verksamheten.

Kommunfullmäktige beslutar om de direktiv som Uppsalahem arbetar efter och vad bolaget ska uppnå. Därutöver finns ett antal policyer och riktlinjer fastställda av Uppsala kommun och Uppsalahems styrelse.

Direktiv 2010

Uppsalahem AB ska bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga hyresfastigheter i Uppsala. Uppsalahem ska erbjuda kunderna det boende de vill ha i olika faser i livet. Det innebär att Uppsalahem ska

- med utgångspunkt i den av Kommunfullmäktige antagna bostads-politiska strategin, bidra till att nya lägenheter tillkommer i kom-munen och att omvandling av lägenheter kan ske.
- erbjuda, om kommunen begär det, upp till fem procent av nyut-hyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. (Nyuthyrning definieras som det antal lägenheter Uppsalahem hyr ut per år.)
- bidra till en positiv utveckling i Gottsundaprocessen.
- Nytt** ■ vara en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling och därmed samverka med övriga bolag och nämnder i arbetet med att utveckla nya och förnya befintliga stadsdelar.
- Nytt** ■ systematiskt stödja tillämpningen av ny energiteknik.

Avkastningskrav

- marknadsvärdet på bolaget ska på medellång sikt (fem till tio år) stiga med realltvå procent per år. Värdestegringskravet behöver ej uppfyllas varje enskilt år men ska kunna avläsas varje år.
- det egna kapitalet i bolaget ska årligen öka med en procentsats motsvarande kommunens genomsnittliga upplåningsränta för de långfristiga lånen den senaste tolv månadersperioden plus/minus en procentenhet. Den genomsnittliga upplåningsräntan avläses per den sista november föregående år.

På grund av ökat underhållsbehov ändrades det kortsiktiga avkastningskravet för 2010 och 2011 från plus en procentenhet till plus/minus en procentenhet.

Nya direktiv från 2011

Från och med 2011 ska Uppsalahem arbeta efter ytterligare två direktiv, att

- på affärsmässiga grunder söka uppnå en nyproduktionsnivå på 500 lägenheter per år.
- med beaktande av erfarenheter från Gottsundaprocessen påbörja ett strukturerat samordningsarbete i Sävja.

Miljö- och energikrav

Uppsalahem ska föra en restriktiv och genomtänkt energihushållning och har antagit klimatutmaningen att sänka energianvändningen med 20 procent mellan 2007 och 2016. Uppsalahem bidrar därmed till Uppsala kommuns mål att minska utsläppet av växthusgaser med 30 procent till 2020 jämfört med 1990.

Utdelningsprincip

Uppsalahem är ett allmännyttigt bostadsföretag och ingen nettoutdelning ska göras från bolaget. Uppsalahem lämnar resultatet som koncernbidrag till moderbolaget Uppsala Stadshus AB, som samtidigt lämnar samma belopp tillbaka till bolaget i form av aktieägartillskott.

Policy för hållbar utveckling

Uppsalahem följer Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling, vars syfte är att kommunen ska arbeta uthålligt mot ett långsiktigt hållbart samhälle. De värderingar som policyn bygger på är integrerade i den dagliga operativa verksamheten samt i den strategiska planeringen, både i den övergripande affärsplaneringen och i varje enhets verksamhetsplanering. I policyn ingår sju inriktningsmål:

1. Uppsalaborna är delaktiga i samhällsutvecklingen och har förtroende för demokratin.
2. Uppsalaborna har arbete.
3. Uppsalaborna känner sig trygga.
4. Uppsalaborna är jämställda.
5. Uppsalaborna har ett hälsosamt liv.
6. Uppsala bidrar till att hindra klimatförändringen.
7. Uppsala har ett bra företagsklimat.

Ägardirektiv

Mål	Målet uppnått	Utfall	Läs mer
Bidra till att nya lägenheter tillkommer.	Ja	254 (198) bostäder påbörjades, 54 (211) blev inflyttningsklara och 450 (174) var under produktion.	s. 49
Bidra till att omvandling av lägenheter kan ske.	Ja	Två fastigheter har sålts till bildade bostadsrättsföreningar och ytterligare en fastighet är under avstyckning för försäljning 2011.	s. 54
Erbjuda 5 % av nyuthyrningen till personer som av särskilda skäl inte kan få en bostad på egen hand.	Ja	5 %, 80 (74) bostäder, lämnades till förtur. Totalt 454 (400) bostäder hyrs ut till kommunen och ytterligare 123 (166) upplåts med kommunal borgen.	s. 39
Bidra till en positiv utveckling i Gottsundaprocessen.	Ja	Uppsalahem deltar aktivt i utvecklingsarbetet i Gottsunda med bland annat stöd till och samverkan med föreningslivet.	s. 38
Delta aktivt i arbetet med stadsutveckling.	Nytt Ja	Uppsalahem arbetar med stadsutveckling på flera plan, genom nybyggnation, förnyelse samt i befintligt bestånd.	s. 41
Stödja tillämpningen av ny energiteknik.	Nytt Ja	Fasaden på nyproduktionen Frodeparken kommer delvis att utgöras av solceller. En förstudie pågår gällande möjligheten att lägga solcellstak istället för ett vanligt tak i framtida nyproduktion.	s. 52

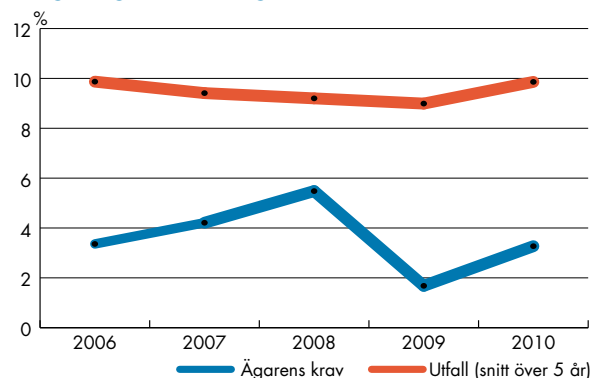
Avkastningskrav

Mål	Målet uppnått	Utfall
Långsiktigt: Uppsalahems värde ska på 5–10 år stiga reellt med 2 % årligen.	Ja	Värdet har under en femårsperiod ökat med i snitt 9,9 (9,0) % reellt varje år.
Eget kapital ska årligen öka med kommunens genomsnittliga ränta för långfristiga lån, 2,64 (4,34) % +/- en procentenhet. För 2010 29 mkr +/- 11 mkr.	Ja	Utfallet uppgick till 7,1 (8,9) %, eller 77,7 (89,6) mkr.

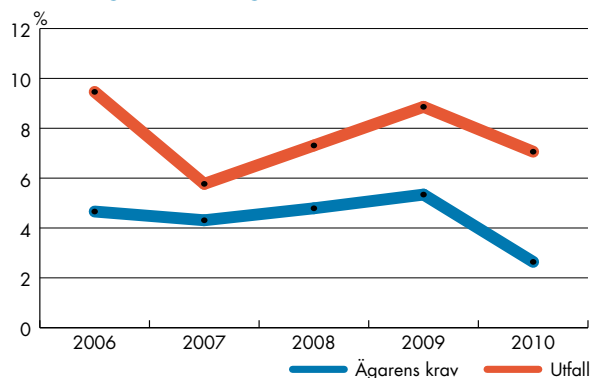
Miljö och energi

Mål	Målet uppnått	Utfall	Läs mer
Bidra till Uppsala kommuns mål att minska utsläppen av växthusgaser med 30 % per capita till 2020 jämfört med 1990.	Ja	Utsläppet av växthusgaser har under året minskat med 9,5 %. Sedan 2004 har koldioxidutsläppen totalt minskat med 26 %.	s. 51

Långsiktigt avkastningskrav



Kortsiktigt avkastningskrav





Vision, affärsidé och strategier

Uppsalahem är ett långsiktigt hållbart företag som bidrar till att stärka Uppsalas utveckling. Detta kräver en strukturerad och målstyrd verksamhet, vilket Uppsalahem uppnår genom att arbeta med fem tydliga strategiområden.

Vision

Uppsalahems vision är Lite mera värd. Bolaget ska erbjuda olika typer av bostäder för olika behov. Alla som bor hos Uppsalahem ska känna sig trygga och trivas i sin bostad samt få gehör för sina önskemål om det egna boendet.

Affärsidé

Uppsalahem bidrar till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för olika faser i livet.

Strategier

Uppsalahems verksamhet är strukturerad och styrd genom fem strategiområden med tydliga mål. Strategiområdena sammanfattar hur företaget vill möta framtiden som allmännyttigt bolag, med grund i långsiktigt hållbara aspekter i alla delar av företaget.

Hållbart samhälle

Uppsalahem arbetar aktivt med stadsutveckling på flera plan. Genom att producera fler hyresrätter i nya och befintliga stadsdelar får kunderna stora valmöjligheter gällande boende och fler får möjlighet till egen bostad (s. 47). Genom förnyelseprogrammet uppdateras fastighetsbeståndet enligt myndigheternas och kundernas krav, så att många fler generationer hyresgäster kan bo bra i Uppsala (s. 43). Stadsdelsutveckling pågår även ständigt i befintligt bestånd i form av samverkanssatsningar (s. 38).

Uppsalahem möjliggör även för hyresgäster att ombilda sin bostad till bostadsrätt (s. 38).

Uppsalahem upplåter enligt ägardirektivet en del av beståndet till bostadssociala ändamål och samarbetar med Uppsala kommun i bostadssociala frågor (s. 39).

Goda kundrelationer

Uppsalahems tre kärnvärden trygghet, trivsel och dialog är till stor del kundfokuserade. En god kunddialog är grundläggande för att leva upp till företagets vision och det är viktigt för Uppsalahem att på olika sätt träffa kunderna för att höra deras åsikter och möta deras behov (s. 32). Bostadsmarknadens utveckling och kundernas behov följs kontinuerligt (s. 25).

Ansvarsfullt resursutnyttjande

Som Uppsalas största bostadsföretag har Uppsalahem ett ansvar att bidra till minskad klimatpåverkan. Energibesparingar får ta stor plats i Uppsalahems planering idag och i framtiden för att skapa ett långsiktigt hållbart boende (s. 50).

Hållbar ekonomi

En långsiktigt hållbar ekonomi skapar trygghet hos ägare och finansiärer och är en förutsättning för att Uppsalahem ska kunna erbjuda ett bra boende till såväl nuvarande kunder som till kommande generationer. Att behålla en stabil ekonomi när fastigheternas underhållsbehov växer och miljöfokuseringen blir allt större är en aktuell utmaning som medför att Uppsalahem måste arbeta ännu mer strategiskt med ekonomifrågor.

Organisation och kompetens

Organisationen utvärderas och utvecklas kontinuerligt för att möta kraven från marknaden, ägaren och kunderna. En förutsättning för att Uppsalahem framgångsrikt ska kunna nå de uppsatta målen är kompetenta och engagerade medarbetare, något Uppsalahem fortlöpande arbetar med genom personalutvecklande åtgärder och nyrekrytering av medarbetare med rätt kompetens (s. 18).

Kärnvärden



TRIVSEL



TRYGGHET



DIALOG

Organisation och styrning

Som kommunägt bolag har Uppsalahem en politiskt sammansatt styrelse. Vd har sitt stöd i företagsledningen och verksamheten bedrivs i en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation.

Ägar- och koncernstruktur

Uppsala kommuns bolag Uppsalahem AB äger 100 procent av aktierna i Uppsalahem AB. Uppsalahemkoncernen består av Uppsalahem AB som är moderbolag till tre dotterbolag: 2 Torn AB, Attika AB samt det vilande bolaget Storvreta Centrum HB. Under året fusionerades det tidigare dotterbolaget Uppsalahem Servicebostäder AB in i moderbolaget.

Politiskt sammansatt styrelse

Uppsalahem har som kommunägt företag en styrelse vars politiska sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fyra suppleanter är valda av kommunfullmäktige. Ägardirektiven för Uppsalahem fastställs av kommunfullmäktige och av styrelsen för Uppsalahem Stadshus AB (s. 9).

Uppsalahems styrelse sammanträder sex gånger per år och inför varje styrelsemöte träffas styrelsens arbetsutskott för att förbereda de ärenden som ska tas upp på mötet. Arbetsutskottet består av styrelsens presidium, en ledamot, en arbetstagarrepresentant samt en suppleant med närvarorätt. Vid behov hålls extra styrelse- och arbetsutskottsmöten. Till styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna. Varken suppleanterna eller arbetstagarrepresentanterna har dock rösträtt vid sammanträdena.

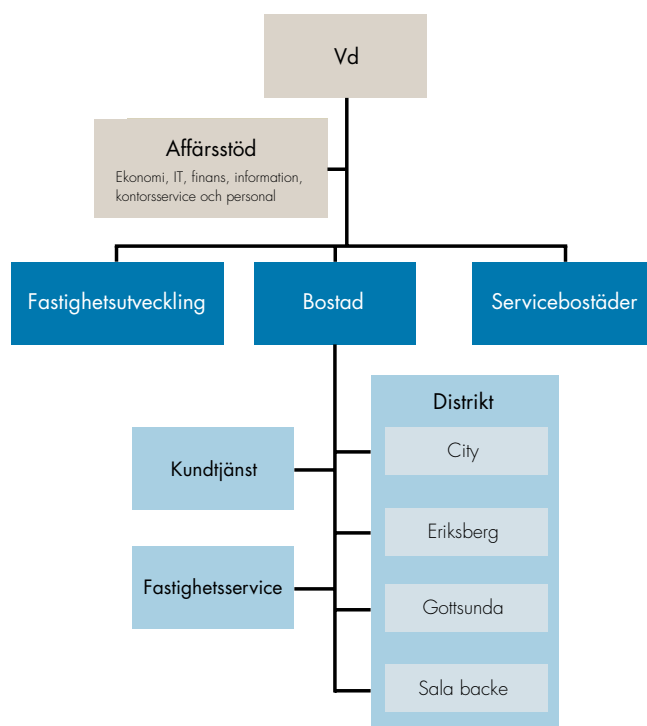
Uppsalahems vd är, med stöd av tjänstemän i bolaget, föredragande vid styrelsens sammanträden.

Styrelsens arbete

Uppsalahem AB:s styrelses mandatperiod sträcker sig till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästa allmänna val till kommunfullmäktige. Nuvarande styrelse tillträdde 1 mars 2011. De ingående nio ledamöterna och fyra suppleanterna är utsedda av Uppsala kommunfullmäktige och speglar dess politiska sammansättning.

Uppsalahem AB:s styrelse har under 2010 haft sex protokollförda sammanträden.

Organisationskiss



Strategisk förvaltning

Under affärsområdet Bostad verkar distriktskontoren City, Eriksberg, Gottsunda och Sala backe. De lokala kontoren och affärsområdet Servicebostäder arbetar alla med långsiktig hållbar förvaltning av bostäder och områden ur ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Inom Uppsalahem ligger ansvaret för planerat underhåll decentraliserat på fastighetsförvaltarna. Förvaltarna har ett totalansvar för sina bostadsområden, både ekonomiskt, tekniskt och kundmässigt. Deras verktyg i arbetet är områdesplanerna vilka formuleras utifrån en gemensam verksamhetsplan.

Bolagets ledning

Uppsalahems vd har till sitt stöd företagsledningen som består av cheferna för affärsområdena Bostad, Fastighetsutveckling och Servicebostäder samt affärsstödscheferna för ekonomi, finans och personal. Företagsledningen sammanträder kontinuerligt för att behandla företagsstrategiska frågor.

Som komplement finns verksamhetsledningsgrupper för förvaltning respektive fastighetsutveckling.

Vid behov skapas sakkunniga råd vars uppdrag är att bistå med kunskap och lämna förslag till beslutsfattande.

Tydlig linjeorganisation

Uppsalahem har en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation och arbetar i sina affärs- och verksamhetsområden nära kunden. Förutom de tre affärsområdena Bostad, Fastighetsutveckling och Servicebostäder finns affärsstöd med funktioner för ekonomi, finans, information, IT, kontorsservice och personal. För att bättre kunna leva upp till kärnvärdena trygghet, trivsel och dialog och visionen Lite mera värd bedriver Uppsalahem en stor del av utförarverksamheten med egna medarbetare.

Affärsområde Bostad sköter den huvudsakliga förvaltningen

Bostad är Uppsalahems största affärsområde och arbetar huvudsakligen med förvaltning. För att vara nära kunderna är verksamheten för förvaltningen av Uppsalahems vanliga bostäder uppdelad i fyra geografiska distrikt med varsitt besökskontor. Distrikten är beställare av tjänster till de interna utförarna inom verksamhetsområdena Kundtjänst och Fastighetsservice. Kundtjänst har en central funktion för kunden och svarar på alla typer av frågor samt ansvarar för uthyrningen av bostäder. Den interna organisationen Fastighetsservice sköter all typ av teknisk service, från fastighetsskötsel till utvecklingen av energieffektivisering av fastigheter.

Affärsområde Fastighetsutveckling bygger nytt och bygger om

Fastighetsutveckling ansvarar för att initiera och utveckla nybyggnadsprojekt. En allt större del av affärsområdets arbete består även av planering och genomförande av förnyelseprojekt i Uppsalahems äldre bostadsbestånd. Affärsområdet ansvarar också för koncernens inköp och upphandlingar inom ramen för lagen om offentlig upphandling.

Affärsområde Servicebostäder har specialbostäderna

Servicebostäder äger och förvaltar framför allt seniorboenden, trygghetsboenden och särskilda boenden i form av vård- och stödbostäder. Affärsområdet är beställare av tjänster till de interna utförarna inom Bostad.

Två årliga revisioner

Uppsalahem genomgår varje år två revisioner – en ekonomisk som utförs av auktoriserade revisorer och en lekmannarevision utförd av lekmän valda av kommunfullmäktige. Vid det styrelsemöte där



Anni Carpelan,
fastighetsförvaltare
i bland annat
stadsdelen Sävja.

årsredovisningen fastställs redogör revisorerna för sina iakttagelser från förvaltnings- och bokslutsrevision.

Internkontroll

Uppsalahems arbete med internkontroll baseras på den struktur som rekommenderas av Svenskt näringsliv och Föreningen auktoriserade revisorer. Den interna kontrollen syftar till att få en ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet, en tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av lagar och föreskrifter.

Varje år fastställs en internkontrollplan av styrelsen vilken också meddelas ägaren, Uppsala kommun. Planens syfte är att säkerställa att Uppsalahem når sina mål, samt tydliggöra hur Uppsalahems egna strukturer stämmer överens med kommunens krav på internkontroll.

Styrningsprocess

Uppsalahem följer ägarnas direktiv samt de bolagsordningar som styr verksamheten. Företaget är även styrt av ett antal fastställda policyer och rutinbeskrivningar som kontinuerligt uppdateras. Styrelsens arbetsuppgifter och ansvar beskrivs i en arbetsordning för Uppsalahems styrelse. Styrelsen har även antagit en vd-instruktion där ansvarsfördelningen mellan styrelse och vd tydliggörs. Uppsalahems processorganisation, processbeskrivningar och dess implementering är kartlagda och dokumenterade sedan december 2002. En uppdatering av processerna och dokumentationen sker i samband med väsentliga förändringar.

Varje år fastställer styrelsen koncernens affärsplan, vilken är upprättad utifrån ägarnas krav och direktiv såsom de beskrivs i kom-

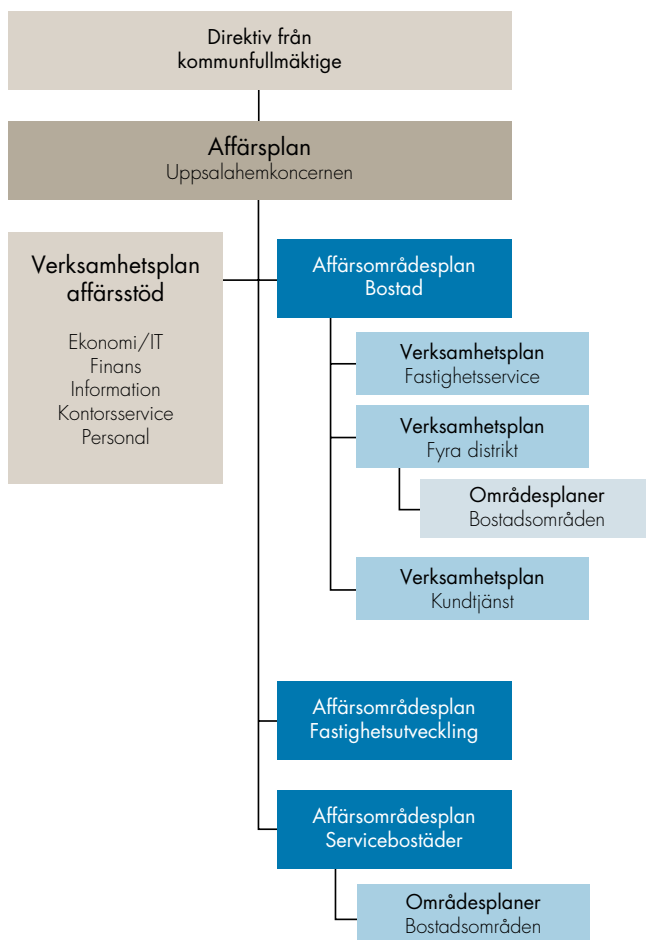
munens verksamhetsplan, IVE (inriktning, verksamhet, ekonomi). Affärsplanen ligger sedan till grund för de verksamhetsplaner och affärsområdesplaner med konkreta mål som upprättas av varje enhets verksamhet. Dessa bryts sedan ned till områdesplaner för varje bostadsområde. Uppföljning sker i maj och november varje år. Enheternas mål och verksamhet implementeras genom individuella mål för de enskilda medarbetarna.

Uppföljningsprocess

Styrelsen hålls informerad om den löpande verksamheten genom rapporter och muntliga dragningar enligt en av styrelsen beslutad mötesplan. Styrelsens arbetsutskott och ordförande är mycket aktiva och insatta i verksamheten och det är inte ovanligt att extrainsatta sammanträden sker under året.

Under 2010 har en översyn av de fullmakter som Uppsalahem utfärdar till medarbetarna gjorts. Syftet med översynen har varit att fullmakterna bättre ska stämma överens med de praktiska behoven i organisationen. I samband med detta har attestordning och attestrutiner uppdaterats och tydliggjorts. Varje yrkesroll inom Uppsalahem och dess fullmakter samt eventuell attesträtt har samlats i en attest- och fullmaktsförteckning som fastställs av styrelsen en gång om året och kontinuerligt uppdateras vid förändringar i organisationen.

Verksamhetsbeskrivning



LEDNINGSGRUPPEN



Från vänster: **Mario Pagliaro**, ekonomichef, f. 1964, anställd 2008. **Anna-Lena Lehto**, personalchef, f. 1953, anställd 2001. **Fredrik Holm**, fastighetschef, f. 1962, anställd 2002. **Mikael Rådegård**, verkställande direktör, f. 1953, anställd 2010. **Sara Westberg**, fastighetschef Uppsalahem Servicebostäder, f. 1976, anställd 2003. **Kerstin Joellsson**, finanschef, f. 1952, anställd 2007. **Lars-Gunnar Sjö**, fastighetsutvecklingschef, f. 1953, anställd 2002.

UPPSALAHEMS STYRELSE



Tor Bergman (M)
Ledamot
f. 1944



Susanne Eriksson (S)
2:e vice ordförande
f. 1966



Lars-Göran Ferlin (KD)
Suppleant
f. 1946



Selahattin Karakas (M)
Ledamot
f. 1963



My Lilja (S)
Suppleant
f. 1974



Helene Molund (M)
Ledamot
f. 1962



Hanna Mörck (V)
Ledamot
f. 1980



Anders Nilsson (MP)
Ledamot
f. 1983



Sigvard Nilsson (FP)
Suppleant
f. 1935



Peter Nordgren (FP)
Ordförande
f. 1949



Mikael Rådegård
Vd Uppsala hem
f. 1953



Johan Sundman (S)
Ledamot
f. 1965



Thure Svensson (C)
1:e vice ordförande
f. 1939



Jan-Erik Tillman (S)
Suppleant
f. 1952

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Jan Lindqvist
Fastighetsanställdas
förbund
f. 1952



Per Viklund
SKTF
f. 1981



Tomas Eriksson
Fastighetsanställdas
förbund
f. 1970



Monica Preinitz
SKTF
f. 1951

SUPPLEANTER

Medarbetare och kompetens

Stolthet och engagemang är enligt Uppsalahems medarbetare vad som utmärker företagets arbetsklimat. Uppsalahem är ett utvecklingsinriktat och professionellt företag där medarbetarna, med kunden i fokus och på ett affärsmässigt sätt, arbetar för visionen Lite mera värd. Företaget erbjuder attraktiva anställningsvillkor och utvecklingsmöjligheter i en bransch med goda framtidsutsikter.

Engagerade medarbetare

Uppsalahem är en arbetsplats som präglas av arbetsglädje och stort engagemang. Gemensamt för medarbetarna i Uppsalahem är ett värderingsstyrt arbetssätt som bygger på företagets kärnvärden trygghet, trivsel och dialog vilket skapar ett trivsamt arbetsklimat och återspeglas i kontakten med kunder och hyresgäster. Inom Uppsalahem finns ett 40-tal olika yrkesroller och därmed en stor kompetensmässig bredd. Företagets medarbetare drivs av viljan att förbättra hyresgästernas boendemiljö, producera nya bostäder och därigenom utveckla Uppsala som stad. Engagerade medarbetare som har stimulerande arbetsuppgifter, får möjlighet att utvecklas och ta eget ansvar är några av de faktorer som gör Uppsalahem till ett enat och välmående företag med framåtanda.

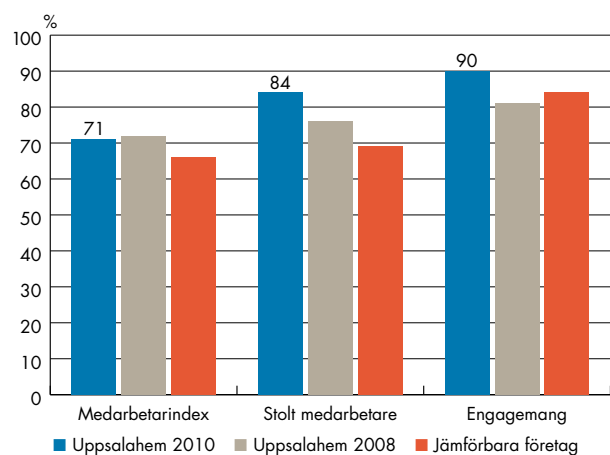
Uppsalahem är inte större än att varje medarbetares insats gör skillnad. Vartannat år genomför företaget en medarbetarundersökning

för att mäta upplevelsen av Uppsalahem som arbetsgivare. Den senaste undersökningen som genomfördes 2010 visar på ett gott resultat med ett nöjd-medarbetarindex om 71 (72). Förutom nyckeltal för nöjd-medarbetarindex följs noga utvecklingen av stolta medarbetare samt engagemang där Uppsalahem uppnår höga index.

Rätt kompetens utvecklar Uppsalahem

För att utveckla företaget och lyckas med de affärsmässiga målsättningarna krävs en ändamålsenlig och effektiv organisation med kompetenta medarbetare. Uppsalahem bedriver en strategisk kompetensförsörjningsprocess som bland annat innebär att företaget attraherar och rekryterar personal. Samtidigt pågår ständigt kompetenshöjande aktiviteter för att företaget ska stå väl rustat inför framtida utmaningar. Genom en medveten rekryteringsplan har

Medarbetarindex



Medarbetarindex i jämförelse med tidigare år samt andra jämförbara företag. Uppsalahem följer specifikt utvecklingen av stolta medarbetare och engagemang.

Uppsalahems medarbetare i siffror

Årsanställda	256 (233) personer
Tillsvidareanställda	270 (246) personer, varav 114 (103) tjänstemän och 156 (143) fastighetsanställda
Personalomsättning	7,4 (9,4) %
Medelålder	44 (44) år
Genomsnittlig anställningstid	12 (13) år
Sjukfrånvaro	3,9 (4,7) %
Nyrekryterade	42 (19) personer

**Liz Svensson, distriktschef Sala backe,
möter kunder på Sala backedagen.
Liz engagerar sig också för medarbetarnas
hälsa och håller välbesökta träningspass
för kollegorna en gång i veckan.**



Uppsalahem på ett balanserat sätt hanterat rekryteringar och generationsväxlingar. I bolaget finns önskvärd variation hos medarbetare gällande såväl ålder som kompetens vilket ger stabilitet och bidrar till en fortsatt gynnsam utveckling för Uppsalahem.

Sedan 2009 pågår en omfattande kompetenskartläggning i företaget där Uppsalahem identifierat vilka affärsdrivande kompetenser som fordras för att uppnå företagets mål och möta framtida utveckling i branschen. Med denna som underlag utvecklas flera större utbildningsprogram bland annat för yrkeskategorierna kvartersvärdar, distriktsassistenter och chefer.

Attraktiv arbetsgivare

För att attrahera framtida medarbetare och behålla befintlig kompetens krävs ett tydligt och attraktivt arbetsgivarvarumärke. Medarbetarna och deras trivsel utgör en stor konkurrensfördel för Uppsalahem, vilket är en av anledningarna till att företaget har ett högt söktryck på utannonserade tjänster med många kvalificerade ansökningar. Möjlighet att arbeta i ett värderingsstyrkt och stabilt bolag med fokus på boendemiljö, service och stadsdelsutveckling är ytterligare faktorer som gör att många upplever Uppsalahem som en attraktiv arbetsgivare.

Uppsalahem stärker sitt arbetsgivarvarumärke på ett flertal sätt, bland annat genom marknadsföring mot ungdomar som ännu inte gjort sitt yrkesval via prao och sommarjobb samt mot högskolestudenter via arbetsmarknadsdagar, examensjobb och traineeplatser. Sedan 2003 genomför Uppsalahem i samarbete med Sveriges allmännyttiga bostadsbolags intresseorganisation SABO ett traineeprogram i syfte att ge unga med högskoleutbildning en snabb start i sin yrkeskarriär inom fastighetsbranschen.

Uppsalahem samarbetar med flera aktörer i fastighetsbranschen för att gemensamt öka branschens attraktivitet vilket leder till en fortsatt

utveckling och ökad kompetens hos fastighetsägare, något som gynnar både hyresgäster och branschen i stort. Denna satsning innebär bland annat att verka för utbildningar med inriktning mot fastigheter, vilket har resulterat i en ny gymnasieutbildning med inriktning mot VVS- och fastighetsteknik i Uppsala.

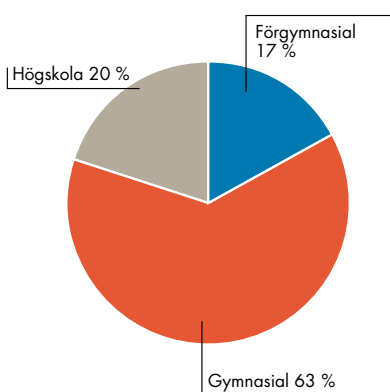
Måldialog – medarbetarsamtal som engagerar

Modellen för medarbetarsamtal inom Uppsalahem är en måldialog som syftar till att öka medarbetarnas delaktighet i företagets utveckling. I måldialogen har affärsplanens mål brutits ner och konkretiserats via verksamhetsplaner till individuella mål. Detta skapar engagemang då varje medarbetare får förståelse för verksamheten och betydelsen av sin egen arbetsinsats. De individuella målen formuleras av medarbetaren i samråd med närmaste chef och måluppfyllelsen ger en direkt koppling till lönesättningen, som blir mer tydlig och lättare att påverka genom medarbetarens egna insatser.

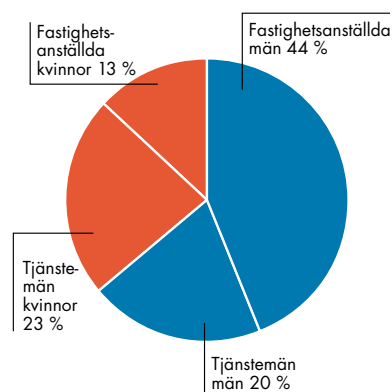
Jämställdhet och mångfald

Uppsalahem strävar efter att alla medarbetare ska förstå kundens situation och den mångfald som finns hos hyresgästerna ska återspeglas hos företagets medarbetare. För att möta hyresgästernas krav och skapa kreativitet i bolaget behöver Uppsalahem medarbetare med stor variation av kompetenser och erfarenheter. Det innebär att företaget eftersträvar, och aktivt arbetar för, att rekrytera medarbetare med bred kompetens och olika bakgrunder för att stärka organisationen och möta kundernas behov. I företagsledningen, chefsgruppen och bland tjänstemännen är könsfördelningen jämn och medarbetarenkäten visar att Uppsalahem upplevs som ett jämställt företag, index 89 (87).

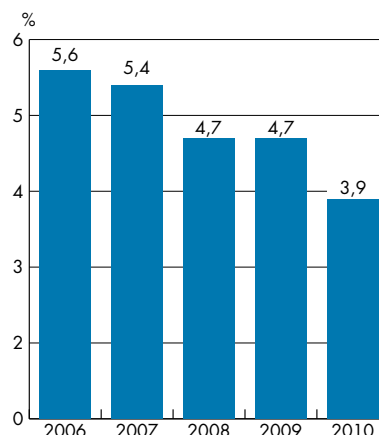
Utbildningsnivåer



Fördelning anställda



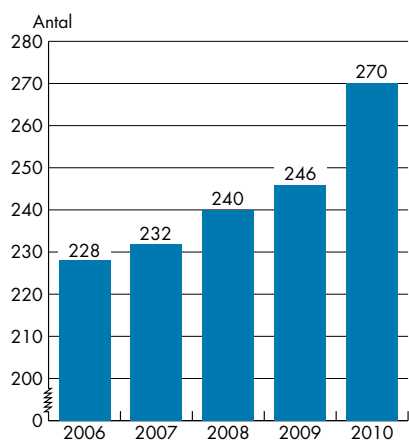
Sjukfrånvaro



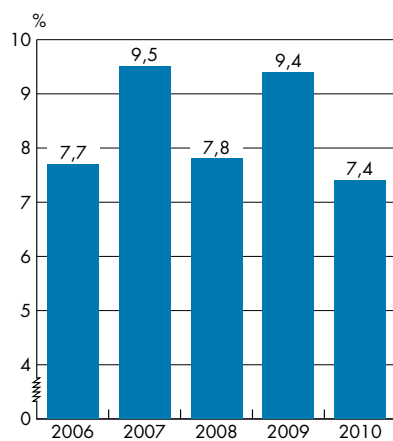


Uppsalahems kvartersvärdar är ofta kundernas naturliga kontakt med företaget. Hamzeh Yazdani, kvartersvärd i City, anställdes under året och är en av många nya unga i företaget.

Tillvidareanställda



Personalomättning



Åldersfördelning



En allmännytta för framtiden

Uppsalahems förutsättningar på bostadsmarknaden skiljer sig på flera sätt från de privata hyresvärdarnas. Dessutom har allmännyttiga bostadsföretag den utmanande uppgiften att förena samhällsnytta med affärsnytta.

Allmännyttans bakgrund

I början av 1940-talet präglades Sveriges städer av bostadsbrist och trångboddhet. Efter andra världskrigets slut beslutade riksdagen att ge kommunerna ansvar att erbjuda alla en god bostad till rimlig kostnad. Ett stort antal allmännyttiga bostadsföretag bildades och de fick en nyckelroll i bostadsbyggandet. Allmännyttan var därmed, och är fortfarande, ett verktyg för kommunerna för att tillgodose bostadsbehoven hos alla samhällsgrupper. Genom åren har subventioner av olika slag funnits, men inga av dem finns idag kvar.

Svenska systemet är unikt

I Sverige ansvarar kommunen för bostadsförsörjningen och för att främja goda levnadsvillkoren och en god samhällsutveckling på orten. Flertalet av landets 290 kommuner har därför ett allmännyttigt bostadsföretag. Allmännyttan är i Sverige en boendeform som är öppen för alla. Det ska inte vara utpekande att bo i en allmännyttig lägenhet. I många europeiska länder är allmännyttan endast till för socialt utsatta människor, så kallat "social housing", och är därmed en tydligt utpekande boendeform. Den svenska modellen syftar istället till att personer från olika samhällsgrupper ska bo tillsammans och därigenom skapa ett integrerat samhälle. Sverige är, kanske på grund av detta, ett av få länder utan verkliga slumområden.

Skillnad mellan allmännyttiga och privata hyresvärdar

Fastighetsägare i Sverige konkurrerar idag på nästan lika villkor, men det finns dock vissa väsentliga skillnader. Allmännyttan ägs av kommunen och har därmed en kommunalpolitisk styrelse som ger företagen direktiv att följa.

Allmännyttan faller också under offentlighetsprincipen. Detta för att allmänheten och massmedia ska ha insyn i kommunens verksamhet. Kommunala bostadsbolag måste även följa lagen om offentlig upphandling vilket innebär att inköp av varor, tjänster och byggentreprenader måste handlas upp enligt fastlagda regler.

Hyressättningen regleras i hyreslagen där det framgår att hyran ska förhandlas med Hyresgästföreningen. Hyran sätts utifrån ett bruksvärdessystem där hänsyn tas till standard i lägenheten och i gemensamma utrymmen. Även närhet till service, kommunikationer och

områdets attraktivitet vägs in. Till och med 2010 har allmännyttans hyror varit normerande för privata hyresvärdar. Allmännyttiga företag har inte heller fått drivas i vinstsyfte.

Stora i rekordärens bostadsområden

Många allmännyttiga bostadsföretag bildades under 1940-talet och knappt fem procent av allmännyttans bostadsbestånd har därmed ett byggnadsår som är tidigare än 1940. De flesta svenska stadskärnor är betydligt äldre än så vilket innebär att allmännyttans lägenheter i centrala lägen är mycket få. Istället har de kommunala bolagen en stor andel av sina fastigheter i de bostadsområden som byggdes under rekordåren, 1961–1975. Många gånger byggde kommunen då helt nya stadsdelar med allmännyttan som den enskilt största aktören. De allmännyttiga bostadsbolagen står idag inför den största utmaningen sedan rekordärens bostäder byggdes – förnyelsen av dessa bostäder, bostadsområden och i vissa fall större delen av stadsdelar.

En boendeform som erbjuder mer

De allmännyttiga bostadsföretagen är ett viktigt bostadspolitiskt planeringsinstrument för kommunerna. Allmännyttan kan verka i samhällsnyttiga frågor som inte alltid ger stor vinst och som andra fastighetsägare därmed kanske prioriterar bort. Det kan handla om stadsdelsutveckling, att motverka segregation och att tillhandahålla bostäder för svaga grupper i samhället. Men det kan också vara så att allmännyttan är den aktör som fortsätter att bygga nya bostäder under lågkonjunktur när privata fastighetsägare och bostadsrättsbyggare inte vill ta risker. En annan viktig fråga som faller inom samhällsnytta är arbete med miljö och energi vilket är högprioriterat inom allmännyttan.

Hyresrätten skapar dynamik på bostadsmarknaden och ökar valmöjligheterna. En boendekarriär börjar ofta med ett första eget boende i hyresrätt för unga och studenter som generellt är en köpsvag grupp. Senare i livet kan hyresrätten åter locka med den service och enkelhet som den innebär. Hyresrätten är även en viktig boendeform för de som flyttar till en ny stad för exempelvis arbete eller studier. Bristen på lättillgängliga hyresrätter i landets tillväxtorter är ett hinder för rörligheten på arbetsmarknaden. Hyresrätten är dock inte



I december uppmärksammades Uppsalahems förnyelsearbete av civil- och bostadsminister Stefan Attefall. På bilden Uppsalahems styrelseordförande Peter Nordgren och Stefan Attefall i bostadsområdet Kvarngärdet, som var först ut i förnyelsen.

bara en tillfällig boendeform. Ett stort antal människor väljer att bo i hyresrätt stora delar av livet och i många allmännyttiga bostadsföretag är snittboendetiden lång.


Den nya allbolagen

Fastighetsägarna anmälde 2005 det svenska systemet till EU då det ansågs begränsa privata fastighetsägares möjlighet att ta ut önskad hyra samt att de ansåg sig diskriminerade på grund av subventioner till allmännyttiga företag. Att inte ta ut maximal vinst kan ses som kommunalt stöd enligt EU-regler, vilket inte får ges till konkurrensutsatt verksamhet. Under 2010 har riksdagen därför antagit en ny lag om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag. De nya bestämmelserna träder i kraft 2011, samtidigt som den gamla allbolagen upphävs.

Den nya allbolagen innebär att bolagen i allmännyttigt syfte ska förvalta hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och

erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande. Företagen ska bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, vilket innebär ett avsteg från kommunallagens självkostnadsprincip och förbud att driva företag i vinstsyfte. En bestämmelse som begränsar de värdeöverföringar som får göras från bostadsbolagen införs också.

Samtidigt beslutade riksdagen om vissa ändringar i hyreslagen. På hyressättningsområdet föreslås den största reformen på över 30 år. De allmännyttiga bostadsföretagens hyresnormerande roll ersätts med en normerande roll för kollektivt förhandlade hyror. Vid en prövning av hyran ska det inte ha betydelse om jämförelselägenheterna ägs av en kommunal eller en privat hyresvärd. Det införs också en skyddsregel för att motverka att kraftiga hyreshöjningar får ett snabbt genomslag.

A large group of young people, mostly students, are sitting on a long wooden pier that extends into a body of water. They are dressed in casual summer attire, and many are looking towards the water. In the foreground, a young man in a blue and white striped shirt is sitting on the pier, looking towards the water. Next to him, a young woman in a white shirt and blue shorts is also looking towards the water. In the background, the pier is crowded with many other young people, some sitting on the ground and others on the pier. The water is calm, and several ducks are swimming in it. The scene is set in a sunny, outdoor environment, likely a park or a waterfront area in Uppsala.

Universitetsstaden Uppsala lockar många unga, vilka också är den största gruppen bostadssökande. Uppsalahem skapar därför minst 20 nya ungdomslägenheter ur befintligt bestånd varje år.

Marknaden i Uppsala

Uppsala växer och fastighetsmarknaden är en av landets mest expansiva. Universiteten och den unga befolkningen bidrar till att efterfrågan på hyresbostäder är mycket hög. Uppsalahem är, med sina cirka 13 900 bostäder, det största bostadsföretaget i Uppsala.

Uppsala – Sveriges fjärde största stad

Uppsala är en framtidsstad med stora utvecklingsmöjligheter. Befolkningen ökar, nya företag etableras, handeln expanderar, nya stadsdelar växer fram och innerstaden förnyas. Fastighetsmarknaden i Uppsala är under fortsatt tillväxt och produktionen av bostäder ökar. Det centrala läget i Mälardalen och närheten till Arlanda gör Uppsala attraktivt. År 2030 beräknas Mälardalsregionen vara en av de största arbetsmarknaderna i norra Europa.

197 700 (194 600) personer har sitt hem i Uppsala. De senaste åren har befolkningen i Uppsala ökat stort och 2010 var ökningen 1,6 (2,1) procent. År 2030 beräknas invånarantalet i kommunen vara över 240 000. Stadens två universitet bidrar till en ung befolkning och till den framåtanda som präglar Uppsala. 26 procent av stadens befolkning har högskoleutbildning, det är den tredje högsta noteringen i riket.

Uppsala har stått stark i lågkonjunkturen med fortsatt hög tillväxt vilket kan bero på att staden har många yrkesverksamma inom tjänstesektorn, vilken inte är lika konjunkturberoende som till exempel industrin. Arbetslösheten var 2009 bland landets lägsta, 4,2 (4,9) procent. I Uppsala finns drygt 18 000 (16 000) företag och förutsättningarna är goda för att driva affärsverksamhet.

Stora fastighetsprojekt pågår i staden. Bland annat byggs ett helt nytt resecentrum med hotell, kontor och bostäder. Fastighetsbolaget Akademiska Hus har planer för ett helt nytt centralt universitetsområde kallat Blåsenhus, i vilket den första delen stod klar 2010.

Bostadsmarknaden i Uppsala

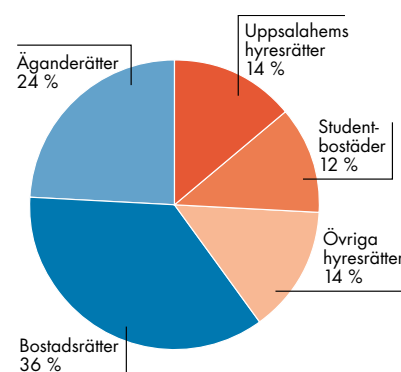
Uppsala är en av de kommuner där det just nu byggs flest bostäder per invånare. Behovet av bostäder växer när företagandet och antalet invånare ökar. Priserna på bostadsrätter ökade 2010 med 17 (29) procent, vilket är betydligt högre än rikets genomsnittsökning med 7 (20) procent. Nyproduktionen i Uppsala har de senaste åren legat över Uppsala kommuns mål på 1 000 nya bostäder per år, 2009 byggdes 1 600 bostäder i Uppsala. Uppsalahem har hittills bidragit med 1 600 nya bostäder under 2000-talet.

Under 2010 har en ny översiktsplan för Uppsala antagits. Översiktsplanen är ett viktigt styrdokument för Uppsalahems långsiktiga planering. Uppsala ska växa inåt, nya bostäder ska produceras i centrala lägen på gammal industrimark och industrierna lyfts ut i stadens periferi. Totalt har översiktsplanen en beredskap för 30 000 nya bostäder fram till 2030, vilket motsvarar 1 500 bostäder per år.

Uppsalas största aktörer på hyresbostadsmarknaden

	Antal bostäder
Uppsalahem	13 900
Dombron	6 500
Heimstaden	2 300
Stena fastigheter	960
Graflunds	950
Uppsala akademiförvaltning	750
HSB	670
Uppsala Kommun Fastighets AB	490
Diligentia	230

Olika boendeformers marknadsandelar i Uppsala



I Uppsala är andelen hyresrätter låg, 40 %, speciellt med tanke på den stora mängd studenter som finns i staden. Andelen växer dock sakta. Statistiken är från årsskiftet 2009/2010.

Andelen hyresrätter, 40 (39) procent, i Uppsala är låg i jämförelse med övriga Sveriges 44 (44) procent. Detta främst med tanke på det stora antalet unga och studenter i staden, och det finns därför en stor efterfrågan på hyresrätter. Andelen ökar dock, mycket tack vare Uppsalahems höga nyproduktionstakt. Vakansgraden för hyresrätter kan avrundas till noll.

Uppsalahems andel av bostadsmarknaden

I Uppsala kommun fanns 2009 totalt 89 300 bostäder. Det innebär att Uppsalahem äger 14 procent av Uppsalas bostäder. Uppsalahems 12 800 vanliga bostäder motsvarar 39 procent av alla hyresrätter. Konkurrenterna på hyresbostadsmarknaden är framförallt stora fastighetsägare som äger och förvaltar kommersiella lokaler och bostäder, men även mindre, privata hyresvärdar finns. Konkurrens finns också med andra bostadsformer än hyresrätten eftersom kunderna väljer hur och var de vill bo, i hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt. Andelen bostadsrätter är hög i Uppsala, 36 procent mot 19 procent i riket. Uppsalahems bestånd står för 21 procent av alla bostäder i flerbostadshus.

Uppsalahems bostäder är spridda i hela kommunen. Den största delen återfinns i lägen där det är stor till mycket stor efterfrågan på bostäder. Drygt fem procent av bostäderna är lokaliserade utanför Uppsala tätort.

Stor efterfrågan på Uppsalahems bostäder

Den som vill få en bostad hos Uppsalahem måste vara registrerad som bostadssökande. Vid årsskiftet till 2011 var 67 000 (60 000) personer registrerade som bostadssökande hos Uppsalahem. Antalet har ökat stadigt sedan 2005 och är högt med tanke på kravet om återanmälan en gång var tolfte månad.

I snitt har Uppsalahem omkring 300 (250) intresseanmälningar på varje ledig bostad, undantaget nyproduktion. Störst är efterfrågan på ungdomsbostäder men vanliga bostäder har nästan lika många sökande. Efterfrågan på Uppsalahems nyproducerade och förnyade hyresrätter i attraktiva lägen är stor. En nyproducerad bostad har i snitt 70 sökande.

Uppsalahem går nu in i en fas där 500 bostäder ska nyproduceras varje år samtidigt som 350 lägenheter varje år förnyas. Det innebär att antalet bostäder med hög standard och högre hyra ökar. För att säkerställa en fortsatt hög efterfrågan på dessa lägenheter pågår ett arbete med att ta fram en intern marknadsstrategi, så att rätt bostäder byggs i rätt lägen.

Uppsalahem ska tillhandahålla boende för olika skeden i livet, för unga och gamla, små och stora familjer. Ett antal kategorier av bostäder, alltifrån studentbostäder till seniorbostäder erbjuds. Universitetsstaden Uppsala lockar många unga, och studenter föredrar ofta att hyra sin bostad då de inte är en köpstark grupp. Ungar är därmed den största gruppen bostadssökande hos Uppsalahem och små lägenheter är mycket efterfrågade. Uppsalahem skapar därför minst 20 nya ungdomslägenheter ur befintligt bestånd varje år. Under 2010 hyrdes 40 lägenheter ut som ungdomsbostäder.

En fortsatt hög utvecklingstakt och den stora efterfrågan på bostäder pekar på att bostadsmarknaden för hyresrätten kommer att vara stark ytterligare ett antal år framöver. Under 2010 var vakansgraden för Uppsalahems bostäder 0,29 (0,38) procent.

Bostadshyresgäster

Kunderna har olika behov och Uppsalahems önskan är att bostaden ska matcha dessa. I kundundersökningen finns möjlighet att svara på hur väl bostaden passar till nuvarande livssituation. I senaste kundundersökningen fick frågan ett nöjd-kundindex på 75 av våra hyresgäster, vilket är ett gott betyg.

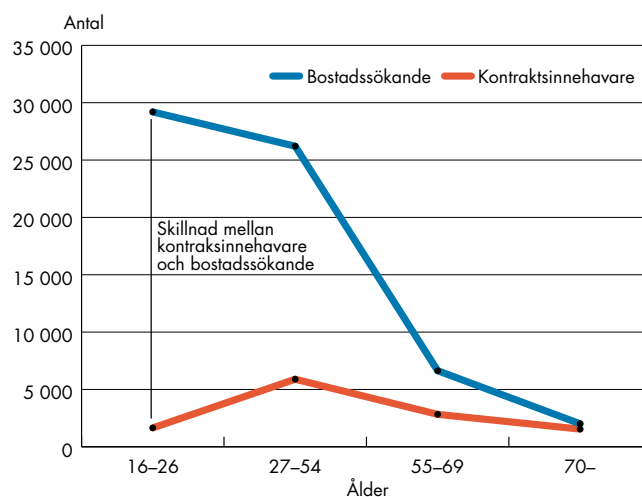
Hyresanalys bostäder

Snitthyrorna för hyresrätter i Uppsala var 2009 947 kr/m², år. Uppsala hade därmed den tredje högsta snitthyran för hyresrätter i landet. Uppsalahems snitthyra för bostäder 2010 är 986 (953) kr/m² där den lägsta hyran, 654 kr/m², återfinns utanför Uppsala tätort och den högsta, 1 625 kr/m², i ett centralt nybyggt område med små lägenheter.

Hyran för de nyproducerade bostäderna är hög relativt det äldre beståndet. För de två senaste pågående produktionerna har hyran fastställts under hösten 2010. För Två torn är snitthyran 1 644 kr/m² och år, och för en typlägenhet om tre rum och kök på 73 m² cirka 9 700 kronor per månad. I Näntuna där det byggs radhus och atriumhus är hyran 1 472 kr/m² och år. Vid de senaste nyproduktionerna har ingen överenskommelse om inflyttningshyror träffats utan Uppsalahem har istället själva satt hyran utifrån en bedömd bruks-hyresnivå.

Att ha en hyresnivå i förnyelsen som motsvarar de boendes värderingar och samtidigt utgör goda investeringar är viktigt för Uppsalahem. 2009 tecknades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om de första ombyggnadshyrorna i de centrala områdena Kvarngärdet och Käbo – 1 240 kr/m², år exklusive vatten. Under 2010 förhandlades ytterligare två förnyelsehyror i citynära Sala backe

Bostadssökande och kontraktssinnehavare 2010



och i det populära ytterområdet Gunsta. I båda dessa bedömdes bruksvärdet och därmed hyran till fem procent lägre.

Lokalmarknaden i Uppsala

Uppsala drabbades inte lika hårt av lågkonjunkturen som andra orter. Uppsalas medicinska och högteknologiska industri är mindre känslig mot konjunktursvängningar jämfört med traditionell industri och tack vare att Uppsala universitet och Uppsala Akademiska sjukhus är stora aktörer på arbetsmarknaden bibehålls en relativt hög sysselsättningsgrad under lågkonjunktur. Universitetet och den unga befolkningen bidrar med innovationer och nya företagsidéer vilket genererar en efterfrågan på lokaler för forskning, kontor och handel. Uppsala tillhör Sveriges största region för handel och affärsverksamhet i och med nära och goda förbindelser med Stockholm och Arlanda flygplats. Den privata sektorns omsättning i Uppsala ökar. Fler nya företag startas och konkurserna är få. I Uppsala finns drygt 18 000 företag.

Uppsalas befolkning växer stadigt och sysselsättningsgraden ökar vilket genererar tillväxt på lokalmarknaden. Nyproducerade lokaler finns främst runt nya Resecentrum och i Kungsängen söder om innerstaden. Den centrala Dragarbrunnsgatan omvandlas till en shoppinggata och stadens gamla industriområde Boländerna genomgår sakta en omvandling mot kontors- och handelsområde. Gottsunda centrum byggs ut och renoveras för att innehålla dubbelt så många butiker som idag.

Totalt finns 2 674 000 m² lokaler i Uppsala. Vakansgraden för lokaler i Uppsala är låg, två procent för butiker i centrala lägen och fem procent för kontor och lokaler för vård och bildning.

Uppsalahems andel av lokalmarknaden

Uppsalahems huvudsakliga verksamhet är bostäder, cirka 1 260 (1 200) bostäder, eller tio procent av företagets bostäder, klassas dock som lokaler då de hyrs ut med blockavtal eller lokalavtal till Uppsala kommun. De aktuella bostäderna är vård- och stödboenden med tillhörande verksamhet om 98 000 m². Uppsalahem dominerar

marknaden och äger drygt hälften av alla vård- och stödboenden i Uppsala. Boendena är spridda i hela Uppsala kommun.

För att erbjuda god service, möjliggöra utveckling av ett lokalt näringsliv samt skapa levande stadsdelar upplåter Uppsalahem även verksamhetslokaler, det vill säga lokaler till exempelvis butiker, kontor och restauranger. De fungerar som ett komplement till bostäderna och många ligger i gatuplan i bostadshus. Vid nyproduktion och förnyelse ses behovet av lokaler över i det aktuella området. Uppsalahem är en liten aktör på marknaden för verksamhetslokaler och har endast 450 verksamhetslokaler om 46 000 m².

Totalt äger och förvaltar Uppsalahem 154 000 (164 000) m² lokaler vilket motsvarar sex procent av 2 674 000 m² uthyrningsbara lokaler i Uppsala.

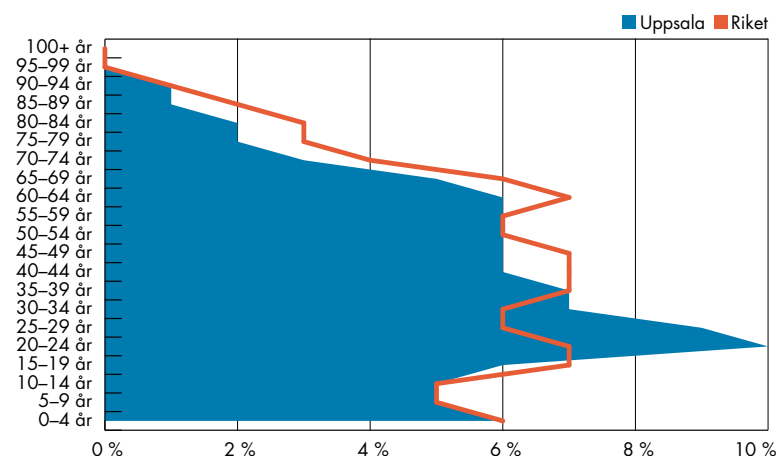
Med lokaler avses förutom vård- och stödboenden och verksamhetslokaler även förråd. Lokalerna svarar för 17 (18) procent av Uppsalahems omsättning.

Efterfrågan på Uppsalahems lokaler

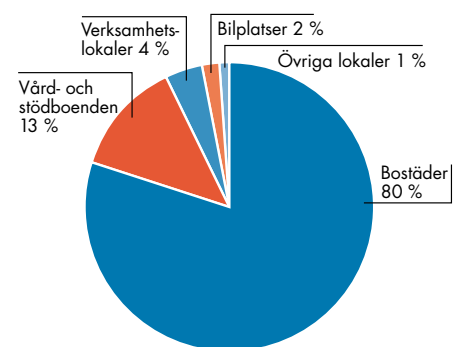
Vård- och stödbostäder byggs på beställning av Uppsala kommun. Uppsalahem arbetar i samverkan med kommunen för att hantera och möta den framtida efterfrågan på anpassade bostäder. Kommunen har upprättat en boendeplan som visar att det framtida behovet av vårdbostäder kommer att öka i Uppsala. Till 2030 bedöms vårdbostäder för 1 400 personer efterfrågas vilket uppskattningsvis motsvarar 20 till 25 nya vårdboenden. Boendeplanen anger även att behovet av vårdbostäder förväntas minska i det fall nya trygghetsbostäder byggs. Under 2010 var vakansgraden på vård- och stödboenden obefintlig.

Efterfrågan på verksamhetslokaler är god, speciellt på kontors- och butikslokaler i centrala lägen. Det finns en stor efterfrågan på förskolelokaler i befintligt bestånd och ett stort intresse för förskolelokaler i nyproduktion där såväl privata som kommunala aktörer vill samarbeta med Uppsalahem för att påverka lokalernas utformning. Vidare finns efterfrågan på lokaler som kan anpassas till läkarmot-

Uppsalas folkmängd



Hyresintäkter 2010





Bland Uppsalahems lokalhyresgäster finns Teater Blanca på Österplan i Uppsala. På bilden spelas föreställningen Herr As pengar, en mycket uppskattad pjäs under 2010.

tagningar och restauranger. Under 2010 har 40 (23) nya kontrakt tecknats för verksamhetslokaler. Vakansgraden uppgick under 2010 till 2,4 (1,0) procent.

Lokalhyresgäster

Uppsala kommun är Uppsalahems största hyresgäst och hyrde under 2010 lokaler för 140 (139) mkr. Kommunen hyr främst bostäder i form av vård- och stödboenden med tillhörande service- och personal-

lokaler. Den formella hyresgästen är kommunens fastighetsnämnd. Respektive uppdragsnämnd ansvarar dock för den strategiska planeringen och sluter avtal med värdgivare som nyttjar lokalerna till sin verksamhet. Uppdragskontoren kommunicerar sina planer till Fastighetskontoret som verkställer dessa. Den operativa förvaltningen inom kommunen utförs av Teknik och service på uppdrag av Fastighetsnämnden.

Uppsalahems verksamhetslokaler ligger ofta i bottenplan i bostads-

hus eller i anslutning till torg som bidrar med service till stadsdelar och bostadsområden. Många lokaler upplåts som mindre butiker, kontor och restauranger och finns i de boendes närhet vilket ger levande och trygga stadsdelar. Lokalhyresgästerna är engagerade i områdenas utveckling och har kreativa idéer för att värna om trygghet och kultur i stadsdelarna. Bland de större lokalhyresgästerna finns, förutom Uppsala kommun och Landstingsservice, privata aktörer som driver skolor, förskolor och verksamheter inom vård och omsorg. Uppsalahem har ett ansvar att bidra till stadens utveckling till förmån för alla uppsalabor och näringsidkare. I detta ingår utveckling av kommunikation och infrastruktur såsom antenner för mobilt bredband och telefoni.

Största lokalhyresgästerna, avseende årshyra (mkr)

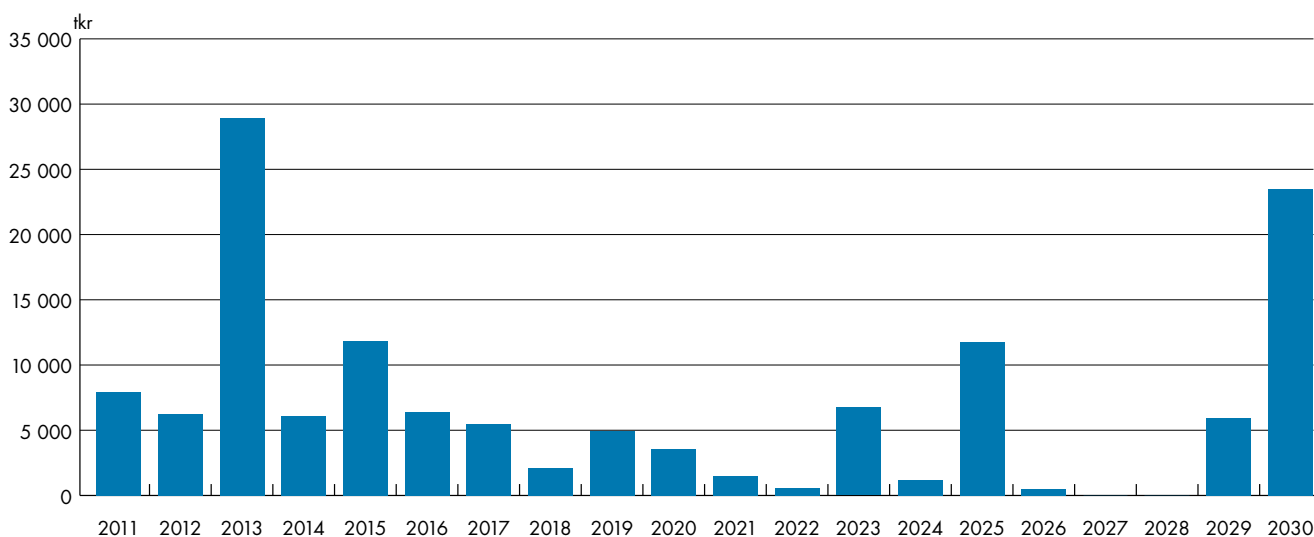
Uppsala kommun	140,1
Landstingsservice	4,8
Jensen Education	1,1
Waldorffastigheter	1,1
ICA	0,8

Hyresanalys lokaler

Snitthyran för de vård- och stödboenden som kommunen hyr av Uppsalahem är 1 327 kr/m², år. En kund som Uppsala kommun innebär en trygghet i form av säkra hyresintäkter, men även en risk då en stor del av lokalerna är specialanpassade för verksamheten och därför kostsamma att förändra vid ändrade lokalbehov. Vid nyproduktion av särskilda boenden är därför avtalsstiden 20 år.

För verksamhetslokaler gäller fri hyressättning, marknaden råder. Trots att hyran är viktig bör hänsyn även tas till andra parametrar som att verksamheten ska passa in i närområdet och komplettera det befintliga serviceutbudet. Uppsalahems lokaler ska medföra ett mervärde för bostadskunderna i området. Viktigt är även att rätt kund hittar till rätt lokal för att skapa långsiktiga hyresrelationer. Snitthyresnivån för butiker i Uppsala tätort varierar från 800 kr/m² och år i de mer perifera lägena till 2 500 kr/m² i de mest centrala områdena. Uppsalahems genomsnittliga hyra för verksamhetslokaler är 956 kr/m² och år, där de högsta hyrorna om drygt 3 000 kr/m² återfinns i centrala Uppsala.

Hyresvärde efter hyresavtalens förfalloår för vård- och stödboenden



Uppsalas lokalmarknad

	Mycket stor efterfrågan	Balans mellan utbud och efterfrågan
Genomsnittliga hyror för lokaler i Uppsala	(kr/m ² , år)	(kr/m ² , år)
Butiker	2 500	800
Kontor	1 500	800
Vård och bildning	1 600	800
Vakanser lokaler i Uppsala	(%)	(%)
Butiker	2,0	6,0
Kontor	5,0	11,0
Vård och bildning	5,0	10,0



Uppsalahem erbjuder följande bostäder för olika målgrupper

	Beskrivning	Befintliga	Pågående och planerad nyproduktion	Antal intresseanmälningar per ledig bostad 2010
Vanliga bostäder	Stor variation av lägenhetsstorlekar, från etta med kokvrå till stora etagelägenheter.	11 070 (11 150)	510	330
Bostäder i småhus/radhus	Uppsalahem erbjuder hyresrätter i form av både villor och radhus.	650 (650)	70	235
Vårdboendestäder	Ett boende för äldre som inte kan bo kvar hemma. För att få bo i ett vårdboende krävs ett biståndsbeslut från kommunen. Samtliga vård- och stödboenden hyrs ut till Uppsala kommun som i sin tur hyr ut bostäderna i andra hand till de boende.	950 (1 050)	0	–
Stödbostäder	Samlat boende för personer med psykiska problem eller funktionshinder och som behöver boende med särskild service enligt LSS. Bostäderna ligger samlade i en huskropp som hyrs ut till kommunen som i sin tur hyr ut bostäderna i andra hand till de boende.	310 (290)	0	–
Seniorbostäder	För målgruppen 55+ finns Uppsalahems bekväma och tillgängliga seniorbostäder. Husen har hiss, badrummen är anpassade, det finns inga eller låga trösklar i bostaden och ingången är lättåtkomlig med bil.	390 (350)	110	20
Trygghetsbostäder	För den som är 70 år eller äldre erbjuder Uppsalahem trygghetsboende. Lägenheterna har samma tillgänglighetsnivå som seniorbostäderna. Utöver detta finns gemensamma lokaler med möjlighet att äta tillsammans och en servicevärd som arbetar med att främja gemenskap och aktiviteter. De boende har även tillgång till trygghetslarm via kommunens trygghetsjour.	95 (0)	30	40
Studentbostäder	För heltidsstudier vid Uppsala universitet eller Sveriges lantbruksuniversitet erbjuder Uppsalahem studentboende i antingen lägenhet eller korridorrum.	260 (260)	0	180
Ungdomsbostäder	Uppsalahem öronmärker årligen minst 20 lägenheter i befintligt bestånd som bedöms passa för en ung livsstil och ekonomi. Alla mellan 18 och 26 år har möjlighet att söka en ungdomslägenhet. Det finns sedan ingen övre åldersgräns för hur länge du får bo kvar.	100 (60)	85	350
Bostäder i kollektiv	I kollektiv hanteras lediga bostäder i en särskild ordning. Dels kan de boende föreslå nya hyresgäster, men Uppsalahem måste också godkänna den nya hyresgästen.	25 (25)	0	215
Rökfria bostäder	I flera av kategorierna ovan finns rökfria lägenheter. Det gäller bland annat alla studentbostäder men även i vissa utvalda hus och kvarter.	710 (710)	140	–

Goda kundrelationer

Hos Uppsalahem ska kunden känna sig trygg och trivas i sin bostad och få gehör för sina önskemål om det egna boendet. En god dialog är grundläggande för att uppnå detta.



Under 2010 har Uppsalahem stöttat ett antal aktiviteter som är till nytta för kunder och bidrar till en hållbar utveckling av Uppsala. Bilden är tagen under Gottsundadagen som Uppsalahem årligen sponsrar. Under året stöttade Uppsalahem också bland annat Allt ljus på Uppsala, Hitta ut, SM-finalen i bandy och bandyskolan Bandykul. Även på lokal nivå sponsras projekt och aktörer, till exempel Nattvandrarerna, KFUM-KFUK och Rädda barnens läxläsning samt flera lokala hyresgästföreningar.

Dialog för bättre boende

Ett av Uppsalahems kärnvärden är dialog och det viktigt för Uppsalahem att på varierande sätt träffa kunderna, höra deras åsikter och möta deras behov. Uppsalahems medarbetare möter dagligen kunden i bostadsområdena, på kontoren, i telefon, via e-post, sms eller i sociala medier. En aktiv dialog är grundläggande för att uppnå kärnvärdena trygghet och trivsel. Under 2010 hade Uppsalahem drygt 115 000 (100 000) personliga kontakter med kunderna.

Kundundersökningar

Uppsalahem genomför regelbundet en övergripande kundundersökning för att följa upp kundrelationerna och definiera framtida förbättringsområden. Den senaste undersökningen genomfördes hösten 2009 och nästa enkät skickas ut våren 2011. För vanliga bostäder får en tredjedel av hyresgästerna möjlighet att svara på kundundersökningen, då nöjd-kundindex (NKI) mäts.

I den senaste kundundersökningen fick Uppsalahem 2 120 svar, 61 procent. Uppsalahem får ett gott medelbetyg med 67 i NKI. Eftersom undersökningen gjordes med en ny mätmetod är inte resultatet direkt jämförbart med tidigare år, men målet är att stegvis höja kundnöjdheten under affärsperioden för att 2013 nå ett NKI om 75. Det nya systemet för kundundersökningen synliggör inte bara hur nöjda kunderna är utan också vilka fokusområden som bör prioriteras. Det vill säga, vad kunderna anser är viktigt att förbättra. Se prioriteringsmatris nedan.

Bostadsförvaltningen identifierade fyra fokusområden för 2010: lägenheten, rent och snyggt, kontakt och dialog samt trygghet. Bland annat satsas mer på tydlig skriftlig information till hyresgästerna, välskötta trädgårdar och entréer, förstärkt belysning, erbjudande om säkerhetsdörrar, regelbundna kontroller av miljöstugor och återkoppling efter utförda åtgärder.

Lägenhetens standard har fått ett något lägre betyg av hyresgästerna vilket beror på att många av Uppsalahems lägenheter är äldre. Arbetet med att förnya Uppsalahems bostäder och anpassa dem till modern standard och samhällets krav har startat och genomförs på en mer övergripande nivå (s. 43).

För seniorbostäder och verksamhetslokaler genomförs enkätundersökningen vartannat år. Den senaste undersökningen genomfördes 2008.

I separata undersökningar blir kunderna även tillfrågade om hur det är att flytta in i en förnyad respektive nyproducerad bostad samt om hur in- och utflyttningsprocessen upplevs. Den senare visar höjda indextal inom alla områden 2010. Störst förbättring har gjorts inom kommunikation samt förväntningarna på bostaden. Nio av tio kunder är nöjda med processen som helhet.

Kundservice via Uppsalahems webbplats

Uppsalahems främsta kommunikationskanal är företagets webbplats, www.upsalahem.se. Både som hyresgäst och som bostadssökande kan man få svar på de flesta av sina frågor via webbplatsen och det är även möjligt att göra felanmälningar och i vissa områden boka tvättstugstider. Webbplatsen är ett verktyg för att kunder lättare ska hitta svaren på de vanligaste frågorna även utanför kontorstid.

Under 2010 genomfördes en omfattande uppdatering av webbplatsen då strukturen tydliggjordes och designen förbättrades. Arbetet har framförallt koncentrerats på att samla informationen

KUNDER

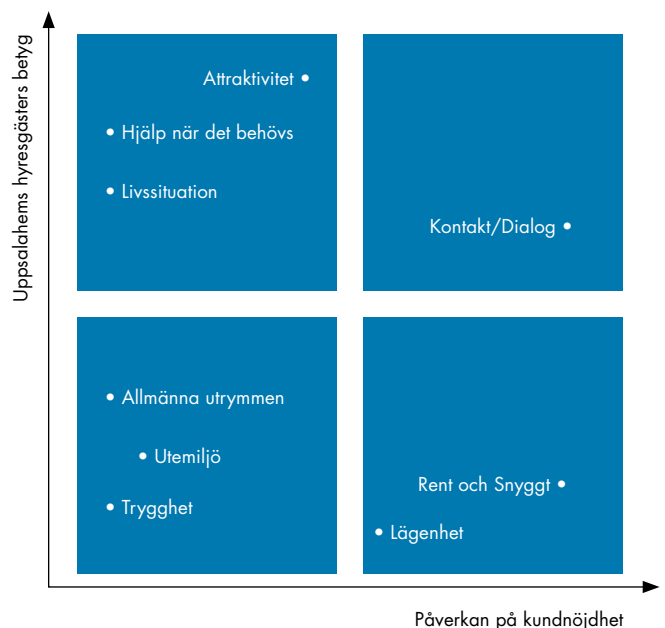
Uppsalahem är i alla delar ett serviceinriktat företag som ska ha nöjda kunder, och som kunder räknas både hyresgäster och bostadssökande. Uppsalahems hyresgäster är de kunder som har sitt hem i någon av Uppsalahems bostäder, men också Uppsala kommun och många andra lokalhyresgäster – butiker, restauranger, kontor och annan verksamhet.

Uppsalahems kunder delas upp i bostadshyresgäster, lokalhyresgäster och bostadssökande.



Fastighetsförvaltning är den dagliga verksamheten för att upprätthålla funktioner och service till kunderna. Goda kundrelationer är en viktig del. På bilden träffar distriktsassistent Malin Karlsson en ung kund vid lekplatsinvidningen i Storrvefa.

Prioriteringsmatris efter kundundersökningen





Uppsalahem arbetar mycket med livet mellan husen. Under året invigdes bland annat en seniorlekplats i Tuna backar.

med tydligare ingångar, men också helt nya tjänster introducerades. I Hemshoppen kan Uppsalahems hyresgäster beställa lägenhetsunderhåll och extra tillval till sin bostad via Internet. Hemshoppen är kopplad till den inloggade hyresgästens bostad och tydliggör därmed kundens valmöjligheter, eventuella HLU-rabatter eller månadskostnader (s. 37).

Sedan lansering i juni 2010 har webbplatsen haft totalt 780 000 besökare, vilket är en genomsnittlig ökning med 30 000 besök i månaden sedan 2009. Totalt 1 200 beställningar har gjorts via Hemshoppen och tapeter och laminatgolv är de vanligaste produkterna som beställts.

Digitala kommunikationskanaler

Under året har man kunnat följa Uppsalahem via två relativt unga kommunikationskanaler, en mikroblogg på Twitter samt på nätmötesplatsen Facebook. Via de sociala medierna kan kunderna dela idéer och synpunkter både med Uppsalahem och med andra boende och sökande. Kanalerna fungerar som ett komplement till webbplatsen och de traditionella kontaktvägarna och är betydelsefulla informationskanaler för Uppsalahem. Vid årets slut följde 314 (74) personer Uppsalahem via Twitter och 459 (46) via Facebook.

Att nyttja de kommunikationskanaler som kunderna främst använder är avgörande för en bra kunddialog. Syftet är att möta hyresgäster och bostadssökande där de finns och ge dem möjligheten att ta del av information om bland annat uthyrningsstarter direkt, utan att besöka webbplatsen.

Vid felanmälningar kan kunderna få återkoppling via sms och under en period provade Uppsalahem även funktionen att ge

kunderna möjlighet att chatta med Uppsalahem. Efter utvärdering avslutades denna kommunikationskanal då relativt få kunder valde att använda den och nyttan inte stod i paritet till arbetet.

Kundnära aktiviteter

Uppsalahem deltar i en rad aktiviteter för att nå olika kundgrupper, både hyresgäster och bostadssökande. Vid ett flertal tillfällen har Uppsalahems lokala kontor träffat hyresgästerna vid olika typer av arrangemang och aktivitetsdagar. Några exempel under 2010 var möten för att demonstrera säkerhetsdörrar, inviga tvättstugsbibliotek, trapphuskonst och nya lekplatser samt att samordna en julmarknad på ett lokalt torg.

Bolaget deltog också på flera utställningar under året, bland annat en äldremässa, flera arbetsmarknadsmässor och den nya mässan Uppsala Expo 2010. Genom dessa kundnära aktiviteter erhålls

KUNDOMBUDET

Till Uppsalahems kundombud kan kunderna vända sig om de har synpunkter på hur företaget hanterat ett ärende. Av de synpunkter och ärenden som kommer in till kundombudet resulterar många i förändringar av information och rutiner för att undvika missförstånd eller felaktigheter i framtiden.

god kunskap om vad kunderna efterfrågar och de rådande förutsättningarna på marknaden (s. 25).

Central kundtidning och lokala förvaltarbrev

Uppsalahems kundtidning Hemlängtan är en av företagets övergripande informationskanaler. Den produceras centralt och delas ut till alla hyresgäster och företagets övriga intressenter. Tidningen utkom två gånger under året med ett sommar- och ett vinternummer. På lokal nivå delar fastighetsförvaltarna ut mer områdesspecifik information i förvaltarbrev minst två gånger per år.

Lokalmedia bidrar till utökad dialog

Som Uppsalas största bostadsföretag porträtteras Uppsalahem regelbundet i de lokala medierna. Efter att en fråga lyfts i media återkommer ämnet ofta på Uppsalahems webbplats eller i kundtidningen i syfte att sprida informationen ytterligare. Uppsalahem har en noggrann mediebevakning och agerar lyhört efter vilken information kunderna efterfrågar. Det är inte ovanligt att Uppsalahems rutiner ses över efter att de ifrågasatts i media. Även insändare, blogginlägg och kommentarer till nyheter läses och ger Uppsalahem möjlighet att förbättra service och dialog.

Uppsalahem agerar även proaktivt genom att skicka ut egna pressmeddelanden och pressinbjudningar. Under året har 14 (26) pressmeddelanden skickats ut med nyheter om nyproduktionsstarter, ekonomiska resultat och stadsdelsutvecklande åtgärder, så som exempelvis nya belysningsprojekt.

Samarbete med Uppsala kommun som hyresgäst

Uppsala kommun är Uppsalahems största hyresgäst och parterna interagerar i många olika former. Under 2009 påbörjades ett samarbetsprojekt med Uppsala kommun då flera arbetsprocesser visat sig ha effektiviseringspotential. Projektet är indelat i olika etapper och delresultat har under 2010 visat på bland annat kortare ledtider, reducerat antal avvikelser samt bättre uppföljning.

Samarbete med Hyresgästföreningen

Samarbetet med Hyresgästföreningen drivs på flera sätt, på olika nivåer inom Uppsalahem och med olika syften och förutsättningar. Enligt hyreslagen ska samarbete äga rum genom olika förhandlingar men parterna samarbetar även på eget initiativ.

Förhandlingar

Uppsalahem ska enligt hyreslagen träffa överenskommelser med Hyresgästföreningen vid alla hyresförändringar och hyressättningar. Målsättningen är att alla hyresförhandlingar ska resultera i en bruksvärdeshyra och avslutas med två nöjda parter. Om Uppsalahem och Hyresgästföreningen inte skulle komma överens prövas generella hyresförhandlingar av Hyresmarknadskommittén (HMK). Detta gäller även för de så kallade ombyggnadshyrorna efter fastighetsförnyelsen (s. 44). I ett senare skede avgörs vissa hyresvärdesprövningar av Hyresnämnden. Förhandlingar hålls även vid tvister mellan Uppsalahem och en enskild hyresgäst.



På bilden Gunilla som bott i samma kvarter i 48 år. Uppsalahem värnar om de trogna hyresgästerna och ger därför en hyresrabatt efter 30 års sammanhängande boende. Rabatten dras av på hyresavin två gånger per år och uppgår till 2 400 kronor per år. Efter 40 års boende ökar rabatten till 3 600 kronor per år.

Boinflytande

Inom Uppsalahem finns lokala hyresgästföreningar som arbetar i enlighet med avtalet om kollektivt boendeflytande mellan Uppsalahem och Hyresgästföreningen. Totalt är det 44 aktiva föreningar, 15 vilande och en arbetsgrupp. Uppsalahem ska bland annat informera och diskutera med de lokala hyresgästföreningarna om alla väsentliga händelser som rör respektive bostadsområde, exempelvis ordningsfrågor och fastighetsskötsel, samt ansvara för uthyrningen av fritidslokaler. Detta sker på de samrådsmöten som hålls två gånger varje år. De lokala hyresgästföreningarna är i sin tur viktiga för Uppsalahem som informationskälla för förvaltarna då de samlar upp de boendes önskemål, ökar gransämjan i bostadsområdet och fungerar som en samlingspunkt.

Två kommittéer med representanter från båda parter finns. Kommittén för utveckling av hyresgästinflytande (KUH) som har det övergripande ansvaret för utvecklingen av hyresgästinflytandet och Kommittén för hyresgästinflytande (KFH) som har det operativa ansvaret för att hyresgästerna ges möjlighet till inflytande.

Under 2010 har ett nytt boinflytandeavtal som bättre ska svara mot dagens och framtidens samarbete formulerats i samråd mellan Uppsalahem och Hyresgästföreningen. Avtalet har bland annat anpassats för den nya allbolagen och kommer att antas i början av 2011.

Fastighetsförvaltning

Merparten av Uppsalahems förvaltning sköts inom företaget, både beställare och utförare finns representerade. Påverkan på ekonomi, miljö och kundnytta finns ständigt med i tankarna både i löpande förvaltning och i strategisk förvaltningsplanering.

Hyresintäkter

Uppsalahems intäkter består till allra största del av bostadshyror. 2010 var den totala nettointäkten 1 005 (975) mkr. Av denna stod bostäderna för 758 (739) mkr, lokalerna för 174 (175) mkr och bilplatserna för 20 (18) mkr. Bland de övriga intäkterna, 53 (43) mkr, finns framförallt intäkter från försäljningar av fastigheter.

Uppsalahems bostadshyror förhandlas fram med Hyresgästföreningen inom främst tre områden:

- Årliga hyresjusteringar för att kompensera löpande kostnadsökningar för till exempel energi, räntor, material och arbetskraft.
- Hyresjusteringar med anledning av att Uppsalahems bostäder standardhöjs vid förnyelse.
- Hyressättning för nyproducerade bostäder.

Vid den senaste årliga hyresförhandlingen 2009 landade parterna i en tvåårig överenskommelse där höjningen för 2009 blev 2,05 procent och för 2010 1,55 procent. För bostäderna inom Servicebostäder blev höjningen 2,00 respektive 1,50 procent.

Rättvisare hyror

Uppsalahems grundtanke är att alla bostäder ska ha bruksvärdeshyra. En bruksvärdeshyra ska motsvara den allmänna värderingen på orten och både läge och standard ska vägas in. För att korrigera de skevheter som finns i nuvarande hyressättning arbetar Uppsalahem tillsammans med Hyresgästföreningen i ett projekt kallat Rättvisare hyra. Under 2010 har Uppsalahem arbetat med att värdera de olika parametrar som sammantaget bygger

upp hyran. Under våren 2011 ska de första resultaten från det arbetet kunna presenteras och implementeringen beräknas börja under hösten samma år.

Ekonomisk förvaltning

Arbetet med att säkerställa att företaget har en hållbar ekonomi pågår ständigt i alla delar av organisationen. Samtliga projekt som Uppsalahem utför ska vara ekonomiskt försvarbara, med undantag för ett fåtal provinstallationer med ny energiteknik. Kalkyler ska upprättas och konsekvenser belysas innan beslut om genomförande tas. Drifnettot är en viktig måttstock som Uppsalahem arbetar målstyrt med och driftnettokrav finns för varje enskilt bostadsområde. Det största ekonomiska ansvaret för driftnettot är hos Uppsalahem lokaliserat ute i förvaltningsorganisationen. Uppsalahem arbetar enligt en strukturerad budgetprocess med budget, två prognoser samt bokslut. Budget läggs på fastighetsnivå och ackumuleras upp för att till slut på bolagsnivå godkännas av vd och styrelse.

Effektiv uthyrning

Den som vill ha en bostad hos Uppsalahem måste vara registrerad som bostadssökande. Registreringen är kostnadsfri och görs enklast via webbplatsen, där man också kan uppdatera sin kötid, vilket krävs en gång var tolfte månad för att man ska få kvarstå som bostadssökande. För att få möjlighet att skriva kontrakt på en av Uppsalahems bostäder krävs att kunden uppfyller godkännandekriterier om bland annat inkomst samt avsaknad av betalningsanmärkningar och skulder till

Uppsalahem. Under 2010 tecknades 2 039 (2 468) bostadshyresavtal.

Samtliga lediga bostäder publiceras på webbplatsen där de sökande kan anmäla sitt intresse. Erbjudande skickas till de personer med längst kötid vilka då får möjlighet att gå på visning av bostaden. När ett bostadskontrakt har tecknats nollställs kötiden och därefter räknas boendetid som kötid utan krav på uppdatering var tolfte månad. När en hyresgäst flyttar från bostaden avslutas boendetiden och nollställs vid samma datum som avtalet upphör att gälla.

Omflyttningen 2010 var 17,5 (14,9) procent vilket är en ökning från tidigare år. Ökningen beror på de korttidskontrakt som skapas i områden som står inför en förnyelse. Varje flytt innebär en kostnad för Uppsalahem och därför är det viktigt att försöka få rätt kund till rätt boende. Det sänker inte bara kostnaden utan skapar också nöjda kunder och långsiktiga hyresrelationer.

Även lediga bilplatser och förråd publiceras och söks via webbplatsen.

Kundernas felanmälningar

Felanmälningar kan göras via telefon och webbplats, där telefon är den i särklass mest använda kanalen. Samtliga felanmälningar tas emot av en särskild grupp inom Uppsalahem som sedan fördelar ut arbetsordrar till utförarorganisationen samt externa entreprenörer. Internt finns drifttekniker, elektriker, reparatörer, rörmontörer, snickare, tvättstugutekniker, ventilationstekniker, vitvarureparatörer och målare. Arbetsordrarna tilldelas en prioritet från ett till fyra. Under 2010 tog Uppsalahem emot 35 000 fel-

anmälningar. Nästan hälften av arbetsordrarna får prioritet 2 vilket betyder att de ska åtgärdas inom fem arbetsdagar. Bara en tiondel klassas som akuta problem som måste åtgärdas inom ett dygn. Tack vare prioriteringsmodellen samt Uppsalahems system där kunden kan lägga sin nyckel i en tub i lägenhetsdörren kan Uppsalahems personal planera och optimera sitt arbete. Under 2010 utfördes reparationer för 42 (37) mkr varav 36 (26) mkr av interna utförare.

Fastighetsskötsel

Uppsalahems fastighetsskötsel utförs till övervägande del av Uppsalahems egna fastighetsskötare. De håller bostadsområdena rena och trivsamma såväl inomhus som utomhus. Detta innebär till exempel lokalvård i gemensamma utrymmen och trapphus, tillsyn och skötsel av miljöstugor och tvättstugor samt snöröjning. Fastighetsskötargruppen utför även trädffällning, gestaltning av rabatter och andra utemiljöer, besiktningssupdrag, klottersanering och mindre grävarbeten. För att säkerställa att Uppsalahems interna utförare bibehåller en hög kvalitet och prisvärdhet konkurreras ut fastighetsskötseln. I Uppsalahems affärsplan finns fastlagt att 20 till 25 procent av all skötsel ska upphandlas externt. Denna konkurrens ger möjlighet till jämförelse gällande både kostnader, kvalitet och kundnöjdhet. Under 2010 köpte

Uppsalahem skötsel för 84 (70) mkr, varav 57 (43) mkr internt.

Hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll och tillval

Att själv kunna påverka det inre underhållet i sin bostad är viktigt. Uppsalahem använder sig därför huvudsakligen av hyresgäststyrtd lägenhetsunderhåll, kallat HLU. Det innebär att när det till exempel är dags att byta tapeter eller golv kan hyresgästen själv bestämma sig för att byta eller att avstå och därmed istället få rabatt på hyran. Om hyresgästen vill byta tapeterna tidigare än vad som är planerat betalas en kostnad motsvarande det resterande värdet på befintliga tapeter. Det är även möjligt att göra tillval till de flesta bostäderna, till exempel säkerhetsdörr eller parkettgolv. Ett tillval höjer alltid lägenhetens standard och en fast kostnad läggs till månadshyran. Under 2010 fick Uppsalahem in cirka 8 500 (12 000) underhållsbeställningar från boende gällande främst målning, tapetsering och golvåtgärder. HLU-åtgärder utförs med avtalade entreprenörer och är därmed en stor extern kostnadspost för Uppsalahem. Under 2010 beställdes lägenhetsunderhåll för 46 (44) mkr och tillval för 12 (8) mkr.

Planerat underhåll

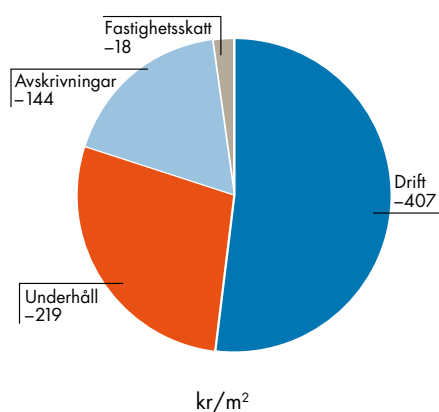
För varje bostadsområde upprättas en områdesplan med områdesspecifika mål som

är nedbrutna från den koncernövergripande affärsplanen. I områdesplanerna skapas en översikt av varje område med planer för underhåll, miljöarbete, stadsdelsutveckling, NKI-mål samt ekonomiska mål. Utifrån denna helhetsbild beslutas om vad som ska utföras när och i vilka områden. Många underhållsåtgärder styrs av byggnadsdelarnas ålder. Vid varje åtgärd ska dock delar som miljö och energi, NKI samt eventuell närstående förnyelse beaktas. Många gånger utförs en kombination av underhåll och energibesparing, exempelvis vid byte till energifönster. Förhoppningen är även att insatserna genererar mer nöjda kunder. I de områden som står inför en förnyelse genomförs inga större underhållsåtgärder. Under 2010 genomförde Uppsalahem underhållsåtgärder, utöver lägenhetsunderhåll och tillval, för 151 (143) mkr.

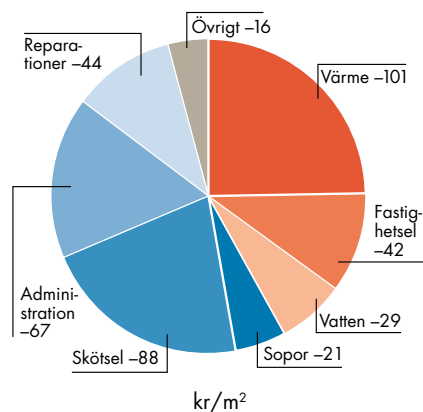
Underhåll i vård- och stödboenden

De bostäder som blockuthyrs till kommunen i form av vård- och stödboenden behandlas i vissa avseenden annorlunda än övrigt bestånd. Exempelvis används FLU, företagsstyrtd lägenhetsunderhåll, istället för HLU som är sedvanligt i övrigt bestånd. FLU innebär att Uppsalahem ytterst beslutar huruvida standardförbättrande åtgärder i bostäderna och lokalerna ska genomföras eller inte. Hyresgästerna har dock i många fall en betydande möjlighet att påverka. Vid FLU tillämpas

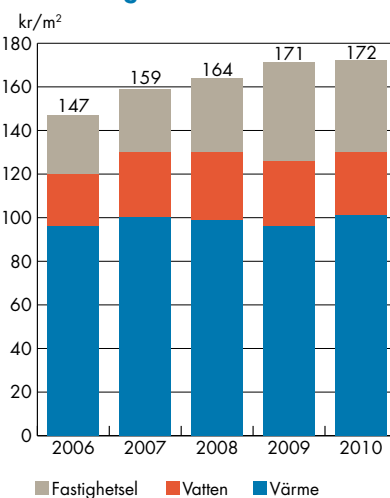
Rörelsekostnader 2010



Driftkostnader 2010



Förbrukningskostnader



Värmekostnaderna ökade 2010 på grund av de kalla vintrarna.

inte avskrivningstider på samma sätt som vid HLU och rabatter utgår därmed inte. Kommunen kan även styra större underhållsätgärder i bostäder och lokaler genom hyresgästanpassningar.

Arbete med miljö och energi

Det operativa energiarbetet består exempelvis av ronderingar, förebyggande underhåll och avläsning av energi- och vattenmätare. Även utredning och åtgärder av avvikande energi- och vattenförbrukningar ingår i det dagliga arbetet. Flertalet arbeten bedrivs även i projektform såsom att installera energieffektiv tvättutrustning, belysning och snålspolande armaturer. Åtgärderna är viktiga för att Uppsalahem ska uppnå de högt satta energimålen (s. 50).

Uppsalahem kommer även behöva genomföra större energiprojekt för att nå de mål som företaget antagit. För att arbeta långsiktigt och strategiskt med detta har detaljerade energiplaner tagits fram. I energiplanerna finns samtliga energiprojekt som behövs för att nå målen till 2016. Förvaltningen har där efter ansvar för att nå målen i sina områden. Projekt inom energi projektleds i huvudsak internt. Exempel på de projekttyper som drivs är värmeinjuster, vattensparprojekt och fastighetsautomation, det vill säga styrning, reglering och övervakning via IT-system.

Uppsalahem satsade under året 35 (22) mkr på energiprojekt.

Arbete i projektform

Många av företagets större underhållsarbeten inom energi, nyproduktion, förnyelse och även vissa administrativa uppgifter drivs i arbetsformen projekt. Uppsalahem har en tydlig projektmall med fastslagna beslutspunkter och förbättrar ständigt verktyg och stöd för att skapa en än mer effektiv projektstyrning. Vid varje projektavslut ska projektmål och effektmål utvärderas och lärdomar föras vidare till kommande projekt. Uppsalahem arbetar aktivt med projektportföljen och söker samordningsfördelar i projekt som ser likartade ut för flera bostadsområden. Under 2010 hade bolaget drygt 200 pågående projekt.

Stadsdelsutveckling i samverkan

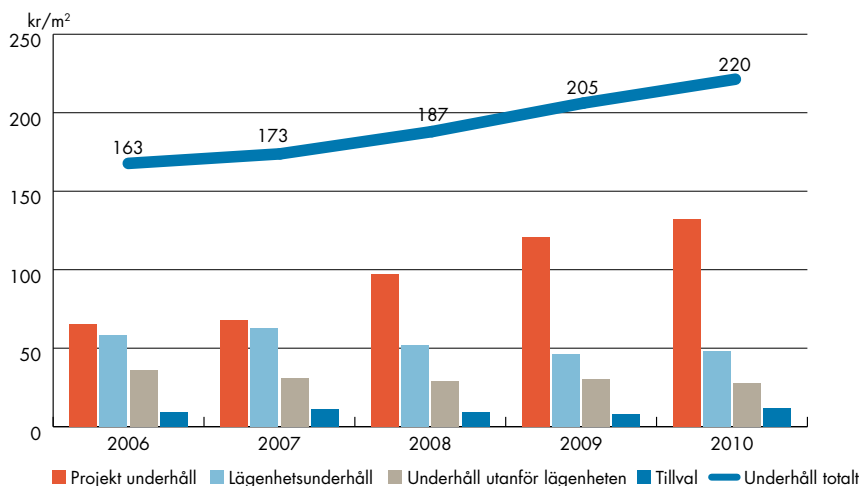
Uppsalahem är en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling, både i staden som helhet och i enskilda stadsdelar. Att öka stadsdelarnas attraktivitet är både samhällsnyttigt och affärsmässigt då betalningsviljan stiger. Uppsalahem samarbetar med andra lokala aktörer för att tillsammans utveckla stadsdelarnas mjuka och hårda värden. Hyresgästerna och deras lokala föreningar är viktiga i detta arbete och på flera håll engageras även

gårdsgrupper, trapphusvärdar, gårdsvärdar, tvättstugsvärdar och andra eldsjälur.

I Gottsunda deltar Uppsalahem sedan 2005 aktivt i Gottsundaprocessen, som grundar sig på kommunfullmäktiges beslut om lokalt utvecklingsarbete i stadsdelen. Tryggare trapphus, bättre belysning och säkrare p-platser har tillkommit under året. En ny förskola och flera föreningar samt Uppsala föreningsråd har fått lokaler hos Uppsalahem. I två områden har konstnärer i samarbete med de boende skapat konst. Uppsalahem har via egna och andra media aktivt bidragit till att förändra en snedvriden bild av stadsdelen. Ett sätt att mäta utvecklingen i olika stadsdelar är att mäta valdeltagande. Vid valet 2010 hade valdeltagandet hos Uppsalahems hyresgäster i Gottsunda ökat med drygt fyra procent.

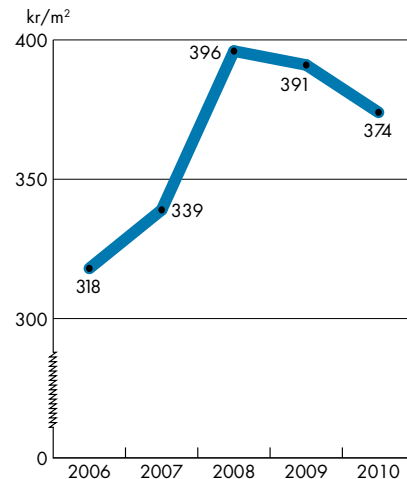
Under 2010 har även utvecklingen av stadsdelen Sävja stått i fokus. Genom att bland annat dra lärdomar från projektet i Gottsunda har liknande satsningar gjorts även i Sävja. Bostadsområdena är i behov av rent fysiska underhållsätgärder för att området ska upplevas som attraktivt men även insatser av mer social karaktär för att stärka de boendes engagemang. Under året har Uppsalahem påbörjat upprustning av trapphus och gårdsmiljöer i form av nya lekplatser, ny belysning och utgallring i mörka partier. Genomgående

Underhållskostnader



Underhållskostnaderna ökade som planerat till följd av det tillfälligt ändrade avkastningskravet för 2010.

Driftnetto



Driftnetto per kvadratmeter sjönk något på grund av den stora mängden underhållsinsatser 2010.



Bland Uppsalahems interna utförare finns bland annat drifttekniker, elektriker och tvättstugstekniker. På bilden Pär Andersson och Christer Juhlin i färd med att lasta ur för reparation i tvättstuga.

försöker Uppsalahem engagera hyresgäster och andra, såväl privata som offentliga aktörer i stadsdelen, vilket kräver förtroende och ett långsiktigt engagemang.

Ombildning till bostadsrätt

De hyresgäster som vill ombilda skapar själva en bostadsrättsförening och lämnar in en ansökan till Uppsalahem. Ansökningarna granskas utifrån olika aspekter, bland annat ska det finnas mer än 30 procent hyresrätter kvar i ett område efter en ombildning. För att Uppsalahem ska utreda förutsättningarna för en ombildning krävs att minst 67 procent av de berörda hyresgästerna är intresserade av en ombildning. Fastigheten säljs till det pris som motsvarar värdet för bostadsrätterna med avdrag för kostnader för bildande av förening och köp. Värdering sker för varje objekt för sig av extern auktoriserad värderare. Under året som gått har två fastigheter sålts till bildade bostadsrättsföreningar (s. 54).

Störningar och bostadssociala frågor

Trygghet och trivsel är två av Uppsalahems kärnvärden och målsättningen är att ingen

ska känna sig störd i sin bostad. Om man som hyresgäst blir störd av sin granne har man möjlighet att ringa till Uppsalahem under kontorstid eller en störningsjour under övriga timmar på dygnet. De senaste åren har antalet anmälningar om störningar ökat påtagligt. Även komplexiteten har ökat och en allt större andel av störningarna är direkt relaterade till psykisk ohälsa. Under 2010 hade Uppsalahem 1 080 (1 000) registrerade störningsrapporter.

En stor del av arbetet består av personliga möten mellan hyresvärd, hyresgäst och ibland någon från hyresgästens privata eller offentliga nätverk. De flesta störningsärenden blir lösta på låg åtgärdsnivå, medan enstaka fall kan leda till avhysning. Under 2010 avhystes 11 (22) hyresgäster på grund av bland annat störningar och obetalda hyror. Under 2010 har ett samarbetsprojekt med Uppsala kommuns fastighetskontor inletts där gemensamma hembesök utförs. Syftet är att snabbt hitta lösningar på uppkomna störningsproblem och därigenom förhindra avhysningar. Projektet kommer att pågå fram till sommaren 2011.

Otillåten andrahandsuthyrning är likaväl som störningar ett prioriterat arbetsområde

där Uppsalahem systematiskt arbetar med kontroll och uppföljning. Detta för att bostadsmarknaden ska förbli öppen och rättvis. Arbetet har gett resultat och under 2010 återtog 70 (80) otillåtet uthyrda bostäder.

Varje år lämnar Uppsalahem i enlighet med ägardirektiven fem procent av nyutnyttningen till kommunen som tilldelar bostäderna till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. Under 2010 lämnades 80 (74) lägenheter. Bostäderna är spridda i hela bostadsbeståndet men stor hänsyn tas till redan bostadssocialt belastade områden. Uppsala kommun hyr totalt 454 (400) bostäder för bostadssociala ändamål av Uppsalahem, och utöver dessa upplåts 123 (166) bostäder med kommunal borgen. De som bor på bostadssociala kontrakt får teckna egna hyresavtal med Uppsalahem efter att ha bott minst ett år klanderfritt och har en godtagbar inkomst. Under 2010 tecknades 17 (38) sådana egna hyresavtal med Uppsalahem. Initiativet till tecknande av eget hyresavtal tas av Uppsala kommun. Tvärt emot den allmänna uppfattningen så förekommer inte många störningsärenden i de bostadssociala bostäderna.



Fastighetsutveckling

Varje år investerar Uppsalahem i Uppsalas utveckling. Under 2010 investerades 545 mkr i nyproduktion och bolagets fastigheter. Samhällsnytta och affärsmässighet förenas och investeringarna ska på sikt betala sig själva.

Stadsutveckling – ett helhetsgrepp

Som allmännyttigt bostadsföretag är Uppsalahem ett viktigt instrument i utvecklingen av Uppsala som stad. Fokus på långsiktigt ägande innebär att investeringar görs i såväl befintliga fastigheter som i nyproduktion. Vid varje större projekt tas ett helhetsgrepp. I samband med förnyelse tar Uppsalahem vara på förtätningsmöjligheter på egna fastigheter. Det är även förnyelsen av befintligt bestånd som ger de stora energibesparingarna (s. 43). Vid både nyproduktion och förnyelse är det viktigt att möjliggöra för service i bostadsområdena för att skapa levande och attraktiva stadsdelar.

Hög standard med långsiktigt fokus

Uppsalahems bostäder i nyproduktion och förnyelse har näst intill samma standard. Nästan alla bostäder har antingen balkong, terrass eller uteplats. Köken inreds ljus och håller hög standard med exempelvis spis med håll. Alla lägenheter har en diskret färgsättning med ekparkettgolv samt klinkergolv i badrum och hall. Detta så att hyresgästerna själva kan färgsätta sina hem med möbler och textilier när de flyttar in. Den skillnad som

kan finnas rör tillgängligheten då det i den äldre bebyggelsen fortfarande kan saknas hiss efter förnyelse.

Partnering – delad risk och möjlighet

Många av Uppsalahems byggprojekt utförs i samarbetsformen partnering. Partnering är en arbetsprocess där projektet genomförs med gemensamt uppsatta mål och en gemensam ekonomi med öppna böcker mellan byggherre, entreprenör och konsult. Det innebär att möjligheter och risker är ett gemensamt ansvar som delas av alla inblandade parter. Uppsalahem har arbetat i partnering sedan början på 2000-talet med goda resultat.

Optioner för att säkerställa resurser

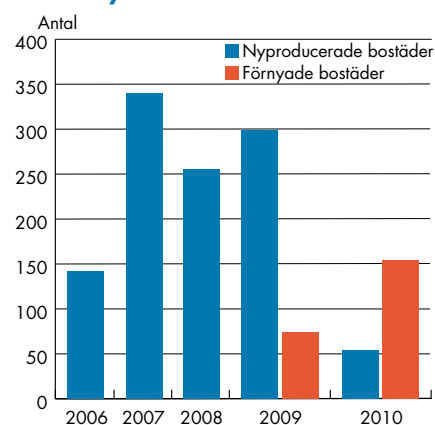
Då byggmarknaden i Uppsala är het försöker Uppsalahem säkerställa att det finns resurser i form av entreprenörer till planerade projekt. Företaget arbetar därmed med att handla upp entreprenader på option så att nästa etapp enkelt kan avropas utan att en ny upphandling behövs.

Aktiveringsprinciper

Uppsalahem har tydliga aktiveringsprinciper och aktiverar projekt enligt följande:

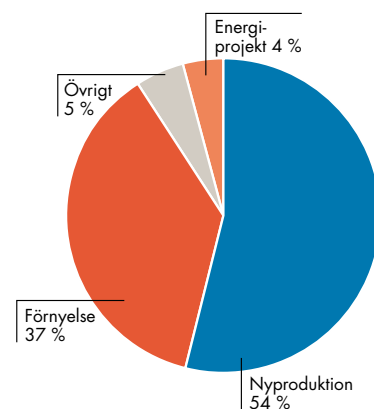
1. En avskrivningstid på 50 år medför en årlig avskrivning om 2 %. Därmed aktiveras 2 % av beloppet för varje år som gått sedan huset byggdes eller förnyades.
2. Den del av projektkostnaden som via kalkyl kan påvisas ökar driftnettot aktiveras. De två principerna ovan går även att kombinera. Övriga utgifter kostnadsförs.
3. Nyproduktion aktiveras i sin helhet. En särskild prövning om det föreligger grund för nedskrivning görs i samband med aktiveringen.
4. Förnyelse aktiveras i sin helhet med undantag för poster som är relaterade till hyresgästevakueringar i samband med ombyggnationen samt hyresförluster. Även för förnyelse görs en prövning för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Färdigställd nyproduktion och förnyelse



Uppsalahem är en av Uppsalas största byggherrar och har historiskt sett byggt ca 250 bostäder varje år. Under 2010 var antalet färdigställda bostäder lägre men ytterligare 392 bostäder var under produktion. Samtidigt har arbetet med förnyelsen tagit fart. Framöver kommer 500 nya bostäder att byggas varje år samtidigt som 350 lägenheter förnyas.

Investering per ändamål





Natalie, boende på Kvarngärdet i Uppsala, fick sin lägenhet förnyad under 2010. Den tidigare lägenheten med kokvrå byggdes om helt och blev 5 m² större med ett riktigt kök och fler fönster. Utbyggnaden möjliggjordes genom att förråd i trapphuset togs bort. Ett kännetecken för Uppsalahems förnyelse är att hela huset ses över för att skapa bästa möjliga boende för dagens och framtidens hyresgäster.

Fastighetsförnyelse

Uppsalahem har i över 60 år producerat och förvaltat bostäder. Ett långsiktigt ägande kännetecknar då som nu verksamheten och denna långsiktighet präglar även arbetet med förnyelsen av de äldre bostäderna i beståndet. Inom en tioårsperiod finns ett behov av att modernisera 4 000 av Uppsalahems bostäder till 2000-talets krav och behov.

En utmaning

Uppsalahem står inför samma utmaning som flertalet andra bostadsbolag runt om i Sverige. En stor andel av landets flerbostadshus byggdes under efterkrigstiden och särskilt många under de så kallade rekordåren 1961 till 1975. Dessa hus är nu i behov av en genomgripande förnyelse av flera olika skäl: tekniska behov, skärpta samhällskrav – inte minst vad gäller minskad energianvändning – samt förändrade behov och levnadsvanor med exempelvis mer tillgängliga bostäder för en åldrande befolkning.

Långsiktigt helhetsgrepp

Uppsalahems bostäder är byggda mellan 1837 och 2010, varav huvuddelen uppfördes mellan 1950 och 1979. Inom de närmaste tio åren finns ett behov av att förnya cirka 4 000 av dessa bostäder. Uppsalahem anser att det inte är långsiktigt hållbart att bara återställa till dåtidens standard. Bostäderna och bostadsområdena måste förnyas till nutidens och framtidens krav och normer. Det som skiljer dagens stora ombyggnadsprojekt från tidigare mindre punktsatser är att Uppsalahem nu, i rätt tid, åtgärdar fastigheterna genomgående och därmed säkerställer att husen är funktionella ytterligare en livscykel på 40 till 50 år.

Efter Uppsalahems första genomgripande förnyelseprojekt, gård 4 på Kvarngärdet, genomfördes en omfattande utvärdering av resultatet. Utvärderingen gjordes internt men granskades av en extern part i form av SABO – branschorganisationen för allmännyttiga bostadsföretag. Mot bakgrund av den stora volym lägenheter som behöver byggas om inom en ganska kort tidsperiod är analysen mycket viktig inför det framtida arbetet. Utvärderingen visade på ett bra helhetsbetyg och att åtgärdsprogrammet i stora drag var det rätta, men att det var nödvändigt att skapa en mer ändamålsenlig intern organisation samt att aktivt arbeta med långsiktiga samarbeten med konsulter och byggtreprenörer.

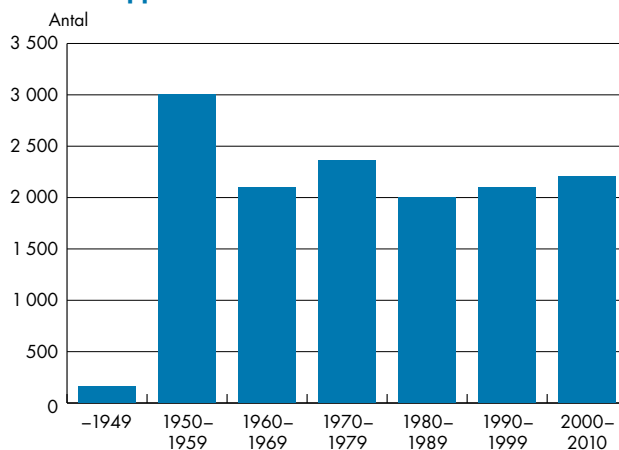
Med bakgrund av ovanstående genomfördes en organisationsförändring vid årsskiftet 2009/2010 som innebar att huvudansvaret för förnyelsen flyttats från förvaltningen till affärsområdet som även ansvarar för företagets nyproduktion. Därmed finns en organisation som tar ett helhetsansvar för samtliga stora byggprojekt, med ansvar för såväl byggnation, ekonomi och kund som miljö- och energifrågor.

För de två största pågående förnyelseprojekten har även strategiska partneringsarbeten med konsulter och byggtreprenörer etablerats för att säkerställa resurser och långsiktigt goda samarbeten. Sammantaget innebär detta att Uppsalahem nu står bättre rustat att möta dagens och framtidens förnyelsebehov.

Fokus på att spara energi

I samband med förnyelseprogrammet lägger Uppsalahem stort fokus på att sänka energianvändningen med exempelvis nya energieffektiva fönster, tilläggsisolering av fasader samt översyn av ventilationslösningar. Potentialen för energieffektivisering är ofta stor men varierar beroende på förutsättningarna för den enskilda fastigheten. Målsättningen i projekten är att nå värden under 100 kWh/m², år. Detta är ett högre mål än Boverkets byggregler anger för en nyproducerad fastighet. Bostäderna förses alltid med utrustning för individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten. Erfarenheterna visar att sådan mätning innebär en sänkt vattenförbrukning med mellan 15 och 30 procent. I två pågående projekt planeras även installation av solfångare för att ytterligare minska energianvändningen.

Värdeår Uppsalahems bostäder



Uppsalahems fastighetsbestånd är relativt jämnt fördelat i livscykeln. Många av de fastigheter som redovisas med värdeår 1950-1959 har nya stammar.

Efter ombyggnaden sker en värmeinjustering, fasaderna termograferas med värmekamera och ett urval av lägenheterna provtrycks för att säkerställa att energimålen uppnås.

Modernt boende

Uppsalahem har som målsättning att erbjuda en standard vid ombyggnad som motsvarar den i nyproducerade lägenheter. Vid en ombyggnad erbjuds de befintliga hyresgästerna också att göra ett antal olika val till sina lägenheter. Val kan göras gällande väggfärger, färg på klinker i badrum och hall samt material och färg på luckor, kakel och bänkskiva i kök. Dessutom har det varit möjligt att i vissa lägenheter välja att riva del av vägg mellan vardagsrum och kök för att skapa en mer öppen planlösning.

Nedanstående lista ger exempel på vanliga åtgärder som Uppsalahem genomför vid sina förnyelseprojekt:

- Nya vatten- och avloppsstammar
- Ny elstandard
- Nya helkaklade badrum som oftast även blir större
- Nya kök med modern bänkhöjd
- Parkettgolv i alla rum förutom badrum
- Nya fräscha trapphus och tvättstugor
- Uppfräschad utemiljö och förstorade balkonger

Målsättningen är att genom en förnyelse uppfylla dagens myndighetskrav gällande tillgänglighet, energieffektivitet, brandsäkerhet, inomhusmiljö och buller, samtidigt som ett modernt och funktionellt boende skapas.

Förnyelse finansieras via hyran och sänkta driftkostnader

Förutsättningarna för att möta förnyelsen av 1950-, 1960- och 1970-talsbeståndet ser olika ut beroende på vilken marknad fastigheten

befinner sig på och företagets ekonomiska situation. Uppsalahems förutsättningar är goda men antalet bostäder är många och åtgärds-paketet kostsamma.

Till viss del finansieras Uppsalahems ombyggnader av sänkta driftkostnader, framförallt den lägre kostnaden för uppvärmning, men denna besparing är långt ifrån tillräcklig. Därför tilldelas även lägenheten en ny bruksvärdeshyra efter förnyelse. Vid ett genomgripande åtgärdsprogram innebär detta en hyra strax under hyran för en nyproducerad lägenhet med likvärdigt geografiskt läge. Detta förhållningssätt stämmer väl överens med det svenska bruksvärdes-system som innebär att hyresgästen ska betala för den standard lägenheten har. Dessutom förebygger denna strategi att hyresmarknaden på sikt blir snedvriden, vilket blir fallet om hyreshöjningar fördelas ut på hela fastighetsbeståndet.

Delaktighet och dialog

Förnyelsearbetet skiljer sig till stora delar från nyproduktion av bostäder då det finns befintliga hyresgäster att ta hänsyn till. Stora krav ställs på en väl fungerande dialog mellan Uppsalahem, hyresgästerna och Hyresgästföreningen. Hyresgästernas självklara kontaktperson i allt som rör ombyggnaden är Uppsalahems ombyggnadsvård.

Uppsalahem träffar i ett tidigt skede alla parter för att diskutera den förestående ombyggnaden och hur den enskilde hyresgästen kommer att påverkas. Möten och hembesök anordnas under olika delar av förnyelseprocessen, bland annat i samband med hyresgästernas godkännande av ombyggnaden, för att lösa tillfällig bostad under byggtiden samt valmöjligheter för den ombyggda lägenheten. För att uppdatera alla hyresgäster i kvarteren som berörs av ombyggnad skickar ombyggnadsvården varje månad ut ett informationsbrev. Uppsalahems webbplats uppdateras också kontinuerligt med aktuell information om de olika förnyelseprojekten.

Energiåtgärder i förnyelsen

Åtgärd	Energi-besparing	Inomhus-komfort	Trygghet	Påverkar hyresgästens kostnad
Nya dörrar och fönster	●	●	●	
Nya radiatorer, termostater och översyn av undercentral	●	●		
Isolering av fasad och kantbalkar	●	●		
Ljud- eller rörelsestyrd lågenergibelysning i trapphus	●		●	
Individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten	●			●
Snålspolande armaturer	●			●
Nya maskiner i tvättstuga	●		●	
Ventilation med värmeåtervinning	●	●		
Energieffektiva vitvaror	●			●
Konvertering av varmgarage till kallgarage	●		●	

Som ett led i att ständigt förbättra dialog och kommunikation skickas en enkät ut efter genomförd ombyggnad till samtliga hyresgäster som flyttat in. Resultatet av enkäterna visar att mellan 84 och 100 procent av hyresgästerna, beroende på projekt, kan tänka sig att rekommendera vänner och familj att flytta till en av Uppsalahems ombyggda lägenheter.

Lösamhetskalkyl Södra Kvarngärdet, Kvarngärdet 52:1

Produktionskostnad per lägenhet (genomsnitt)	0,9 mkr
Yta bostäder (BOA)	3 632 m ²
Antal lägenheter	56 st
Drift och underhåll – före ombyggnad	360 kr/m ²
Drift och underhåll – efter ombyggnad	270 kr/m ²
Hyra före ombyggnad	844 kr/m ²
Hyra efter ombyggnad	1 300 kr/m ² (motsvarande 1 240 kr/m ² + vatten)

Till den nya hyran finns en personlig kvarboenderabatt motsvarande 60 % av hyreshöjningen år 1, ca 35 % av hyreshöjningen år 2, cirka 22,5 % av hyreshöjningen år 3 samt 10 % av hyreshöjningen år 4.



Förnyelse 2010

Se karta på s. 40	Projekt	Status	Område	Läge	Antal bostäder	Snitthyra (kr/m ² , år)
1	Kvarngärdet, gård 5 och 13	Startat	Kvarngärdet	■	103	1 259
2	Källan, etapp 1	Färdigställt	Sala backe	■	69	1 244*
3	Haubitsen	Startat	Kåbo	■	126	1 259
Totalt					298	

Förnyelse med start 2011

Se karta på s. 40	Projekt	Status	Område	Läge	Antal bostäder
1	Kvarngärdet, gård 12, 6 och 11	Planerat	Kvarngärdet	■	151
2	Källan, etapp 2	Planerat	Sala backe	■	134
4	Gunsta, Ekervägen	Planerat	Gunsta	■	15
Totalt					300

■ Mycket stor efterfrågan ■ Stor efterfrågan

Samtliga hyror är i 2010 års hyresnivå. Snitthyran är beroende av vad som ingår i hyran samt lägenhetssammansättning i kvarteret. Till samtliga hyror tillkommer individuell debitering av varm- och kallvatten.

* Betalvästuga innebär att kostnad för tvätt tillkommer.



Uppsalahem verkar målmedvetet för att blanda upplåtelseformer för att erbjuda uppsalaborna fler alternativ. Under året startade produktionen och uthyrningen av 50 radhus och atriumhus i Nantuna, de första hyresrätterna i den egna dominerade stadsdelen.

Nyproduktion

Utifrån marknadens efterfrågan ska Uppsalahem bygga spännande bostäder med hög kvalitet och rimlig hyresnivå. Produktionen ska vara långsiktig och miljömässigt hållbar med fokus på livscykelkostnader. Uppsalahem är en av Uppsalas största byggherrar och har under 2010 haft pågående produktion av 450 hyresrätter.



I Luthagen har under året en utvidgning av staden påbörjats där Uppsalahems del, Två torn, kommer bestå av 450 hyreslägenheter.

Ökad bostadsproduktion på affärsmässiga grunder

Ambitionerna i Uppsalas bostadspolitiska strategi för 2010 till 2014 är tydliga, bostadsbyggandet i allmänhet ska öka och fler hyresrätter måste till. Ägardirektiven för 2011 anger att Uppsalahem på affärsmässiga grunder ska försöka uppnå en nyproduktionsnivå på 500 lägenheter per år. Affärsmässiga grunder innebär för Uppsalahem att nyproduktionen sker så länge

- det inte finns några nedskrivningsbehov vid investeringstillfället,
- företaget klarar ekonomiska mål gällande soliditet och ägarens avkastningskrav samt att
- produktionen sker där det finns en tillräcklig efterfrågan.

2010 hade Uppsalahem pågående produktion av 450 hyresbostäder och 500 bostäder har planerad byggstart 2011.

Konkurrenskraftiga bostadsområden

Uppsalahems nyproducerade bostadsområden ska präglas av vacker och spännande arkitektur och ha en tydlig kundfokusering. Bostäderna som produceras ska passa framtidens individuella boende, så att Uppsalahems hyresrätter blir konkurrenskraftiga på bostadsmarknaden. Uppsalahems nyproduktion håller en hög standard som är att likna vid den som bostadsrättsbyggare erbjuder och som står sig väl produktionskostnadsmissigt. Uppsalahems bostadshus ska även bli mer varierade för att locka nya kunder. Målet är att tillhandahålla ett större utbud av boendeformer för att attrahera många olika kategorier av hyresgäster. Vid nyproduktion är det även viktigt att möjliggöra för kommersiell verksamhet och närservice i bostadsområdena, för att skapa levande och attraktiva stadsdelar. Hyresrätten ska vara ett attraktivt alternativ på Uppsalas bostadsmarknad.



Carina och Ted, två nyblivna hyresgäster som under året flyttade in i nyproduktionen Södergården i Svaribacken.

Blandade upplåtelseformer

Uppsalahem har ambitionen att bygga hyresrätter i attraktiva lägen där det är låg andel hyresrätter. Detta för att nå en jämnare fördelning av upplåtelseformer, vilket visat sig vara positivt för sociala värden i bostadsområden. Bland annat bygger Uppsalahem i de centrala delarna av staden där bostadsrätter är i majoritet.

2010 startade produktionen och uthyrningen av 50 radhus och atriumhus i Nantuna. Dessa hus möjliggör ett hyresboende i den viladominerade stadsdelen där hyresrätter helt saknas. Även i Sunnersta planeras området Trasthagen med närhet till både båthamn och badvikar. De 69 lägenheterna blir stadsdelens första hyresrätter.

I hyresrättsdominerade Gottsunda planeras radhus som egna hem i anslutning till Stenhammarsparken för att åstadkomma ett mer blandat utbud av upplåtelseformer. Därmed skapas möjligheten att bo i hus inom stadsdelen.

Bygger för unga och studenter

För att möta den stora efterfrågan på bostäder för unga ska ungefär hälften av de nya bostäder Uppsalahem producerar varje år vara små lägenheter anpassade efter ungas livsstil och ekonomi. I Käbo planeras både ombyggnad och nyproduktion i området runt den före detta sjuksköterskeskolan som Uppsalahem förvärvade 2009. Inom området planeras en stor mängd ungdoms- och studentbostäder.

I närliggande kvarter vid Artillerigatan i Blåsenhusområdet planeras studentlägenheter i samarbete med fastighetsbolaget Akademiska Hus. Totalt handlar det om 230 lägenheter för studenter.

Bra boende på ålderns höst

Sveriges befolkning blir allt äldre. All nyproduktion hos Uppsalahem följer kraven om tillgänglighet. För att tillgodose boendebehovet hos Uppsalas äldre bygger Uppsalahem även vårdboenden, trygghetsboenden och seniorboenden. Vid varje projekt ses behovet av senior- och trygghetsbostäder över medan vårdboenden byggs på beställning från kommunen. 2010 har Uppsalahem färdigställt 36 centrala seniorlägenheter i Södergården med närhet till både lokal service och vårdcentral. Efter önskemål från pensionärsorganisationer har Uppsalahem börjat planera för 16 seniorlägenheter i Björklinge beläget i kommunens nordliga delar.

Förlängning av populära Luthagen

Där det förut funnits ett cementgjuteri i Luthagen börjar nu istället en förlängning av stadsdelen växa fram. Här byggs cirka 850 lägenheter med handel och verksamheter i spännande och nytänkande arkitektur. Området kommer att bebyggas med hyres- och bostadsrätter blandat. Uppsalahems del i projektet heter Två torn och ska innehålla 450 hyreslägenheter varav några blir trygghetsbostäder och några blir ungdomsbostäder. Det första kvarteret med butikslokaler mot lokala torget är påbörjat och i närliggande kvarter har bostadsrätter börjat byggas.

Pendlardröm i Frodeparken

Uppsalahem har i stor konkurrens fått marktilldelning vid Frodeparken som är en del av det nya Uppsala Resecentrum som byggs runt centralstationen. Projektet med Resecentrum är Uppsalas största i modern tid och innefattar bland annat ombyggnad av stationsområdet, ett nytt centrum för busstrafik, nya gator, garage, parker, hotell, kontor, handel och bostäder. Bostadsläget är mycket attraktivt för pendlare. Frodeparken kommer att innefatta cirka 70 lägenheter, varav hälften blir seniorbostäder. Husen kommer att präglas av låg energiförbrukning och spännande arkitektur. Solpaneler i form av solceller kan komma att integreras i fasaderna och solfångare placeras på taket. Frodeparken kommer att påbörjas under 2011 och uppföras i samarbetsformen partnering.

Höga krav på låg energianvändning

Vid varje projekt tas fastighetens unika förutsättning tillvara för att minimera energianvändningen och samtidigt skapa en sund inomhusmiljö. Varje byggnad placeras om möjligt utifrån ett klimatsmart väderstreckstänkande. Uppsalahem reglerar även hur stor del av fasaden som maximalt får utgöras av fönsteryta, 15 procent, i syfte att minimera energiförlusterna. Vid val av ventilation och andra tekniska lösningar ska hänsyn tas till ekonomi, miljö och komfort. Då Uppsalahem är ett förvaltande företag prioriteras livscykelkostnader i projekteringen. Installationer som exempelvis ventilation med värmeåtervinning är initialt kostsamt men betalar sig på sikt i form av lägre driftkostnader. Målsättningen på energiförbrukning vid Uppsalahems nyproduktion under 2010 har varit 80 kWh/m², år för värme, fastighetsel och tappvarmvatten. Vidare har Uppsalahem en målsättning att de nyproduktionsprojekt som initieras 2011 ska klara ett ännu hårdare energikrav, 60 kWh/m², år (s. 52).

Uppsalahems första lågenergihus

Uppsalahem är en aktiv part i utvecklingen av energieffektiva och miljöanpassade bostäder. Nya tekniker och lösningar bevakas för att kunna fatta rätt beslut vid rätt tidpunkt. Kraven på låg energiförbrukning påverkar den framtida arkitekturen med nya former och uttryck i husen. Vid nyproduktion undersöks alltid möjligheten att komplettera energisystemen med förnyelsebar energi, bland annat med solfångare eller solceller. I centrumnära området Holmfrid i Svartbäcken kommer ett lågenergihus om 15 lägenheter att projekteras och byggas med start vid årsskiftet 2011/2012.


Nyproduktion 2010

Se karta på s. 40	Projekt	Status	Område	Läge	Antal bostäder	Bostadstyp	Snitthyra, 2010 års hyresnivå (kr/m ² , år)
5	Hällnäs	Färdigställt	Librobäck	–	12	Stödbostäder	2 050
6	Näntuna gruppboende	Färdigställt	Näntuna	–	6	Stödbostäder	1 663*
7	Södergården	Färdigställt	Svartbäcken	■	36	Seniorbostäder	1 600
8	Mjölaren	Pågående	Kungsängen	■	138	Vanliga bostäder	1 540
9	Näntuna hage	Startat	Näntuna	■	50	Radhus och atriumhus	1 472
10	Två torn, etapp 1	Startat	Luthagen	■	204	Vanliga bostäder, trygghets- och seniorbostäder	1 644
Totalt					446		

Nyproduktion med start 2011

Se karta på s. 40	Projekt	Status	Område	Läge	Antal bostäder	Bostadstyp
11	Kastanjen	Planerat	Sala backe	■	118	Vanliga bostäder, ungdoms- och seniorbostäder
12	Trasthagen	Planerat	Sunnersta	■	69	Vanliga bostäder och seniorbostäder
13	Holmfrid	Planerat	Svartbäcken	■	15	Vanliga bostäder
14	Frodeparken	Planerat	Centrum	■	70	Vanliga bostäder och seniorbostäder
15	Stenhammarsparken	Planerat	Gottsunda	■	20	Radhus som egnahem
10	Två torn, etapp 2	Planerat	Luthagen	■	112	Vanliga bostäder och ungdomsbostäder
16	Östra orgeln	Planerat	Kapellgärdet	■	96	Vanliga bostäder
Totalt					500	

■ Mycket stor efterfrågan ■ Stor efterfrågan

* 2011 års hyresnivå.

Miljö och energi

Klimatförändringarna i världen beror på utsläpp av växthusgaser och påverkar hela jordens befolkning. En stor del av världens energianvändning sker i byggnader och som bostadsbolag kan Uppsalahem göra en betydelsefull insats. Målet är att minska utsläppen av koldioxid med 30 procent per capita till 2020.

Miljöcertifiering till 2011

Uppsala ska vara en bra och hälsosam stad att leva i. För Uppsalahem innebär det att medverka till en god miljö, att naturvärden tas tillvara, att husen har låg energiförbrukning samt att miljön står i fokus då nya byggnader placeras och utformas. I december 2009 påbörjades arbetet med att miljöcertifiera Uppsalahem enligt standard ISO 14 001. Miljöcertifieringen är en kvalitetssäkring och ett verktyg för att arbeta med ständig miljöförbättring. Under 2010 har arbetet tagit fart och en helt ny miljöpolicy är antagen. Samtliga medarbetare har gått en grundläggande miljöutbildning och fått kunskap om vad miljöcertifiering innebär och varför alla ska arbeta med att minska företagets miljöpåverkan.

Ny miljöpolicy

Uppsalahems miljöarbete präglas av öppenhet, långsiktighet och ständig förbättring. De belastningar på miljön som fastigheterna och dess förvaltning medför ska minska och de bostäder och lokaler som erbjuds ska ha god inomhus- och ytttermiljö. Åtgärder för att minska energianvändningen har stor plats i Uppsalahems planering för att skapa ett långsiktigt hållbart boende.

I hela verksamheten från planering, nybyggnation, förvaltning och förnyelse ligger fokus på miljöförbättrande åtgärder. En mängd områden omfattas såsom energi- och vattenanvändning, minskning av kemikalier och farliga ämnen, transporter, utsläpp till luft och vatten samt avfall.

För att nå ovanstående arbetar bolaget för att:

- Med marginal uppfylla lagar och andra krav som verksamheten berörs av och beakta kommande lagar och krav.
- Kartlägga och regelbundet mäta de betydande miljöaspekterna för att minska verksamhetens miljöpåverkan.
- Uppnå ständig miljöförbättring i hela verksamheten genom att med hjälp av miljönyckeltal och mål styra verksamheten.
- Systematiskt kartlägga och förbättra inomhusmiljön.
- Vid upphandlingar tillämpa miljöanpassade krav för varor, tjänster och entreprenader.
- Ha en dialog med medarbetare, kunder och leverantörer om att hushålla med material, vatten och energi och minska det sorterade avfallet.
- Utbilda och informera medarbetare, kunder och leverantörer om Uppsalahems miljöarbete och miljömål.

Miljöutredning och betydande miljöaspekter

Uppsalahem har utfört en miljöutredning där de miljöaspekter som Uppsalahem kan styra eller påverka har identifierats. Planerad utveckling och befintlig verksamhet har analyserats och sammanställts i en miljöaspektlista. I utvärderingen av miljöaspekterna tas hänsyn till miljöpåverkan, lagar, andra krav och överenskommelser, ägardirektiv samt interna krav och kriterier. Aktiviteter har identifierats inom respektive miljöaspekt. Nedan följer en tabell över de aspekter som har identifierats som betydande.

Miljöaspekter	
Aspektområde	Övergripande mål
Energi	Hushålla med energiresurser, både genom att minska användningen av energi och att öka andelen förnyelsebar energi.
Produktanvändning	Välja material och kemikalier med hänsyn till deras miljöpåverkan i hela livscykeln.
Avfall	Senast år 2030 ska Uppsalahems avfall och hyresgästernas hushållsavfall sorteras och tas om hand via externa återvinningssystem.

Högt satta mål

Uppsalahem ska i linje med kommunens inriktningsmål till år 2020 ha minskat utsläppen av växthusgaser med 30 procent per capita jämfört med 1990. Under 2010 minskades koldioxidutsläppen med 9,5 procent och sedan Uppsalahem började mäta år 2004 har företaget minskat koldioxidutsläppen med 26 procent.

Drygt 30 procent av all energi som används i Sverige förbrukas i byggnader. Uppsalahem arbetar systematiskt för att minska förbrukning och miljöbelastning från el, värme och vatten.

Som ett delmål till kommunens mål för växthusgaser ska Uppsalahem minska energianvändningen med 20 procent mellan 2007 och 2016, i enlighet med SABO:s energiutmaning. För att nå dessa mål har Uppsalahem under 2010 genomfört drygt 60 olika energisparprojekt. Under 2010 minskades energianvändningen med 3,7 procent och sedan 2004 har företaget minskat energianvändningen med 15 procent.



För att säkerställa att energisparmålen kommer att nås togs under 2010 en energiplan fram. I energiplanen finns förslag på energisparprojekt och vilken besparing projektet förväntas att ge. Planen hjälper verksamheten att prioritera vilka energiåtgärder som ska utföras.

Miljönyckeltal

För att synliggöra miljöbelastningarna arbetar Uppsalahem med sju miljönyckeltal – värme, vatten, fastighetsel, avfall, MIBB, transporter och koldioxid. För varje nyckeltal finns tydliga mål som följs upp årligen.

Eljakten har börjat

Den el som Uppsalahem köper är producerad av vattenkraft vilket är en förnybar energikälla som har låg klimatpåverkan. Arbetet med att minska elanvändningen pågår dock ständigt. Under 2010 startades ett mer systematiskt arbete med besparing av el. Det är ofta svårt att bedöma vad den använda fastighetselen egentligen består av och inom vilka områden som besparingsåtgärder får störst effekt. Med anledning av detta initierades eljakten – ett större projekt för att ta reda på vad elen egentligen används till och för att presentera besparingsförslag. För samtliga områden togs det fram åtgärdsförslag, totalt presenterades ett 50-tal besparingsåtgärder. Den sammanlagda potentiella besparingen av dessa åtgärder är 2 140 MWh/år och totalkostnad för genomförande är 6,3 mkr. Arbetet med åtgärderna påbörjades under 2010.

Från olja och el till klimatvänliga alternativ

Av den värme som används i fastigheterna är fjärrvärmens dominerande med över 95 procent av den totala värmeanvändningen. Resterande värme produceras av biobränsle, olja och el. Uppsalahems

styrelse beslutade 2007 att olja, elpannor och direktverkande el skulle konverteras till utgången av 2010.

Från det att beslutet togs har 19 anläggningar konverterats. Sex av dessa konverterades under 2010 och ytterligare fem påbörjades. Hittills har Uppsalahem kunnat utläsa en årlig utsläppsreduktion av koldioxid med 170 ton per år tack vare konverteringarna. De ger också en årlig minskning av energianvändning med 640 MWh och en kostnadsbesparing på 1,3 mkr per år. Trots mål om konvertering före 2011 kvarstår sju anläggningar. Dessa har fått dispens på grund av pågående utredningar om områdenas framtid.

Miljövänlig fordonspark

En övervägande del av Uppsalahems fordon ägs av ett internåkeri, som också omfattar en modern fordonsverkstad. De cirka 120 fordonen utgörs av elbilar, personbilar, servicebilar, mindre lastbilar samt traktorer och redskapsbärare. Genom att använda el, biogas och miljödiesel som bränsle bidrar Uppsalahem till ett hållbart samhälle och minskar utsläppet av växthusgaser. Klimatpåverkan från Uppsalahems fordon har en tydlig uppföljning i och med att transporter är ett av företagets nyckeltal.

Återanvändning – ansvarsfullt resursutnyttjande

Uppsalahem har runt 270 miljöstugor som tillhandahåller varierade sorteringsmöjligheter. Under 2010 fastslogs en avfallsstrategi och arbetet med att optimera miljöstugorna med kund, miljö och ekonomi i fokus har inletts. I genomsnitt finns nio olika fraktioner i Uppsalahems miljöstugor, men i flertalet bostadsområden finns även möjlighet till utökad sortering. Från april 2011 kommer Uppsalahem att mäta mängden insamlat avfall per fraktion med målsättningen att

minska mängden sorterat avfall vilket kommer generera lägre kostnader, nöjdare kunder och minskad miljöpåverkan.

MIBB – miljöinventering i befintlig bebyggelse

Ett av Uppsalahems övergripande miljömål rör inomhusklimatet. Uppsalahems metod att kvalitetssäkra inomhusklimatet förkortas MIBB och står för miljöinventering i befintlig bebyggelse. Metoden ger kunskap om vilken status fastigheterna har ur miljösynpunkt samt visar på förbättringsmöjligheter. Under senare år har cirka 1 000 bostäder inventerats varje år och sedan starten 2001 har över 8 000 bostäder inventerats.

Miljö och energi i nyproduktion

Uppsalahem är en av de största byggherrarna i Uppsala och har sedan många år arbetat med miljöfrågor när nya bostäder uppförs. Kemikalier i byggmaterial och energianvändning i fastigheter har stor miljöpåverkan. Inför varje nyproduktionsprojekt upprättar Uppsalahem en projektpassad miljöplan, som även används som underlag och kravspecifikation för projektörer och entreprenörer. Planen syftar till att skapa en sund miljö för både boende och personal.

Enligt Boverkets byggregler ska nyproducerade bostäder idag klara ett energikrav på 110 kWh/m², år. I detta inkluderas energi för värme, varmvatten samt fastighetsel. Uppsalahems senaste nyproduktionsprojekt har en beräknad energiförbrukning på 80 kWh/m², år. Uppsalahem har en målsättning att de nyproduktionsprojekt som initieras 2011 ska klara ett ännu hårdare energikrav, 60 kWh/m², år.

Stor potential vid fastighetsförnyelse

Det är i de äldre fastigheterna som möjligheterna till energibesparingar är som störst. I samband med fastighetsförnyelse sätts tydliga energimål upp och definieras i en miljöplan. Stor vikt läggs vid att sänka energianvändningen genom exempelvis nya energisnåla fönster, tilläggsisolering av fasader samt översyn av ventilationslösningar. Målsättningen i projekten är att nå värden under 100 kWh/m².

Ny energiteknik

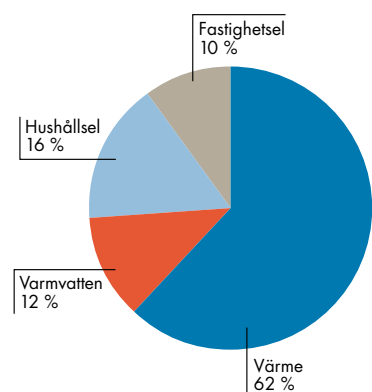
Uppsalahem arbetar aktivt med att stödja tillämpningen av ny energiteknik, ett exempel är solenergi. I samband med förnyelsen av bostadsområdet Haubitsen monteras solfångare för att producera varmvatten. Nyproduktionen Frodeparken, vars fasad delvis kommer att utgöras av solceller, har byggstart planerad till 2011 och en förstudie pågår gällande möjligheten att lägga solcellstak istället för vanligt tak i framtida nyproduktion.

Projektering av lågenergihuset Holmfrid har startat och målsättningen är att huset ska dra maximalt 45 kWh/m². Byggnaden kommer även att klassificeras enligt Miljöklassad byggnad som tar hänsyn till inomhusmiljö, energi och materialval.

Kommunikation om miljöarbete

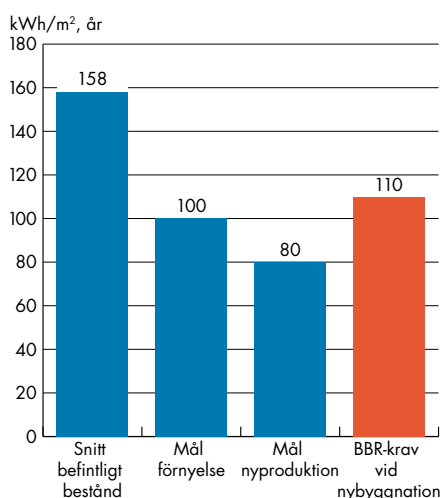
Då Uppsalahems miljöpåverkan är beroende av hyresgästernas vanor och beteende arbetar bolaget aktivt med att stödja dem i miljöarbetet. Ett exempel är det samarbetsprojekt med Hyresgästföreningen gällande källsortering som avslutades 2010. Energi- och miljöbudskapet

Energianvändning i flerbostadshus

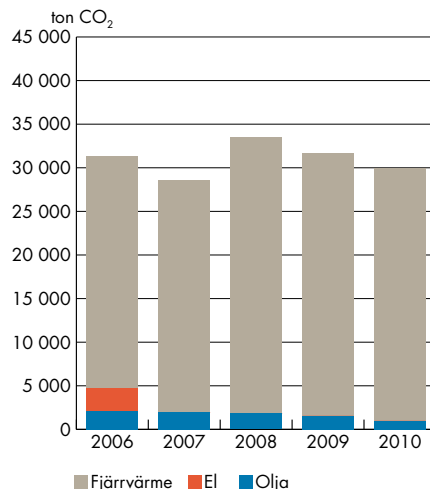


Merparten av energin som används i flerbostadshus går till uppvärmning. Uppsalahem fokuserar därför på åtgärder som minskar värmeförbrukningen.

Energianvändning i Uppsalahems fastigheter



Koldioxidutsläpp



Uppsalahems totala årliga koldioxidutsläpp av normalårskorrigerad värmeanvändning. Fjärrvärmeutsläpp är prognos för 2010. Uppsalahems nyckeltal för koldioxid är mätt per m² men de totala utsläppen i grafen visar den "verkliga" miljöpåverkan.

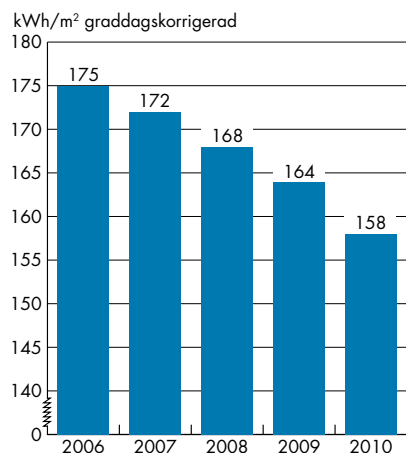
kommuniceras till kunder i samband med bomöten och på Uppsalahems webbplats. I artiklar som publiceras på uppsalahem.se och i kundtidningen kan kunderna läsa och lära sig mera om hur de kan påverka energiåtgången. Under året har e-postadressen energi-tips@uppsalahem.se lanserats. I inkorgen finns tips från såväl med-

arbetare som kunder om energislöseri i fastigheterna och på kontoren, exempelvis lampor som lyser i onödan. Uppsala kommun använder en gemensam plattform, Hållbarhetsportalen, där kommunens samlade utsläpp ska redovisas. Uppsalahem är som första bolag med och rapporterar in statistik till portalen.

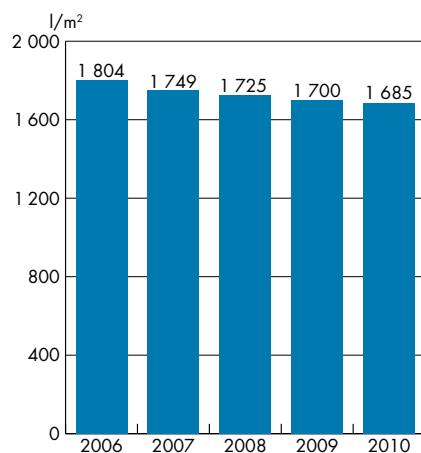
Miljönyckeltal

Nyckeltal	Enhet	Utfall 2010	Miljömål	Mål uppnått 2010	Kommentar
1. Värme (graddagskorrigerat)	kWh/m ² , år	158 (164)	-2,5 % per år fram till 2016	Ja -3,7 (-2,5) %	Målet är att minska med 20 % mellan 2007 och 2016 vilket i snitt blir 2,5 % per år.
2. Vatten	l/m ² , år	1 685 (1 700)	-1,5 % per år fram till 2016	Nej -0,9 (-1,4) %	Handlingsprogram för att nå vattensparmålet kommer tas fram under första delen av 2011.
3. Fastighetsel	kWh/m ² , år	26,4 (26,9)	-1,5 % per år fram till 2016	Ja -1,9 (-2,2) %	Projektet eljakten har gett goda resultat och flera åtgärder är planerade för 2011.
4. Avfall (osorterat)	kg/m ² , år	6,0 (5,9)	-5 % per år fram till 2012	Nej +1,7 (-3,3) %	Ny avfallsstrategi är implementerad och ny avfallsupphandling första kvartalet 2011 möjliggör bättre uppföljning.
5. MIBB	Inventerade bostäder/år	1 012 (979)	1 000 st per år	Ja	Totalt har Uppsalahem inventerat 8 012 bostäder sedan starten 2001.
<i>Nytt</i> 6. Transporter	körda mil/anställd, år	27 (33)	-1,5 % per år fram till 2012	Ja -18 %	Nytt nyckeltal 2010.
<i>Nytt</i> 7. Koldioxid (klimatkorrigerat)	kg/m ² , år	32 (34)	-2,5 % per år fram till 2016	Ja -9,5 (-2,1) %	Nytt nyckeltal för 2010. Målet är att minska med 30 % per capita mellan 1990 och 2020. Det blir 2,5 % per år.

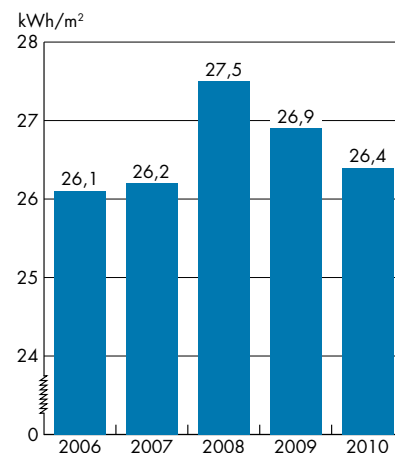
Värmeförbrukning



Vattenförbrukning



Förbrukning av fastighetsel



Uppsalahems fastigheter

Uppsalahem är en stor fastighetsägare i Uppsala och arbetar aktivt med fastighetsportföljen. Som allmännyttigt bostadsföretag ska Uppsalahem bidra till samhällsnyttan och Uppsalahems 221 fastigheter är därför spridda över hela Uppsala kommun.

En stor fastighetsägare

Uppsalahem äger och förvaltar 221 (225) fastigheter med en total uthyrningsbar yta på 951 000 (955 000) m². Fastigheterna är spridda över hela Uppsala kommun men nästan två tredjedelar finns i lägen med stor till mycket stor efterfrågan. Alla Uppsalahems fastigheter återfinns i moderbolaget Uppsalahem AB.

Köp och försäljningar inom koncernen

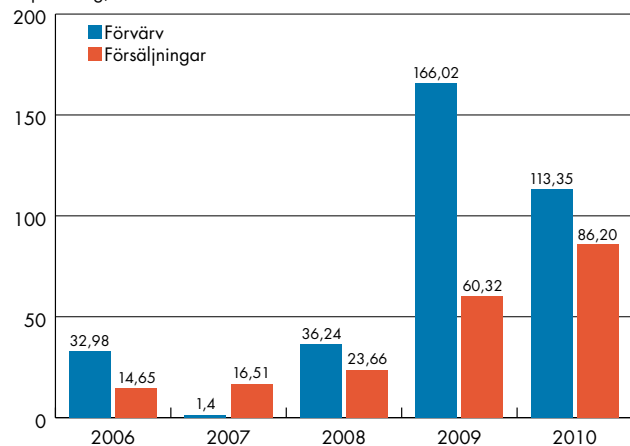
Det före detta dotterbolaget Uppsalahem Servicebostäder AB har under året fusionerats in i moderbolaget. Servicebostäders 65 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 133 000 (135 000) m² utgörs främst av vård- och stödboenden som hyrs ut via lokalkontrakt.

Fem bostadsfastigheter i dotterbolaget Storvreta Centrum HB har sålts till moderbolaget till en sammanlagd köpeskilling om 70,7 mkr. Storvreta Centrum HB är därmed ett vilande bolag.

Ett antal fastigheter från moderbolaget såldes i december till det tidigare vilande bolaget Attika AB. Den interna transaktionen var en förberedelse inför en eventuell kommande extern affär. Överlåtelsen är villkorad av att finansiering för köpeskillingen kan erhållas.

Fastighetsaffärer

Köpeskilling, mkr



Externa fastighetsförsäljningar

Gårdsfastigheten Håga 10:39 om 40 000 m² har sålts till Humus till en köpeskilling om 6,5 mkr. Även fastigheten Håga 10:43 inrymdes en sportanläggning har sålts för 3,5 mkr. Delar av fastigheterna Luthagen 3:1 och Dragarbrunn 32:1 har sålts till JM som tillsammans med Uppsalahem kommer att skapa området Två torn i Luthagen.

Markbyte med Uppsala kommun

Kommunen överlät genom byte åtta områden av fastigheterna Libroäck 1:41, Dragarbrunn 32:1, 32:2, Luthagen 3:2, 1:61 och 1:38. Områdena ska genom fastighetsreglering överföras till Uppsalahems fastighet Luthagen 3:1. Arealen uppgår till sammanlagt 24 000 m². Istället har Uppsalahem överlätit delar av fastigheterna Luthagen 3:1 och 1:39 till kommunen. Arealen är 15 800 m² vilka ska regleras in i kommunens fastigheter. Marken är del av det blivande området Två torn.

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

Två fastigheter har under året sålts till bostadsrättsföreningar. De omfattar ett hus om åtta bostäder i kvarteret Blenda, del av Svartbäcken 49:19 numera 49:21 samt ett hus om 31 bostäder på Lästmakargatan i Sala backe, del av Sala backe 9:1 numera 9:3. De båda fastigheterna såldes för sammanlagt 36,8 mkr. Ytterligare en bostadsrättsförening i Rickomberga har tecknat köpeavtal men ännu inte tillträtt fastigheten. I samtliga fall behövdes fastighetsdelningar och tekniska åtgärder göras för att separera byggnaderna från respektive stamfastighet.

Fastighetsbestånd	2010-12-31	2009-12-31
	Uthyrningsbar yta (m²)	
Bostäder	796 800	791 000
Lokaler	153 800	163 800
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	12 810	12 770
Lokaler	1 240	1 220
Garage och p-platser	7 340	7 030



En fastighet är en geografiskt avgränsad markyta och eventuella byggnader som står på fastigheten kallas för fastighetstillbehör. Juridiskt sett bildar dessa två tillsammans en enhet som är svår att separera. I vardagligt tal kallar man marken och byggnaderna ihop för en fastighet.

Externa fastighetsförvärv

För att kunna nyproducera 500 bostäder varje år krävs ny mark. Under 2010 har Uppsalahem förvärvat mark från Uppsala kommun i form av fyra fastigheter i Sävja där det nya bostadsområdet Nântuna hage ska växa fram. Ännu en gruppbostad, Hållnäs, har under 2010 färdigställts på den nyförvärvade fastigheten Librobäck 19:7. Fastighetsförvärv har även gjorts i Sunnersta där området Trasthagen

ska byggas. En del av fastigheten Sunnersta 51:92, på 7 200 m², förvärvades i december för 9,7 mkr.

Projektfastighet

På fastigheten Sala backe 6:5 har 100 vårdbooster av äldre standard rivits för att bereda plats åt 118 nya lägenheter i kvarteret Kastanjen. Fastigheten kommer att börja bebyggas 2011.

Fastighetsförsäljningar 2010

del av Dragarbrunn 32:1

Håga 10:39

Håga 10:43

del av Luthagen 3:1, 1:39

Sala backe 9:3

Svartbäcken 49:21

Sammanlagd köpeskilling: 86,2 mkr
Sammanlagd reavinnt: 32,2 mkr

Fastighetsförvärv 2010

del av Dragarbrunn 32:1, 32:2

del av Librobäck 1:41

Librobäck 19:7

del av Luthagen 3:2, 1:61, 1:38

del av Sunnersta 51:92

Sävja 64:1

Sävja 65:1

Sävja 66:1

Sävja 67:1

Sammanlagd köpeskilling: 113,4 mkr

Fastighetsvärdering

Att öka värdet på bolaget är ett ägarkrav men marknadsvärdet styr även hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Det är också avgörande för vilket kreditbetyg Uppsalahem får, vilket i sin tur påverkar finansieringskostnaden. Den sista december 2010 hade Uppsalahems fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 10 845 mkr, en ökning med 5,5 procent jämfört med föregående år.

Värderingsmetod

Uppsalahem använder så kallad samordnad värdering och analysverktyget Datscha för värdering av fastighetsbeståndet. I år har detta kompletterats med att ett antal av fastigheterna har genomgått en fullständig värdering. Värderingarna utfördes av Newsec Advice AB. Vid jämförelse med fullständig marknadsvärdering bör en värdering via Datscha anses mer schablonmässig och därmed medföra en något större osäkerhetsmarginal.

Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt. Värderingen har gjorts med nedanstående antaganden och förutsättningar.

- Kalkylperioden omfattar tio år, inklusive restvärde år elva.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen uppgår till högst inflationen och utgår från hyresnivån i oktober 2010. Gällande lokalkontrakt antas fortsätta med samma villkor vid kontrakttidens utgång. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 291 (285) (hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning) och 520 (510) kr/m² och år, med ett viktat snitt för hyresbostäderna på 398 (408) kr/m².
- Kalkylräntan för hyresbostäder varierar mellan 6,0 och 8,25 procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 7,25 (7,5) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 4,0 och 6,25 procent för bostäder och mellan 5,0 och 6,25 procent för vård- och stödboenden, med ett viktat snitt på 5,25 (5,5) för bostäder och 5,5 (5,75) procent för vård- och stödboenden.
- De fastigheter som genomgått en fullständig värdering har besiktigats under året.

Värderingsunderlag

Uppsalahem ansvarar för att ta fram aktuella uppgifter om areor, hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetstaxeringsuppgifter, räntebidrag samt övriga förutsättningar för värderingsarbetet. Värderingarna har gjorts utifrån faktiska drift- och underhållskostnader

som sedan justerats av Newsec till långsiktiga drift- och underhållskostnader utifrån ett marknadsmässigt antagande. Newsec fastställer även direktavkastningskraven.

Fastigheternas marknadsvärden ökar

Marknadsvärdet på Uppsalahems fastighetsbestånd uppgick vid årsskiftet till 10 656 (9 675) mkr exklusive pågående projekt men inklusive en internt värderad byggrätt om 1,0 mkr, och 10 845 (9 785) mkr inklusive pågående projekt. Till pågående projekt räknas nyproduktion som har startats och färdigställs senast 2011. Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med 5,86 procent.

En del av fastigheterna har under 2010 inte enbart värderats via Datscha utan även värderats utifrån en fullständig värdering. Detta tillsammans med lägre direktavkastningskrav samt att ett antal hyresavtal omförhandlats har påverkat värdet på bolagets fastigheter positivt.

Bokfört värde och övertvärde

Övertvärden beräknas som skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde. Fastigheternas bokförda värde exklusive pågående projekt uppgår till 4 730 (4 711) mkr. Övertvärdet per årsskiftet bedömdes således till 5 926 (4 964) mkr.

Utifrån den genomförda marknadsvärderingen görs en bedömning om nedskrivningsbehov och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning.

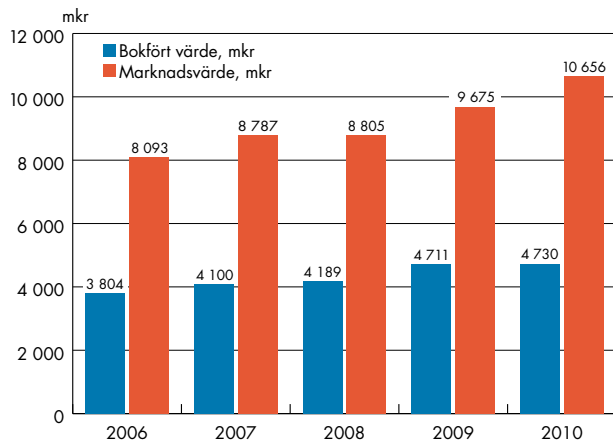
Marknadsvärdet

	(tkr)
Marknadsvärde inklusive pågående projekt enligt värdeintyg 2010-12-31	10 844 233
Internt värderad byggrätt	1 000
Totalt	10 845 233

Värdeintyg



Fastighetsvärden



Fastighetsvärden exklusive pågående projekt.

Värdetförändring

	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt (tkr)
Ingående värde 2009-12-31	9 674 787	9 785 140
Försäljningar	-86 201	-86 201
Förvärv	93 494	113 358
Bidrag	-20 751	-20 751
Investeringar	330 094	510 401*
Värdetförändring	566 807	543 286
Utgående värde	10 558 230	10 845 233
Värdetförändring	5,86 %	5,55 %
Utgående värde 2010-12-31 inkl. färdigställda projekt 2010	10 656 239	

* Jämför not 10, anges 545 134 mkr, skillnaden består i en såld fastighet under året.

Nedanstående fastigheter har värderats genom så kallad "Samordnad värdering" som innebär att Datschas värderingsmodell nyttjats och fastighetsägaren lagt in och ansvarar för korrekthet avseende fastighets-specifik information som befintliga hyresavtal, areor och vakanser.

Newsec har därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav och drift- och underhållskostnader. I Newsecs åtagande ingår ej besiktning av fastigheterna, ej heller kontroll av FDS-utdrag. Dock har ett antal utvalda fastigheter besiktigats och analyserats närmare. För de pågående byggprojekten har Newsec utfört separata värderingar, antingen i form av värdering i färdigt skick med avdrag för återstående kostnader eller en ortsprisvärdering i form av jämförelser med andra försälda byggrätter i Uppsala.

Syftet med en Samordnad värdering är att ligga till grund för bokslut och baseras på att i värderingsmodellen inlagda basfakta om respektive fastighet från fastighetsägaren är korrekta. Då Newsec ej kontrollerat hyresavtal m m rekommenderas att inför belåning eller eventuell försäljning fullständig värdering genomförs i varje enskilt fall.

Den Samordnade värderingen har resulterat i ett totalt värde av fastighetsbeståndet på **10 844 Mkr** vid värdetidpunkten 2010-12-31, se bilagd värde lista.

Stockholm 2011-01-20

Newsec Advice AB

Ulrika Lindmark
Av Aspect auktoriserad värderare

Susanne Hörnfeldt
Av Aspect auktoriserad värderare

Finansiering

Under 2010 har Uppsalahem förbättrat likviditetsberedskapen genom att fortsätta öka volymen lånelöften. Bolaget har ett fortsatt högt kreditbetyg och har under året kunnat utnyttja certifikatmarknaden till bra villkor.

Stigande räntor

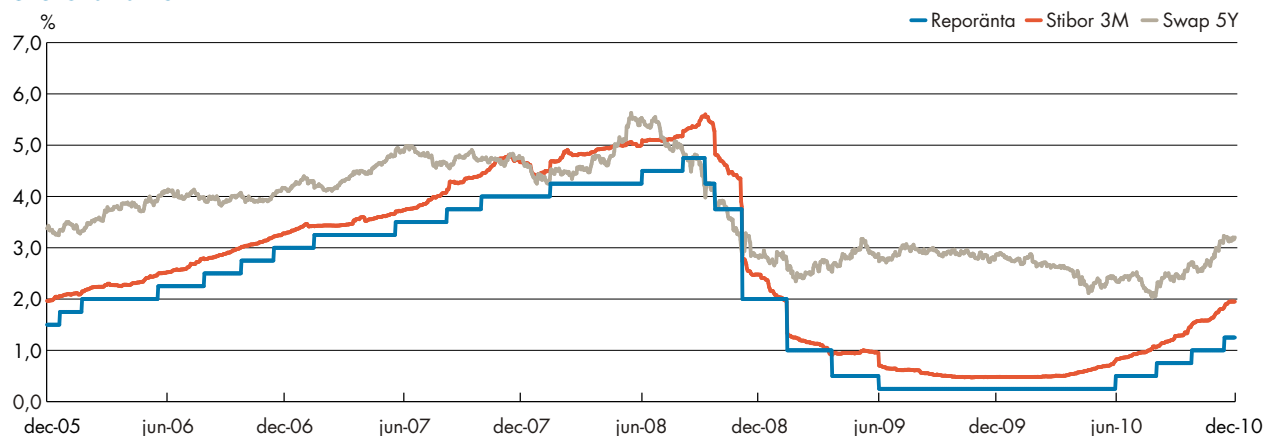
Den svenska ekonomin har utvecklats starkare 2010 än vad bedömare kunde förutse för ett år sedan. BNP ökade under året med över fem procent och inflationen steg mer än förväntat, 2,30 procent. Arbetslösheten blev inte så hög som befarat.

I juli höjde Riksbanken styrräntan från den historiskt låga nivån 0,25 procent till 0,50 procent. Därefter följde höjningar vid varje riksbanksmöte under hösten. Den 31 december uppgick reporäntan till 1,25 procent. De korta marknadsräntorna har följt med i uppgången. Stibor tre månader som låg under 0,50 procent i början av året började stiga i april och fortsatte stiga kontinuerligt till nivån 1,95 procent i slutet av december. De långa marknadsräntorna sjönk under första halvåret men har under hösten stigit i relativt snabb takt.

Bankernas så kallade likviditetspåslag, som avspeglar bankens egen upplåningskostnad, minskade under våren och sommaren vilket innebar något lägre marginaler på nya långfristiga lån för låntagarna. I oktober ökade marginalerna igen och generellt ligger de på en betydligt högre nivå än före finanskrisen 2008.

Företagscertifikatmarknaden i Sverige har fungerat bra under större delen av 2010 och Uppsalahem har hela året kunnat låna önskade belopp på marknaden. Under större delen av året har marginalerna varit lika bra som före finanskrisen men i slutet av oktober började prisbilden att försämrats. Orsaken tros bland annat vara att Riksbankens sista stödlån till bankerna förföll i oktober, vilket försämrade likviditeten på marknaden.

Svenska räntor



Finanspolicyn reglerar ansvar och riskhantering

Uppsalahems finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen varje år. Policyn överensstämmer med Uppsala kommuns finanspolicy. I policyn anges hur ansvaret för finansverksamheten fördelas och hur bolagets finansiella risker ska hanteras. Rapportering av bolagets finansiella positioner sker löpande till vd och styrelse. Finansverksamhetens inriktning ska vara att:

- långsiktigt säkerställa Uppsalahems tillgång till finansiering
- optimera Uppsalahems finansnetto inom givna risklimiter genom en effektiv skuldförvaltning

Fortsatt högt kreditbetyg

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's publicerade i juli 2010 sin senaste årliga bedömning av Uppsalahem. Institutet fastställde det höjda kreditbetyg som Uppsalahem fick 2009, A+/Stabil/A-1 samt K-1 enligt den nordiska ratingskalan. Samtidigt höjdes Uppsalahems "stand-alone"-kreditvärdighet från A- till A.

Bolagets betyg är satt utifrån Uppsalahems mycket låga affärsrisk, ett stabilt kassaflöde och en starkt likviditetsposition. Standard & Poor's framhåller särskilt Uppsalahems starka ställning på hyresmarknaden i Uppsala och fastighetsportföljens betydande övervärden. Standard & Poor's lägger också stor vikt vid att Uppsalahem har en stark ägare i Uppsala kommun.

Finansiell risk	Definition	Riskbegränsning
Refinansieringsrisk	Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt.	En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid eftersträvas därför. Styrelsen fastställer hur stor andel av koncernens nettolåneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, som får förfalla inom tolv månader samt hur stor likviditetsberedskapen ska vara. Att sprida lån och lånelöften mellan flera kreditgivare är också en metod som Uppsalahem använder för att minska refinansieringsrisken.
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster.	Ränteförfallen ska spridas över tid. I finanspolicyn fastslås hur stor andel av skulden som får ränteomsättas inom det närmaste året och hur ränteförfallen därefter ska fördelas, se tabell Räntebindning. Uppsalahems nyupplåning har vanligtvis kort räntebindning. Derivatprodukter, framför allt ränteswappar, används därför för att förlänga räntebindningen.
Kredit- och motpartsrisk	Med kreditrisk, här synonymt med motpartsrisk, menas risken att den som lånat pengar av Uppsalahem inte kan betala tillbaka. En sådan risk finns även när pengar sätts in på vanligt bankkonto. Ett derivatkontrakt kan också medföra en motpartsrisk.	I finanspolicyn fastslås vilka motparter som är tillåtna samt hur stor exponeringen får vara på var och en av dessa. Målsättningen är att sprida såväl fordringar som skulder på ett antal motparter. Endast motparter med kreditbetyg A eller högre från Standard & Poor's är tillåtna. Finansiella derivatkontrakt får endast ingås med motpart som har tecknat ett internationellt swapavtal (ISDA) med Uppsalahem.
Valutarisk	Med valutarisk menas risken för att skulder i utländsk valuta ökar i värde på grund av en depreciering (försvagning) av den egna valutan i relation till lånevalutan. Vid inköp från utlandet kan en sådan risk uppstå i form av en leverantörs-skuld i utländsk valuta.	Uppsalahem har inga skulder eller placeringar i utländsk valuta. Skulle sådana uppstå ska de valutasäkras till 100 procent.

Låneportföljen

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 3 926 (3 710) mkr. Förutom nyupplåningen har Uppsalahem under 2010 refinansierat förfallande långfristiga lån på totalt 545 mkr. Refinansieringen har skett genom en ökning av certifikatsupplåningen. Utnyttjandet under certifikatprogrammet har under året ökat från 1 249 till 1 992 mkr. Under hösten höjdes programmets ram från 2 000 till 2 500 mkr.

En stor del av skuldportföljen utgörs av långfristiga bilaterala banklån, så kallade basräntelån, med förfall 2016 till 2017. Dessa uppgår till samma volym som vid förra årsskiftet, 1 555 mkr.

Låneportföljen (mkr)	2010	2009	2008	2007	2006
Certifikatslåneprogram	1 992	1 249	1 234	1 113	1 637
Svenska banker	1 934	2 397	2 292	2 099	1 335
Utländska banker	0	64	64	64	64
Totalt	3 926	3 710	3 590	3 276	3 036



Förbättrad likviditetsberedskap

Uppsalahem har bindande kreditlöften som fungerar som back-up till certifikatprogrammet. Företagscertifikat är till sin konstruktion ett kortsiktigt låneinstrument och medför därmed en refinansieringsrisk. För att stärka Uppsalahems likviditetsberedskap har den totala volymen kreditlöften utökats till 2 300 (1 800) mkr. Av dessa förfaller 300 mkr i juni 2011, 500 mkr i juni 2012, 1 000 mkr hösten 2012 och 500 mkr i december 2013. Total volym checkkrediter uppgick den sista december till 320 (420) mkr. I december tecknades avtal om ytterligare checkkrediter. Totalt kommer volymen checkkrediter därmed att uppgå till 500 mkr från och med den 1 januari 2011. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 2 543 (2 162) mkr. I nedanstående tabell visas likviditetsläget på balansdagen.

Likviditetsberedskap (mkr)

	Total- ram*	2010	2009	2008	2007	2006
Likvida medel		2	3	6	8	34
Checkkrediter, ej utnyttjade	320	241	359	163	141	150
Lånelöften	2 300	2 300	1 800	1 500	1 000	700
Totalt	2 620	2 543	2 162	1 669	1 149	884

*Avser 2010-12-31

Räntebindning

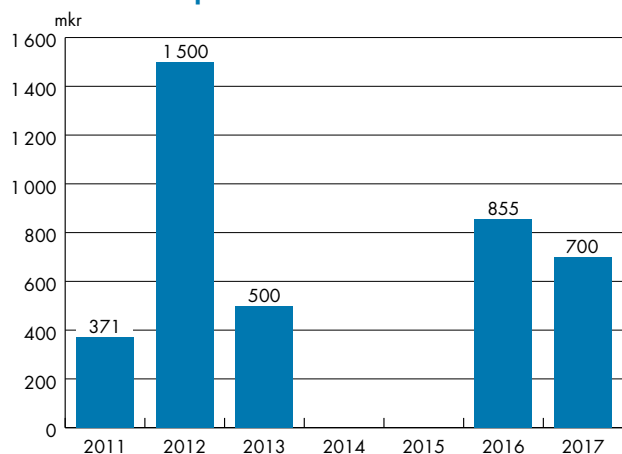
Per årsskiftet hade låneportföljen en genomsnittlig räntebindningstid på 2,23 (2,0) år. Med hänsyn till befintliga derivat uppgår andelen lån med ränteförfall inom ett år till 62 (63) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning med hänsyn till räntederivat. De limiter för ränteförfallstrukturen som styrelsen fastställt framgår också.

Räntebindning

Ändringsår	Belopp (mkr)	Andel (%)	Norm- portfölj (%)	Tillåtet intervall (%)
2011	2 421	62	55	40–70
2012–2014	520	13	20	10–30
2015–2017	725	18	20	10–30
Senare	260	7	5	0–15
Summa	3 926	100		

Kapitalbindning

Den 31 december 2010 hade 60 (50) procent av Uppsalahems skuldportfölj, eller 2 371 (1 855) mkr, förfall inom tolv månader. Om hänsyn tas till bolagets garanterade kreditlöften sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 9,0 (15) procent eller 371 (555) mkr. Det innebär att bolaget väl uppfyller kravet i finanspolycyn som anger att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden uppgick till 2,64 (3,33) år.

Skuldens förfalloprofil**Derivat**

För att minska ränterisken används så kallade derivatinstrument. Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen räntetak och ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till olika lån och kan därför säkringsredovisas. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 2 005 (2 455) mkr, varav 400 (600) mkr i form av stängningsbara swappar. Dessa har Uppsalahem valt att betrakta som kort räntebindning eftersom motparten kan avsluta kontraktet varje kvartal. Swappportföljens totala marknadsvärde netto uppgick vid årsskiftet till -51 (-125) mkr.

Uppsalahem har räntetak för att skydda bolaget vid en kraftig ränteuppgång. Räntetaken omfattade en lånevolymer på 900 (600) mkr den sista december. Av räntetaken förfaller 300 mkr i januari 2011. Resterande 600 mkr, som har en återstående löptid på drygt fyra år, ligger på nivåer mellan 4,50 och 4,75 procent. Räntetaken, vars marknadsvärde uppgick till 6,2 (0,0) mkr vid årsskiftet, har inte trätt in under 2010 på grund av det låga ränteläget.

Säkerheter

Under 2010 förföll Uppsalahems samtliga borgenslån och inga nya lån med kommunal borgen har tagits upp under året, vilket innebär att Uppsala från och med januari 2011 saknar borgenslån. På balansdagen fanns 1 925 (2 125) mkr i krediter mot pantbrev. Från och med 1 januari 2011 kommer beloppet att uppgå till 2 105 mkr. Därutöver har Uppsalahem uttagna pantbrev i eget förvar på 1 418 (772) mkr.

Inga reella säkerheter lämnas till dem som investerar i Uppsalahems företagscertifikat. För dessa långgivare gäller Uppsalahems rating som säkerhet.

Finansiella nyckeltal

	2010	2009	2008	2007	2006
Finansnetto (mkr)	-131,1	-155,8	-151,0	-116,7	-86,2
Snittränta brutto (%)	3,53	4,09	4,58	3,96	3,37
Snittränta netto (%)	3,16	3,51	4,35	3,85	3,28
Soliditet 1 (%)	21,9	21,7	20,8	21,0	20,2
Soliditet 2 (%)	62,9	60,4	59,4	61,4	59,6
Belåningsgrad (%)	83,0	77,5	85,5	79,9	79,8
Räntebärande skulder (mkr)	3 926	3 710	3 590	3 276	3 036

Snittränta brutto fås genom att årets finansnetto, exklusive räntebidrag, divideras med årets genomsnittliga räntebärande nettoskuld. Snittränta netto fås genom att årets räntenetto divideras med årets genomsnittliga räntebärande nettoskuld. Begreppen soliditet och belåningsgrad förklaras på s. 68.

Utblick mot 2011

Det ser bra ut för Sverige. Den svenska ekonomin är inne i en uppåtgående spiral där stigande efterfrågan leder till ökad produktion och ökad sysselsättning, vilket i sin tur spår på efterfrågan ytterligare. Enligt Konjunkturinstitutet kommer BNP att öka med närmare fyra procent under 2011. Arbetslösheten förväntas fortsätta minska under 2011. Enligt Riksbankens egen prognos kommer reporäntan i slutet av 2011 att ha stigit till 2,50 procent.

Prognosen för den svenska ekonomin 2011 kan sammanfattas med:

- Fortsatt stark tillväxt
- Stigande inflation i takt med ett förbättrat konjunkturläge
- Fortsatt skuldsättning hos hushållen och en het bostadsmarknad på tillväxtorterna
- Riksbanken fortsätter höja reporäntan

Uppsalahem står väl rustat inför 2011. Inom certifikatprogrammets ram finns tillräckligt outnyttjat utrymme för att ta hand om det nyupplåningsbehov som kommer att uppstå som en följd av nyproduktion och förnyelse. Ett stigande ränteläge och en ökad skuldsättning kommer dock att medföra ett sämre finansnetto.

Risk och säkerhet

Uppsalahems risker kan delas in i fyra kategorier, strategiska, finansiella, externa och operativa. Företagets strategiska inriktning innebär också strategiska risker, exponering för ränterisker ger finansiella risker och den löpande verksamheten ger operativa risker. De externa riskerna hänförs till politiska beslut, myndighetskrav och annan yttre påverkan. En riskanalys görs årligen och ligger till grund för bolagets affärs- och internkontrollplan.

Strategiska risker

Efterfrågan på hyresrätter

Bostadsmarknaden i Uppsala är under tillväxt och produktionen av bostäder ökar. Inflyttningen till kommunen har också ökat med 3 100 personer under 2010 och hyresmarknaden är fortsatt stabil. Antalet bostadssökande som registrerat sig hos Uppsalahem ökade med tolv procent och uppgick vid årets slut till 67 000 personer.

Uppsalahems hyresförluster uppgick vid årsskiftet till 0,73 procent av de totala intäkterna. Omflyttningen bland hyresgästerna ligger på en för branschen normal nivå, 17,5 procent. Vakansgraden för bostäder 2010 är 0,29 procent. Lokalmarknaden har en något högre risk för vakanser men då lokaluthyrning är en mindre del av Uppsalahems verksamhet ger det liten effekt på den totala riskbedömningen. Den stora mängden studenter i Uppsala och den relativt låga andelen hyresrätter medför att Uppsalahem bedömer att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark under kommande år och risken för att vakanser uppstår i Uppsalahems bestånd bedöms som låg.

Om marknaden skulle vända nedåt är det troligtvis vid uthyrning av de nyproducerade och förnyade bostäderna som detta skulle märkas först. Då mängden bostäder i detta segment med något högre hyror ständigt ökar är det en riskfaktor som skulle ha betydande påverkan på företaget. För att säkerställa att Uppsalahem bygger rätt bostäder på rätt plats pågår ett arbete med att utveckla en marknadsstrategi.

Uppnå ägardirektiv om nyproduktion

En förutsättning för att Uppsalahem ska nå ägarens krav om att bygga 500 hyresrätter varje år är att det finns mark att bygga på. Priset på exploateringsbar mark i attraktiva lägen är mycket högt och förväntas stiga ytterligare. För att snabbare komma fram i planprocesser och kommunala markförvärv deltar Uppsalahem i en tjänstemannaarbetsgrupp mellan Uppsalahem, Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret.

Byggmarknaden i Uppsala går idag på högvarv vilket gör att risken för resursbrist vid byggprojekt är stor. För att säkerställa att bygg-

entreprenader blir genomförda arbetar Uppsalahem med strategisk partnering. Det är en arbetsprocess där projekt genomförs med gemensamt uppsatta mål och en gemensam ekonomi med öppna böcker mellan byggherre, entreprenör och konsult. Det innebär att möjligheter och risker är ett gemensamt ansvar som delas av alla inblandade parter. Uppsalahem förebygger även risk gällande brist på entreprenörer genom att handla upp entreprenader på option så att nästa etapp enkelt kan avropas utan att en ny upphandling behövs.

Utöver risken för resursbrist finns en betydande risk för stora kostnadsökningar för byggrelaterade tjänster, bland annat med anledning av Uppsala kommuns satsningar på ökat byggande. Då Uppsalahems ägardirektiv är formulerat så att nyproduktion ska ske på affärs-mässiga grunder skulle en kraftig kostnadsökning kunna medföra en minskning av volymen nyproduktion. Risken att ägardirektivet inte kommer att uppnås bedöms dock som låg.

Rimlig hyresutveckling

Bostadshyrorna står för 80 procent av Uppsalahems totala hyresintäkter. Hyresuppörelsen medger en höjning av bostadshyrorna med 1,55 procent från och med första juli 2010.

Den första januari 2011 träder en ny lag för allmännyttiga kommunala bostadsbolag i kraft. Den innebär bland annat att bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med normala avkastningskrav. Hur lagen kommer att påverka hyressättningen är oklart och utgör en risk men även en möjlighet. Uppsalahem arbetar aktivt med att få till stånd en mer rättvis hyressättning. Bland annat har en överenskommelse träffats som medför att företagets förnyade fastigheter får en rimlig hyresnivå. Sammantaget bedöms risken för en otillräcklig hyresutveckling som låg till medel.

Finansiella risker

Ränte- och refinansieringsrisk

Uppsalahems finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy. Den anger hur ansvaret för finansverksamheten fördelas och hur bolagets finansiella risker ska hanteras. För att minska refinansieringsrisken



Marica Johansson, distriktschef City, deltar i invigningen av en seniorlekplats i Tuna backar.

Uppsalahem informerar återkommande om brandsäkerhet och erbjuder sina kunder att köpa extra säkerhetsprodukter till sina bostäder. Vid Sala backedagen på Brantingstorg fick hyresgästerna och andra nyfikna också prova att släcka bränder.



eftersträvas en spridning av låneförfall över tid och mellan kreditgivare. För att minska ränterisken använder Uppsalahem derivat. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämplad finanspolicy uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen.

Vid årsskiftet hade 60 procent av låneskulden förfalla inom ett år. Om hänsyn tas till garanterade kreditlöften uppgår andelen till 9 procent. Det innebär att bolaget väl uppfyller kravet i finanspolicyen som anger att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden uppgick till 2,64 år.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, med hänsyn tagen till derivat, var 2,23 år. Den andel av låneskulden som ska räntejusteras inom ett år uppgick till 62 procent. Finanspolicyen tillåter ett intervall som uttrycks som 55 procent +/-15 procent. Årets snittränta netto, räknad på räntekostnad för lån och derivat, uppgick till 3,16 (3,51) procent.

Ränte- och refinansieringsrisken bedöms som låg.

Externa risker

El- och värmekostnader

Uppvärmning av de flesta fastigheter sker via fjärrvärme, denna värmekälla har historiskt haft mindre kostnadsfluktuationer än andra uppvärmningskällor. Risken för stora svängningar avseende värmekostnader bedöms därmed som låg.

För att minska kraftiga svängningar i Uppsalahems inköpskostnader

för el säkras Uppsalahem kontinuerligt elpriset framåt i tiden. Från och med 2010 genomförs pris- och valutasäkringarna av företagets elleverantör som för Uppsalahems räkning kommer att låsa in det slutliga priset i svenska kronor. Därmed bedöms risken för betydande svängningar gällande inköpspriser för el som låg.

Skatter och avgifter

Uppsalahems ekonomiska resultat påverkas av politiska beslut gällande exempelvis förändringar av fastighetsskatt, företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkning. Framtida förändringar av reglerna för dessa skatter kan medföra positiva såväl som negativa effekter för Uppsalahem.

Extraordinära händelser

Lagen om extraordinära händelser i fredstid hos kommuner och landsting innebär en beredskap att möta olika kriser som sätter de normala samhällsystemen ur funktion. Uppsala kommun har utsett en krisledningsnämnd som kommer att träda i funktion om en sådan händelse inträffar. Även Uppsalahem har en utsedd krisledningsgrupp, den består av ledningsgrupp och informationschef. Under senare år har krisledningsgruppen genomfört flera workshops och en krisövning och under 2010 fastställde styrelsen Uppsalahems krishanteringsplan. Krishanteringsplanen kommer att användas om en allvarlig kris inträffar som berör Uppsalahem. Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser bedöms som god.

Operativa risker

Investeringar och underhåll

Riskerna med ett bristande underhåll och uteblivna investeringar är att byggnaderna på grund av fel och brist på modernitet blir obrukbara. Det leder i längden till kapitalförstörelse då det blir alltför kostsamt att genomföra åtgärder som gör byggnaderna brukbara på nytt.

För att minimera riskerna och erbjuda bostäder och lokaler som är efterfrågade arbetar Uppsalahem med underhåll och investeringar anpassade till byggnadens läge i livscykel. I byggnader som börjar närma sig slutet på sin livscykel genomförs omfattande förnyelseprojekt. Förnyelsen säkerställer att dessa lever upp till dagens krav och behov på en modern och attraktiv boendemiljö samtidigt som större installationer håller ytterligare en livscykel, 40 till 50 år. Risken för eftersatt underhåll och värdeminskning bedöms som låg då finansieringen av förnyelsen säkrats genom en långsiktigt hållbar hyresöverenskommelse för ombyggda bostäder.

IT-säkerhet

Uppsalahem arbetar kontinuerligt med att kontrollera att IT-säkerheten håller en hög nivå enligt Uppsalahems krav, behov och regelverk. Tester genomförs regelbundet för att säkerställa att hot utanför Uppsalahems kontroll minimeras. Under hösten 2010 har en omfattande genomgång av både den externa och interna säkerheten genomförts med hjälp av ett externt IT-säkerhetsföretag. Utredningen visade på att säkerheten kan förbättras och en handlingsplan har därför tagits fram. Åtgärderna kommer att genomföras under 2011. Totalt klassas risknivån för den samlade IT-säkerheten som medel.

Låga miljörisker

Miljöarbetet styrs av en miljöpolicy som fastställs av styrelsen. Policyn uppdaterades senast under 2010. Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna och klimateffekter redovisas löpande under året via kommunens hållbarhetsportal.

Uppsalahems verksamhet medför en begränsad miljöpåverkan. Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet, men vid ny- och ombyggnation kan detta bli aktuellt i enstaka fall.

För att ytterligare minimera miljöriskerna påbörjades i december 2009 arbetet med att miljöcertifiera Uppsalahem enligt standard ISO 14 001. Arbetet beräknas vara klart till sommaren 2011. Den sammanlagda miljörisken bedöms som låg.

Undvika olycksfall

Uppsalahem har tagit fram ett handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor (LSO). I samband med framtagandet av handlingsprogrammet genomfördes en analys av vilka risker som finns i och runt Uppsalahems verksamhet. En förteckning har tagits fram som beskriver vilka åtgärder som ska vidtas för att minska riskerna för skadehändelser. Handlingsplanen följs upp en gång per år i form av en rapport till styrelsen. Uppsalahems beredskap för att förhindra olycksfall bedöms som god.

Bra arbetsmiljö

Uppsalahem följer de riktlinjer som arbetsmiljölagen föreskriver vilket innebär att det i den dagliga verksamheten ingår att undersöka, riskbedöma, åtgärda och kontrollera fysiska, psykologiska och sociala arbetsförhållanden som kan påverka hälsa på arbetsplatsen. Tillbuds- och arbetsskaderapportering, sjukfrånvaro, skyddsronderingar, hälsokontroller och medarbetarundersökning är ytterligare verktyg som används för riskbedömning och som ger underlag till åtgärds- och handlingsplaner. Inga allvarliga tillbud eller arbetsskador har inträffat under 2010.

En viktig del av arbetet för en bra arbetsmiljö är att säkerställa att medarbetarna har en hög kunskapsnivå inom säkerhetsområdet. Under året har alla medarbetare erbjudits utbildning i hjärt- och lungräddning. Uppsalahem genomför också kontinuerligt en utbildning i hantering av hot och våld för de medarbetare som arbetar nära kunderna. Arbetsmiljön på Uppsalahem bedöms som god.

Brandskyddsarbete

Brandmyndigheten kräver, med stöd av LSO, att systematiskt brandskyddsarbete (SBA) utförs inom alla verksamheter i kommunen. SBA innebär att på ett organiserat och fortlöpande sätt planera, utbilda, öva, dokumentera, kontrollera och följa upp brandskyddsarbetet. Arbetet med att utföra SBA inom Uppsalahem leds av en särskilt utsedd brandskyddsansvarig. Översynen omfattar såväl bostadsfastigheter och lokaler som personalutrymmen och verkstäder. Särskilda brandskyddsronderingar i trapphus och gemensamma utrymmen genomförs regelbundet. Uppsalahems kvartersvärdar är bolagets brandskyddskontrollanter.

Samtliga anställda har erbjudits brandskyddsutbildning och stor vikt läggs vid att nyanställda erhåller samma utbildning. Uppsalahems brandskyddsberedskap bedöms som god.

Försäkringsskydd

Uppsalahem har ett försäkringsskydd som omfattar fastighetsförsäkring, företagsförsäkring, motorförsäkring, saneringsavtal samt vd- och styrelseförsäkring. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Vidare är alla medarbetare försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer.

Känslighetsanalys

Förändring		Resultateffekt (mkr)
Hyresnivå bostäder	+/- en procentenhet	7,5
Hyresnivå lokaler	+/- en procentenhet	1,7
Vakansgrad	+/- en procentenhet	9,6
Driftkostnader	+/- en procentenhet	3,5
Underhållskostnader	+/- en procentenhet	1,9
Räntenivå	+/- en procentenhet	20,0

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR 2010

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsalahem AB (publ), org. nr. 556137-3589, avger härmed sin berättelse rörande koncernens och moderbolagets verksamhet under 2010.

Verksamheten

Uppsalahem ska äga och hyra ut bostäder i Uppsala kommun. För att kunderna ska få tillgång till kommersiell och kommunal närservice hyr Uppsalahem som komplement även ut lokaler. Uppsalahem ska även bygga bostäder eller på annat sätt skapa nya bostäder.

Förvaltningsansvaret för koncernens fastigheter är fördelat på två affärsområden: Bostad och Servicebostäder. Affärsområde Bostad förvaltar koncernens bestånd av bostäder och affärsområde Servicebostäder förvaltar bostäder för kunder med särskilda behov. Affärsområde Fastighetsutveckling ansvarar för projektering, produktion och förnyelse av bostäder.

En ny verkställande direktör, Mikael Rådegård, tillträdde sin post den 1 oktober 2010.

Efter räkenskapsårets utgång valdes en ny styrelse vid en extra bolagsstämma den 1 mars 2011.

Fastighetsbeståndet

Koncernens uthyrningsbara yta uppgår till 950 624 m² varav 84 procent avser uthyrningsbar yta till privatpersoner. Resterande 16 procent är lokaler, vilket till största del består av vård- och stödböden som förhyrs av Uppsala kommun.

Per årsskiftet fanns 12 809 bostäder för uthyrning och inga vakanser.

Under året sålde Uppsalahem AB fastigheterna Svartbäcken 49:21, Salabacke 9:3, Håga 10:43, Håga 10:39, del av Luthagen 3:1, 1:39 samt del av Dragarbrunn 32:1. Reavinsten blev 32,2 mkr.

Moderbolaget förvärvade samtliga fastigheter i dotterföretaget Fastighetsbolaget Storvreta Centrum HB. Köpeskillingen var 70,7 mkr.

För närvarande pågår en förhandling avseende en bytesaffär som innebär att Uppsalahem förvärvar Studentstaden AB och säljer samtliga Servicebostädernas fastigheter plus ett antal hyresfastigheter. De fastigheter som kan bli föremål för en försäljning överläts till Uppsalahem Attika AB med tillträde senast den 1 september 2011. Överlåtelsen är villkorad till att finansiering för köpeskillingen kan erhållas.

Omsättning och resultat

Årets nettoomsättning uppgick till 972,8 mkr, en ökning med 24,6 mkr mot föregående år. Omsättningsökningen förklaras främst med att hyresintäkter tillkommit avseende nyproducerade lägenheter. Den gällande hyresöverenskommelsen medförde en höjning på 1,55 procent från 1 juli 2010.

Resultatet efter finansiella poster men före skatt minskade med 7,6 mkr vid jämförelse mot föregående år till 76,5 (84,1) mkr.

Underhållskostnaderna ökade mot föregående år med 14,2 mkr till 208,2 mkr. Merparten av årets kostnadsökning härrörde från större förnyelseåtgärder i det befintliga fastighetsbeståndet.

Driftkostnaderna ökade under året med 36,1 mkr till 386,8 mkr.

Reparationer ökade under 2010 med 5,1 mkr beroende på högre antal fukt- och vattenskador.

Skötselkostnaderna ökade med 20,7 mkr, på grund av de kalla vintrarna och en ambitionshöjning gällande skötselkvaliteten. Värmekostnaderna ökade totalt med 3,8 mkr främst till följd av tillkomna ytor och uppgick till 95,8 mkr.

Kostnader för el, vatten och sophämtning minskade främst till följd av lägre förbrukningsvolymerna vatten. Den totala kostnaden för denna post uppgick till 87,1 mkr.

Övriga driftkostnader minskade med 1,8 mkr främst genom lägre kostnader för kabel-tv.

Kostnaden för lokal administration ökade med 5,7 mkr till 63,4 mkr beroende på löne- och volymökningar.

Centrala administrationskostnader ökade mot föregående år med 5,9 mkr till 44,6 mkr. En ökning på 4,5 mkr förklaras med engångskostnader kopplade till den pågående förhandlingen avseende ett tilltänkt förvärv av Studentstaden AB. Resterande del om 1,4 mkr beror på löne- och volymökningar.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 7,5 (7,9) procent.

Planmässiga avskrivningar gjordes med 137,1 (131,1) mkr.

Ökningen motsvaras av tillkommande nyproduktion som färdigställdes under året.

Uppsalahem har upptaxerats med 7,7 mkr avseende återbetald fastighetsskatt. Det gav en ökad skattekostnad på 3,8 mkr varav skattetillegg uppgick till 1,9 mkr.

Fastighetsvärdering

Newsec genomförde på uppdrag av Uppsalahem AB en samordnad värdering av koncernens fastighetsbestånd genom analysverktyget Datscha per värderingstidpunkt 2010-12-31. Detta kompletterades med fullständiga värderingar på ett större antal fastigheter.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde inklusive pågående projekt uppgick per årsslutet till 10 845 (9 785) mkr. Marknadsvärdet exklusive pågående projekt uppgick per årsslutet till 10 656 (9 675) mkr. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgick till 4 730 (4 711) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 5 926 (4 964) mkr.

Finansiering

Koncernens finansnetto uppgick till -131,1 (-155,8) mkr. De lägre finansiella kostnaderna förklaras av gällande ränteläge. I 2009 års finansnetto ingick en kostnad för uttag av nya pantbrev på 13,4 mkr. Någon motsvarande kostnad har Uppsalahem inte haft 2010.

Under 2010 bekräftade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's Uppsalahems kreditbetyg. Betyget är A+/Stabil/A-1. Dessutom har Uppsalahem högsta möjliga rating för kortfristig skuld enligt den nordiska ratingskalan, K-1.

Investeringar

Under året investerade Uppsalahem 553 (476) mkr i materiella anläggningstillgångar. Försäljningar av anläggningstillgångar under året uppgick till 54 (37) mkr, bokfört värde.

Påbörjad nyproduktion 2010 för färdigställande 2011 och senare uppgick till 254 (198) bostäder.

Årets anskaffning av maskiner och inventarier uppgick till 7,8 (3,7) mkr.

Utdelningar

Ingen utdelning av vinstmedel sker till ägaren Uppsala Stadshus AB.

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 94,8 mkr. Motsvarande belopp lämnade Uppsala Stadshus AB som aktieägartillskott till Uppsalahem AB.

Likviditet

Koncernens disponibla likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick vid årets utgång till 243 (362) mkr. Därtill kommer bindande kreditlöften från banker med 2 300 (1 800) mkr.

Uppsalahemkoncernen är genom moderbolaget ansluten till ett gemensamt koncernkonto. Avräkning på detta koncernkonto redovisas som fordringar hos koncernbolag.

Soliditet

Den synliga soliditeten vid årets slut ökade till 21,9 (21,7) procent. Inberäknat övervärden i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 62,9 (60,4) procent.

Miljö

Miljöarbetet styrs av en miljöpolicy som fastställts av styrelsen. Bolagets verksamhet medför en begränsad miljöbelastning. Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet. Vid förnyelse kan detta i några fall dock bli aktuellt. Eventuella saneringsbehov bedöms ha begränsad ekonomisk påverkan och har därför inte beaktats i redovisningen eller fastighetsvärderingen. Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägaren Uppsala Stadshus AB.

Arbetet med att miljöcertifiera Uppsalahem enligt standard ISO 14 001 fortlöper och beräknas vara klart till sommaren 2011.

Ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt

I ägardirektivet till Uppsalahem fastslås att det är möjligt att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Ett hundratal intresseanmälningar har inkommit till Uppsalahem under de senaste åren. Alla ombildningar måste uppfylla av styrelsen fastställda kriterier. Fyra bostadsrättsföreningar har fått erbjudanden om att köpa hela eller delar av fastigheter. En förening har tackat nej. Två fastigheter såldes under 2010. Ytterligare en fastighet är under avstyckning för försäljning 2011. Totalt 73 bostäder kommer därmed att ha sålts till bildade bostadsrättsföreningar.

Antal anställda

Medelantalet anställda i Uppsalahemkoncernen var 256 (233), varav 256 (228) i moderbolaget. I not 23 redovisas antalet anställda, utbetalda löner och fördelning av antalet män och kvinnor.

Utsikter för år 2011

Verksamhetsåret 2011 kommer att kännetecknas av fortsatt mycket hög efterfrågan på bostäder i Uppsala och Uppsalahem planerar att starta produktion av 500 bostäder.

Koncernens underhållskostnader förväntas öka beroende på att det befintliga fastighetsbeståndet har ett genomsnittligt värdeår omkring 1976. Förnyelsen av befintligt bestånd fortsatte under 2010 med cirka 300 lägenheter. Förnyelsen har varit omfattande med fokus på energi-effektivisering och att skapa moderna och funktionella bostäder.

Driftkostnader förväntas minska något till följd av energieffektiviseringar. En viss osäkerhet finns kring medieförbrukningar då taxorna förväntas stiga något under 2011.

Behovet av fortsatta effektiviseringar kvarstår då kostnader för underhåll och administration bedöms öka.

Kostnaderna för koncernens upplåning bedöms öka till följd av ökad upplåning, som avspeglar kapitalbehovet vid nyproduktionen av bostäder.

Risker och känslighetsanalys

Efterfrågan på hyresrätter

Uppsalahems hyresförluster uppgick vid årsskiftet till 0,73 procent av de totala intäkterna. Omflyttningen bland hyresgästerna ligger på en för branschen normal nivå, 17,5 procent. Vakansgraden för 2010 är 0,29 procent. Lokalmarknaden har en något högre risk för vakanser men då lokaluthyrning är en mindre del av Uppsalahems verksamhet ger det liten effekt på den totala riskbedömningen. Den stora mängden studenter och den relativt låga andelen hyresrätter medför att Uppsalahem bedömer att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark under kommande år och risken för att vakanser uppstår i Uppsalahems bestånd bedöms som låg.

Uppnå ägardirektiv om nyproduktion

En förutsättning för att Uppsalahem ska nå ägarens krav om att bygga 500 hyresrätter varje år är att det finns mark att bygga på. Priset på exploateringsbar mark i attraktiva lägen är mycket högt och förväntas stiga ytterligare. För att snabbare komma fram i planprocesser och kommunala markförvärv deltar Uppsalahem i en tjänstemannaarbetsgrupp mellan Uppsalahem, Fastighetskontoret och Stadsbyggnadskontoret.

Utöver risken för resursbrist finns en betydande risk för stora kostnadsökningar för byggrelaterade tjänster.

Rimlig hyresutveckling

Bostadshyrorna står för 80 procent av Uppsalahems totala hyresintäkter. Hyresuppgörelsen medger en höjning av bostadshyrorna med 1,55 procent från och med första juli 2010.

Den första januari 2011 träder en ny lag för allmännyttiga kommunala bostadsbolag i kraft. Hur lagen kommer att påverka hyressättningen är oklart och utgör en risk men även en möjlighet. Sammantaget bedöms risken för en otillräcklig hyresutveckling som låg till medel.

Ränte- och refinansieringsrisk

Uppsalahems finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy. Den anger hur ansvaret för finansverksamheten fördelas och hur bolagets finansiella risker ska hanteras. För att minska refinansieringsrisken eftersträvas en spridning av låneförfall över tid och mellan kreditgivare. För att minska ränterisken använder Uppsalahem derivat.

Vid årsskiftet hade 60 procent av låneskulden förfalla inom ett år. Om hänsyn tas till garanterade kreditlöften uppgår andelen till 9 procent. Det innebär att bolaget väl uppfyller kravet i finanspolicyen som säger att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden uppgick till 2,64 år.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, med hänsyn tagen till derivat, var 2,23 år. Den andel av låneskulden som ska räntejusteras inom ett år uppgick till 62 procent. Finanspolicyen tillåter ett intervall som uttrycks som 55 procent +/-15 procent. Årets snittränta netto, räknad på räntekostnad för lån och derivat, uppgick till 3,16 (3,51) procent.

Ränte- och refinansieringsrisken bedöms som låg.

El- och värmepriser

Uppvärmning av de flesta byggnader sker via fjärrvärme, denna värmekälla har historiskt haft mindre kostnadsfluktuationer än andra uppvärmningskällor. Risken för stora svängningar avseende värmekostnader bedöms därmed som låg.

För att minska kraftiga svängningar i Uppsalahems inköpskostnader för el säkras Uppsalahem kontinuerligt elpriset framåt i tiden. Från och med 2010 genomförs pris- och valutasäkringarna av företagens elleverantör som för Uppsalahems räkning kommer att låsa in det slutliga priset i svenska kronor. Därmed bedöms risken för betydande svängningar gällande inköpspriser för el som låg.

Känslighetsanalys

Förändring		Resultateffekt
		mkr
Hyresnivå bostäder	+/- en procentenhet	7,5
Hyresnivå lokaler	+/- en procentenhet	1,7
Vakansgrad	+/- en procentenhet	9,6
Driftkostnader	+/- en procentenhet	3,5
Underhållskostnader	+/- en procentenhet	1,9
Räntenivå	+/- en procentenhet	20,0

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Förhandlingen med Dombrom AB gällande en större fastighetsaffär pågår och beräknas bli klar under första kvartalet 2011. Transaktionen kan påverka karaktären på koncernens fastighetsbestånd.

Moderbolaget

Resultat efter finansiella poster uppgick till 90,7 (4,3) mkr. Nettoomsättningen för moderbolaget uppgår till 972,8 (785,1) mkr, därav uppgick omsättning till koncernföretag till 0 (18,3) mkr. Moderbolagets inköp från koncernföretag, inklusive Uppsala Stadshuskoncernen, uppgick till 49,6 (15,5) mkr.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget (belopp i kr):

Balanserad vinst	716 903 665:78
Årets resultat	64 452 029:36
Summa vinstmedel	781 355 695:14

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att 781 355 695:14 kr balanseras i ny räkning.

Definitioner**Driftöverskott**

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

Bedömt verkligt värde

Fastigheternas bedömda marknadsvärde enligt externt gjorda värderingar. Byggrätter ingår inte i den externa marknadsvärderingen.

Soliditet 1

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet 2

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen justerat med övertvärden i fastigheterna.

Direktavkastning

Driftöverskottet i procent av fastigheternas bokförda värden vid utgången av året.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster enligt resultaträkningen i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt balansomslutning.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av balansomslutningen exklusive icke räntebärande skulder.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar enligt balansräkningen i procent av fastigheternas bokförda värden.

Vakansgrad hyror

Bedömd hyra för outhyrda bostäder i procent av redovisade hyresintäkter plus bedömd hyra för outhyrda bostäder.

Vakansgrad antal lägenheter

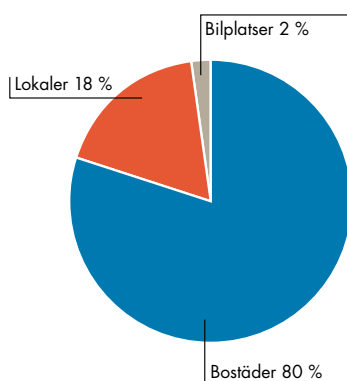
Totalt antal outhyrda bostäder i procent av totalt antal lägenheter vid årsskiftet.

RESULTATRÄKNING

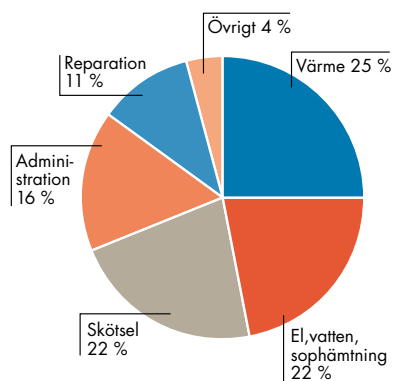
(Belopp i tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2010	2009	2010	2009
Hysesintäkter	1	953 146	926 996	953 146	751 096
Övriga förvaltningsintäkter	2	19 701	21 217	19 701	34 039
Summa nettoomsättning		972 847	948 213	972 847	785 135
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader		-208 169	-194 027	-208 169	-162 466
Driftkostnader	3	-386 786	-350 729	-386 774	-315 207
Övriga rörelsekostnader	2	-3 549	-12 239	-3 549	-12 239
Fastighetsskatt		-17 096	-17 975	-17 096	-16 894
Summa fastighetskostnader		-615 600	-574 970	-615 588	-506 806
Avskrivningar	4	-137 111	-131 110	-137 111	-94 524
BRUTTORESULTAT		220 136	242 133	220 148	183 805
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-44 680	-38 744	-44 680	-39 766
Nedskrivning fastigheter	10		-26 333		-11 377
Återföring av nedskrivning av fastigheter	10		35 787		35 787
Resultat vid försäljning av fastigheter	6	32 181	27 046	32 181	5 309
RÖLSERESULTAT		207 637	239 889	207 649	173 758
Resultat från andelar i handelsbolag	12			18 634	23 513
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	12				-62 251
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	337	2 104	327	25 438
Räntebidrag		3 649	5 467	3 649	3 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-135 135	-163 372	-139 600	-159 990
Summa finansiella poster		-131 149	-155 801	-116 990	-169 407
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		76 488	84 088	90 659	4 351
Årets skatt	9	-23 736	-14 446	-26 207	-17 450
ÅRETS RESULTAT		52 752	69 642	64 452	-13 099

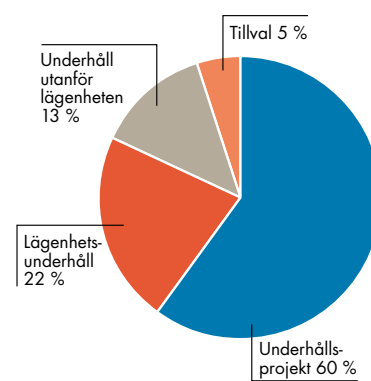
Hyresintäkter



Driftkostnader



Underhållskostnader

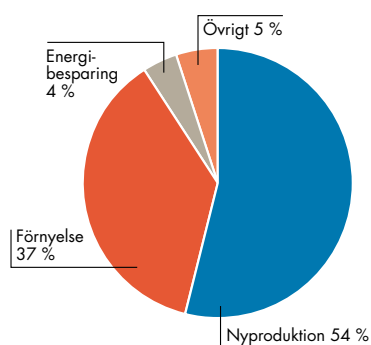


Nettoomsättningen ökar med 24,6 mkr under 2010. Hyresjusteringen är 1,55 procent från 2010-07-01 och utgör cirka 14,7 mkr. Övrig del av årets ökning motsvaras av tillkommande nyproducerade lägenheter. **Driftkostnaderna** ökar med 36 mkr till 387 mkr. Ökningen förklaras framförallt av ökade skötselkostnader på grund av de kalla vintrarna samt en höjd ambitionsnivå gällande skötsel.

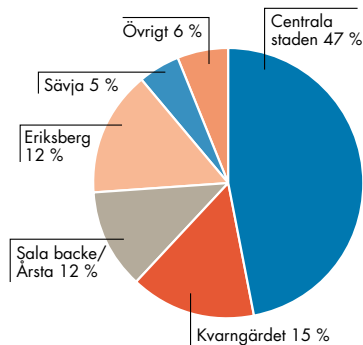
BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR	NOT	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	10	5 303 025	4 941 118	5 319 850	3 785 889
Maskiner och inventarier	11	16 931	16 948	16 931	16 948
Summa materiella anläggningstillgångar		5 319 956	4 958 066	5 336 781	3 802 837
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	12			105 417	233 069
Fordringar hos koncernföretag	13			697	616 696
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	15	15 925	12 988	13 127	998
Övriga finansiella anläggningstillgångar			16 387		16 387
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 965	29 415	119 281	867 190
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 335 921	4 987 481	5 456 062	4 670 027
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		484	674	484	289
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		3 412	2 840	3 412	2 526
Fordringar hos koncernföretag	16	987	989	2 414	65 572
Fordringar hos Uppsala kommun		2 411	28 521	2 411	26 453
Koncernkonto Uppsala kommun					
Skattefordringar		8 158	29 575	7 802	26 157
Övriga fordringar		6 841	10 159	6 837	9 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	13 084	13 896	13 084	11 756
Summa kortfristiga fordringar		34 893	85 980	35 960	142 199
Kassa och bank		2 156	3 520	1 989	2 857
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		37 533	90 174	38 433	145 345
SUMMA TILLGÅNGAR		5 373 454	5 077 655	5 494 495	4 815 372

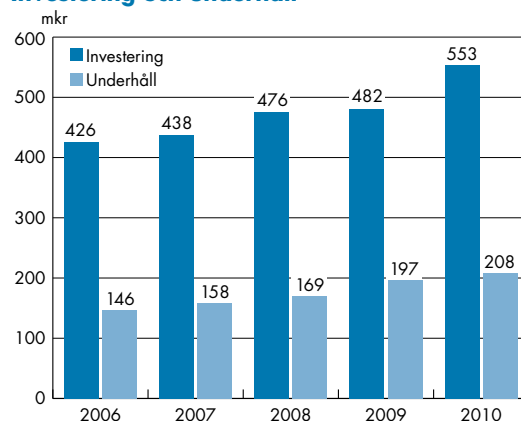
Investering per ändamål



Investering per stadsdel

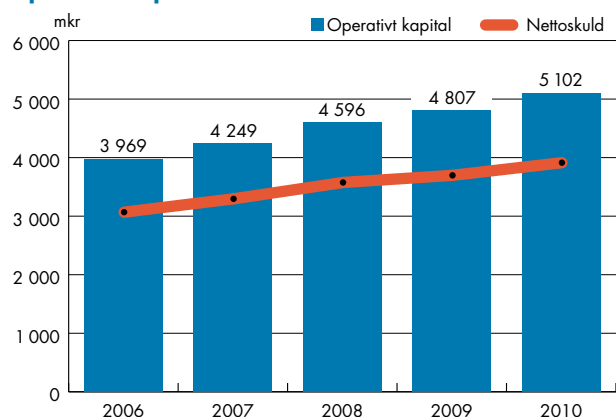


Investering och underhåll



(Belopp i tkr)		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL	18				
Aktiekapital		166 800	166 800	166 800	166 800
Övrigt bundet eget kapital		216 716	216 716	216 716	216 716
Summa bundet eget kapital		383 516	383 516	383 516	383 516
Fria reserver		742 206	647 625	716 904	673 586
Årets resultat		52 752	69 642	64 452	-13 099
Summa fritt eget kapital		794 958	717 267	781 356	660 487
SUMMA EGET KAPITAL		1 178 474	1 100 783	1 164 872	1 044 003
SKULDER					
Långfristiga skulder	19				
Skulder till kreditinstitut		1 555 000	1 859 984	1 555 000	1 859 984
Skulder till koncernföretag				141 844	72 641
Summa långfristiga skulder		1 555 000	1 859 984	1 696 844	1 932 625
Kortfristiga skulder	20				
Certifikatslån		1 991 744	1 248 915	1 991 744	1 248 915
Skulder till kreditinstitut		300 000	544 500	300 000	265 000
Checkräkningskredit – koncernkonto		78 817	56 669	75 548	51 228
Leverantörsskulder		115 800	94 751	115 800	81 209
Skulder till koncernföretag		205	1 800	6 296	46 648
Skulder till Uppsala kommun		41 742	50 477	41 742	39 118
Skatteskulder		9 852	9 566		
Övriga skulder		19 750	8 735	19 748	8 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	82 070	101 475	81 901	98 331
Summa kortfristiga skulder		2 639 980	2 116 888	2 632 779	1 838 744
SUMMA SKULDER		4 194 980	3 976 872	4 329 623	3 771 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 373 454	5 077 655	5 494 495	4 815 372
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar – avseende skuld till kreditinstitut		1 925 000	2 125 000	1 925 000	2 125 000
Ansvarsförbindelser	22	1 513	17 810	2 925	19 866

Operativt kapital



Operativt kapital, balansslutning minus likvida medel, andra räntebärande tillgångar och icke räntebärande skulder.

Nettoskuld, räntebärande skulder minus likvida medel.

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010	2009	2010	2009
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	76 488	84 088	90 659	4 351
Betalda/erhållna skatter	445		445	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
– Justering för nedskrivningar		26 333		11 377
– Justering för avskrivningar	137 110	131 110	137 110	94 524
– Justering för reversering av nedskrivningar		-35 787		-35 787
– Justering för nedskrivning av andelar i koncernföretag				62 251
– Justering för realisationsvinst/förlust	-32 181	-27 046	-32 181	-5 309
– Justering för bokförd resultatandel i handelsbolag			-18 634	-23 514
– Justering för övriga ej likviditetspåverkande poster		43		
Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital	181 862	178 741	177 399	107 893
Förändring i rörelsekapital				
– ökning(-)/minskning(+) av varulager	190	387	190	324
– ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	48 908	34 261	157 460	-13 174
– ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	21 049	12 415	21 407	11 178
– ökning(+)/minskning(-) av övriga kortfristiga skulder	3 714	42 576	-98 742	65 306
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	255 723	268 380	257 714	171 527
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i materiella anläggningstillgångar	-553 061	-385 153	-623 805	-241 567
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	86 242	60 325	86 288	6 450
Investering i finansiella anläggningstillgångar	16 387	-16 387		-16 387
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar			16 387	
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-450 432	-341 215	-521 130	-251 504
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av räntebärande skulder	193 345	71 261	262 548	143 802
Förändring av långfristiga fordringar				-66 000
Aktieägartillskott	94 822	75 980	94 822	41 933
Lämnade koncernbidrag	-94 822	-75 980	-94 822	-41 933
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	193 345	71 261	262 548	77 802
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 364	-1 574	-868	-2 175
Likvida medel vid årets början	3 520	5 094	2 857	5 032
Likvida medel vid årets slut	2 156	3 520	1 989	2 857
RÄNTEBÄRANDE NETTOTILLGÅNG/SKULD				
Räntebärande nettoskuld vid årets början	3 710 068	3 589 992	3 425 127	3 312 347
Räntebärande nettoskuld vid årets slut	3 925 563	3 710 068	3 922 292	3 425 127

REDOVISNINGSPRINCIPER

Uppsalahemkoncernens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Uppsalahem AB är dotterbolag i en koncern med moderbolaget Uppsala Stadshus AB, org nr 556500-0642, med säte i Uppsala.

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterbolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställda som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Jämförelse-årets siffror har räknats om. Interna transaktioner elimineras.

Intäkter

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom upp- och nedskrivningar av fastigheter.

Statligt stöd

Bidrag som erhållits för utgifter som har kostnadsförts, redovisas som reducering av kostnaden. Statliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernen tillämpar vinstutjämning till moderbolaget genom koncernbidrag. Lämnat eller erhållt koncernbidrag till/från moderbolaget medför att debiterad inkomstskatt i Uppsalahem AB undviks. Vinstutjämning sker enligt liknande principer även inom Uppsalahemkoncernen.

Uppsalahem AB erhåller från sitt moderbolag motsvarande belopp som villkorat aktieägartillskott som Uppsalahem AB lämnar som koncernbidrag.

Anläggningstillgångar

Koncernens fastigheter är redovisade som anläggningstillgångar då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna.

Räntekostnader och andra indirekta kostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej. Vid förnyelse av fastigheter aktiveras den del av ombyggnadskostnaderna som bedöms öka driftnettot och/eller ersätter avskrivnen komponent.

Koncernens fastigheter är värderade externt. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Det senare beräknas med hjälp av en real diskonteringsränta som i genomsnitt uppgår till 5,5 procent men som varierar mellan fastigheter på grund av den bedömda risken för respektive fastighet. Återföring av en nedskrivning görs när det inte längre finns skäl för den.

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningsprocent per år.

Bostads- och lokalbyggnader	2 %
Vårdbyggnader	3 %
Inventarier och fordon	20 %
Datorutrustning	33 %

Varulager

Varulagret värderas till anskaffningspris. För att säkerställa att värdet inte överstiger lägsta värdets princip, görs en nedvärdering motsvarande inkuransavdrag med tre procent.

Kundfordringar

Osäkra kundfordringar kostnadsförs när de lämnas till inkasso. Kostnaderna för avskrivna fordringar korrigeras med värdet av återvunna fordringar. Osäkra fordringar som ännu ej lämnats till inkasso bedöms individuellt med avseende på förväntade slutliga förluster.

Leasingavtal

Koncernen har inga väsentliga leasingavtal.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andelar i dotterföretag, värdepappersinnehav, kortfristiga placeringar, kundfordringar, likvida medel, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgör säkringar, huvudsakligen i form av ränteswappar och räntetak.

Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen.

De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar och cappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåningen så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicyen.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Som likvida medel klassificeras endast kassa- och banktillgodohavanden.

NOTER

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
NOT 1 HYRESINTÄKTER				
Hyresintäkter bostäder	786 410	755 781	786 410	720 301
Avgår: hyresbortfall	-12 991	-2 670	-12 991	-2 365
Nettohyra bostäder	773 419	753 111	773 419	717 936
Hyresintäkter lokaler	180 041	175 299	180 041	34 066
Avgår: hyresbortfall	-1 414	-5 084	-1 414	-3 844
Nettohyra lokaler	178 627	170 215	178 627	30 222
Hyresintäkter garage, p-platser och övrigt	24 443	21 702	24 443	20 810
Avgår: hyresbortfall	-3 914	-3 626	-3 914	-3 466
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	20 529	18 076	20 529	17 344
Avgår: rabatter för senarelagt underhåll, bonus samt övriga tillägg och avdrag	-19 429	-14 406	-19 429	-14 406
SUMMA HYRESINTÄKTER	953 146	926 996	953 146	751 096
NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER OCH ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER				
Övriga förvaltningsintäkter				
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	6 079	6 285	6 079	6 285
Övriga intäkter	13 622	14 932	13 622	27 754
Summa övriga förvaltningsintäkter	19 701	21 217	19 701	34 039
Övriga rörelsekostnader				
Entreprenadkostnad för uppförande av fastighet Kapplasse	3 549	75 700	3 549	75 700
Vidarefakturerat till Brf Kapplasse		-63 461		-63 461
Summa övriga rörelsekostnader	3 549	12 239	3 549	12 239
NOT 3 DRIFTKOSTNADER				
Reparationer	41 733	36 634	41 733	30 799
Skötsel	83 492	62 768	83 492	58 210
Värme	95 803	91 942	95 803	78 974
El, vatten, sophämtning	87 098	91 252	87 098	76 227
Lokal administration	63 422	57 687	63 422	53 482
Övrig drift	11 758	13 641	11 758	11 933
Övrig verksamhet	3 480	-3 195	3 468	5 582
SUMMA DRIFTKOSTNADER	386 786	350 729	386 774	315 207
NOT 4 AVSKRIVNINGAR				
Maskiner och inventarier	7 787	7 369	7 787	7 369
Byggnader	129 324	123 741	129 324	87 155
SUMMA AVSKRIVNINGAR	137 111	131 110	137 111	94 524

(Belopp i tkr)

NOT 5 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och vd				
Personalkostnader	27 817	21 598	27 817	21 598
Övriga kostnader	16 863	17 146	16 863	18 168
SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	44 680	38 744	44 680	39 766
I centrala administrationskostnader ingår ersättning till Ernst & Young/Öhrlings PricewaterhouseCoopers				
– revision	562	269	562	269
– övriga konsultuppdrag	125	171	125	171
Summa ersättning till revisorer	687	440	687	440

NOT 6 RESULTAT VID FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER

Försäljningspris sålda fastigheter	86 256	60 325	86 256	6 450
Avgår: bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-54 075	-33 279	-54 075	-1 141
SUMMA RESULTAT VID FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER	32 181	27 046	32 181	5 309

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Ränteintäkter koncernföretag				24 624
Skattefria ränteintäkter	91	415	91	415
Ränteintäkter koncernkonto	10	17		17
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	236	1 672	236	382
SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	337	2 104	327	25 438

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Låneräntor	20 613	32 708	20 613	29 425
Låneräntor – certifikat	11 663	18 871	11 663	18 871
Derivata affärer – löpande	87 780	79 192	87 780	79 192
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	504	251	462	198
Räntekostnader checkräkningskredit bank	16	564	16	564
Räntekostnader koncernföretag			4 512	
Andra finansiella kostnader	14 559	31 786	14 554	31 740
SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	135 135	163 372	139 600	159 990

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
NOT 9 ÅRETS SKATT				
Består av följande poster:				
Skatt på koncernbidrag	-24 938	-19 983	-24 938	-11 028
Årets inkomstskatt	-332	-9 566		
Restituerad skatt från tidigare år	450	7 665	445	
Skattekostnad avseende tidigare år	-1 854		-1 854	
Uppskjuten skatt	2 938	7 438	140	-6 422
SUMMA ÅRETS SKATT	-23 736	-14 446	-26 207	-17 450
Årets skattekostnad				
Redovisat resultat före skatt	76 488	84 088	90 659	4 351
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3 %	-20 116	-22 115	-23 843	-1 144
Skatteeffekt på grund av:				
koncernbidrag från dotterbolag				-8 955
nedskrivning aktier i dotterbolag				-7 417
skatt hänförlig till tidigare räkenskapsår	-1 404	7 665	-1 409	
förändring av temporära skillnader	-1 589		-328	
övriga skattemässiga justeringar	-627	4	-627	66
Redovisad skattekostnad	-23 736	-14 446	-26 207	-17 450
NOT 10 BYGGNADER OCH MARK				
Anskaffningsvärde mark				
Ingående anskaffningsvärde	376 232	304 978	301 903	203 585
Ingående anskaffningsvärde fusionerat bolag			81 379	
Årets nyanskaffningar	130	51 675	13 745	77 277
Sålt/utrangerat under året	-645	-2 637	-645	-158
Omklassificeringar	23 185	22 216	17 278	21 199
Utgående anskaffningsvärde, mark	398 902	376 232	413 660	301 903
Anskaffningsvärde markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	4 586	4 586	4 586	4 586
Utgående anskaffningsvärde, markanläggning	4 586	4 586	4 586	4 586
Anskaffningsvärde byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	6 019 969	5 476 710	4 613 407	4 186 431
Ingående anskaffningsvärde fusionerat bolag			1 365 626	
Årets nyanskaffningar		113 325	57 129	32 723
Investeringsbidrag	-20 751	-62 313	-20 751	-52 949
Sålt/utrangerat under året	-22 486	-52 325	-22 526	-902
Omklassificeringar	155 372	544 572	161 279	448 104
Fusionseliminering av tidigare internvinst			-53 018	
Utgående anskaffningsvärde, byggnader	6 132 104	6 019 969	6 101 146	4 613 407
Anskaffningsvärde byggnadsinventarier				
Ingående anskaffningsvärde	227	322	227	242
Sålt/utrangerat under året		-95		-15
Utgående anskaffningsvärde, byggnadsinventarier	227	227	227	227

(Belopp i tkr)

NOT 10 forts från föregående sida

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad				
Ingående anskaffningsvärde	230 254	518 382	182 178	470 727
Ingående anskaffningsvärde fusionerat bolag			48 076	
Årets nyanskaffningar	545 134	313 176	545 134	218 291
Sålt/utrangerat under året	-34 733		-34 733	
Omklassificeringar	-167 358	-601 304	-167 358	-506 840
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad	573 297	230 254	573 297	182 178
Upp- och nedskrivningar mark				
Ingående ackumulerad upp- och nedskrivning mark	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842
Utgående ackumulerad upp- och nedskrivning mark	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842
Upp- och nedskrivningar byggnader				
Ingående ackumulerad upp- och nedskrivning byggnader	-27 703	-38 031	-3 875	-28 294
Ingående ackumulerade avskrivningar fusion			-18 970	
Planmässig upplösning av tidigare års upp- och nedskrivningar	548	600	548	494
Årets återföring av nedskrivningar		35 787		35 787
Årets nedskrivningar		-25 574		-11 377
Återföring av nedskrivningar vid försäljning, netto	-1 242	-485	-1 248	-485
Utgående ackumulerad upp- och nedskrivning byggnader	-28 397	-27 703	-23 545	-3 875
Avskrivningar markanläggningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-676	-447	-676	-447
Årets avskrivning	-229	-229	-229	-229
Sålt/utrangerat under året				
Omklassificeringar				
Utgående ackumulerad avskrivning markanläggningar	-905	-676	-905	-676
Avskrivningar byggnader				
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 659 702	-1 557 067	-1 309 792	-1 222 826
Ingående ackumulerade avskrivningar fusionerat bolag			-336 441	
Avskrivningar sålda/utrangerade	5 076	22 189	5 076	407
Årets avskrivning	-129 642	-124 824	-129 642	-87 373
Omklassificeringar	9 548		9 548	
Fusionseliminering			14 704	
Utgående ackumulerad avskrivning byggnader	-1 774 720	-1 659 702	-1 746 547	-1 309 792

(Belopp i tkr) NOT 10 forts från föregående sida	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Avskrivningar byggnadsinventarier				
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-227	-255	-227	-193
Avskrivningar sålda/utrangerade		74		12
Årets avskrivning		-46		-46
Utgående ackumulerad avskrivning byggnadsinventarier	-227	-227	-227	-227
Utgående bokfört värde mark	397 060	374 390	411 818	300 061
Utgående bokfört värde byggnader m.m.	4 905 965	4 566 728	4 908 032	3 485 828
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	5 303 025	4 941 118	5 319 850	3 785 889
Taxeringsvärden				
- Mark	1 783 814	1 406 028	1 783 814	1 333 639
- Byggnader	5 117 621	4 624 342	5 117 621	4 299 065
Summa taxeringsvärden	6 901 435	6 030 370	6 901 435	5 632 704
NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER				
Ingående anskaffningsvärde	50 884	51 846	50 729	51 691
Ingående anskaffningsvärde fusionerat bolag			155	
Årets nyanskaffningar	7 801	3 762	7 801	3 762
Sålt/utrangerat under året	-2 432	-4 724	-2 432	-4 724
Omklassificeringar	-1 294		-1 294	
Utgående anskaffningsvärde	54 959	50 884	54 959	50 729
Ingående ackumulerad avskrivning	-33 936	-31 291	-33 781	-31 136
Ingående ackumulerade avskrivningar fusionerat bolag			-155	
Akkumulerad avskrivning sålda/utrangerade	2 401	4 724	2 401	4 724
Årets avskrivning	-7 787	-7 369	-7 787	-7 369
Omklassificeringar	1 294		1 294	
Utgående ackumulerad avskrivning	-38 028	-33 936	-38 028	-33 781
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER	16 931	16 948	16 931	16 948
NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG				
Uppsalahem Servicebostäder AB – fusionerat 2010-01-01				
Ingående balans				146 287
Aktieägartillskott				34 048
Nedskrivning av andelar				-34 048
Bokfört värde				146 287
Uppsalahem Attika AB – kapitalandel 100 % rösträttsandel 100 %, org.nr. 556444-1375, säte: Uppsala 1 000 aktier á nominellt värde 0,1 tkr			100	100
Bokfört värde			100	100

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
NOT 12 forts från föregående sida				
Uppsalahem 2 Torn AB – kapitalandel 100 %, rösträttsandel 100 %, org.nr. 556643-0608, säte: Uppsala				
Ingående balans				28 203
Nedskrivning av andelar				-28 203
Bokfört värde				
Uppsalahem Storvreta C HB – kapitalandel 99,9 % rösträttsandel 100 %, org.nr. 916514-6029, säte: Uppsala				
1 000 aktier á nominellt värde 0,1 tkr				
Ingående balans			86 683	63 169
Årets resultat andel			18 634	23 513
Bokfört värde			105 317	86 682
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			105 417	233 069
NOT 13 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
Ingående nominellt värde			616 697	550 697
Fusionseliminering			-616 000	
Tillkommande fordringar				66 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG			697	616 697
NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Reversfordringar				
Ingående anskaffningsvärde	40	40	40	40
Utgående anskaffningsvärde	40	40	40	40
NOT 15 UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Skattemässiga över- och undervärden på tillgångar och skulder uppkommer i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Skattemässiga över- och undervärden avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.				
Uppskjutna skattefordringar				
Avseende:				
Uppskrivning av fastigheter	-136 044	-141 103	-136 044	-141 103
Nedskrivning av fastigheter	152 798	148 899	152 798	142 607
Skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga ackumulerade avskrivningar	-4 886	-4 886	-4 886	-1 809
Koncernjustering avseende internvinst	4 057	10 077		
Andelar i HB			1 259	1 303
SUMMA UPPSKJUTNA SKATTEFORDRINGAR	15 925	12 987	13 127	998

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 16 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Kortfristig fordran dotterbolag				
Kundfordran				42 492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			1 428	15 222
Summa kortfristig fordran dotterbolag			1 428	57 714
Kortfristig fordran koncernföretag				
Kundfordran	98	138	98	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	888	851	888	7 720
Summa kortfristig fordran koncernföretag	986	989	986	7 858
SUMMA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	986	989	2 414	65 572
NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalda kostnader	11 224	12 290	11 224	11 074
Upplupna räntebidrag	468	923	468	682
Andra upplupna intäkter	1 392	683	1 392	
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	13 084	13 896	13 084	11 756
NOT 18 EGET KAPITAL	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	
Koncernen				
Belopp vid årets ingång	166 800	216 716		717 268
Aktieägartillskott				94 822
Lämnade koncernbidrag				-94 822
Skatt koncernbidrag				24 938
Årets resultat				52 752
Belopp vid årets utgång	166 800	216 716		794 958
Moderbolaget				
Belopp vid årets ingång – 1 668 aktier	166 800	216 716		660 488
Fusionsvinst				31 478
Aktieägartillskott				94 822
Lämnade koncernbidrag				-94 822
Skatt koncernbidrag				24 938
Årets resultat				64 452
Belopp vid årets utgång	166 800	216 716		781 356

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.				
Skulder till kreditinstitut	1 555 000	1 555 000	1 555 000	1 555 000
NOT 20 KORTFRISTIGA SKULDER				
Checkräkningskrediter				
Beviljad checkräkningskredit bank	70 000	270 000	70 000	270 000
– Härav utnyttjad		4 984		4 984
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	250 000	150 000	250 000	150 000
– Härav utnyttjad	78 819	56 669	75 548	51 228
NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupna personalkostnader	9 973	9 412	9 973	9 197
Förskottsbetalda hyror	43 421	43 675	43 421	42 715
Övriga interima skulder	28 676	48 388	28 507	46 419
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 070	101 475	81 901	98 331
NOT 22 ANSVARSFÖRBINDELSER				
Delägaransvar i Fastighetsbolaget Storstora Centrum HB			1 412	2 056
Garantisumma Fastigo (arbetsgivarorganisation)	1 513	1 423	1 513	1 423
Garantisumma HBV		16 387		16 387
Summa ansvarsförbindelser	1 513	17 810	2 925	19 866

(Belopp i tkr)

NOT 23 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Antal anställda				
Årsmedeltal, heltid*	256	233	256	228
varav män	168	159	168	156
varav kvinnor	88	74	88	72
* Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
Löner och ersättningar, sociala kostnader m.m.				
Styrelse och vd				
Löner och ersättningar**	1 005	1 572	1 005	1 572
Sociala kostnader	339	321	339	321
Pensionskostnader	68	306	68	306
Summa styrelse och vd	1 412	2 199	1 412	2 199

**MODERBOLAGET Styrelseersättning har utgått med 320 tkr under 2010. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2010 uppgick till 685 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 18 månader. Bilförmån för vd uppgick till 30 tkr. Pension utgår vid 65 års ålder enligt ITP-planen. DOTTERBOLAG Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under 2010. Vd-ersättning har ej utgått i dotterbolagen.

Övriga anställda	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Löner och ersättningar	86 856	75 039	86 856	73 296
Sociala kostnader	25 621	24 021	25 621	23 556
Pensionskostnader	5 915	4 845	5 915	4 740
Summa övriga anställda	118 392	103 905	118 392	101 592

Sjukfrånvaro	2010-12-31	2009-12-31
Åldersgrupp		
29 år och yngre	2,4 %	3,3 %
30–49 år	4,1 %	3,5 %
50 år och äldre	4,4 %	7,2 %
Total	3,9 %	4,7 %
Därav: Andelen långtidsfrånvaro mer än 60 dagar av den totala sjukfrånvaron	40,4 %	53,2 %

(Belopp i tkr)

NOT 23 forts från föregående sida

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2010-12-31	2009-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Styrelse och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter	9	9	9	9
varav män	6	6	6	6
varav kvinnor	3	3	3	3
Vd och ledande befattningshavare	7	7	7	6
varav män	4	3	4	3
varav kvinnor	3	4	3	3

Uppsala den 21 mars 2011

Peter Nordgren
OrdförandeThure Svensson
1:e vice ordförandeSusanne Eriksson
2:e vice ordförande

Tor Bergman

Selahattin Karakas

My Lilja

Helene Molund

Hanna Mörck

Johan Sundman

Mikael Rådegård
VdVår revisionsberättelse har avgivits den 21 mars 2011
Ernst & Young ABIngemar Rindstig
Auktoriserad revisorBjörn Olsson
Auktoriserad revisor



Adlerberg II

Florin Polun

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Uppsalahem AB

Org.nr 556137-3589

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Uppsalahem AB för räkenskapsåret 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 66-89. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och

förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 21 mars 2011

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor



ORDINARIE REVISORER

Björn Olsson

Auktoriserad revisor, Ernst & Young
Revisor i bolaget sedan 2004

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor, Ernst & Young
Revisor i bolaget sedan 2004

FASTIGHETSBESTÅND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

Bostadsområde	Bedömt verkligt värde	Bokfört värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra kr/m ² , år
Centrala staden	2 185 102	1 366 203	1 176 028	1 238	76 122	1 249
Tuna backar/Svartbäcken	780 724	294 581	767 203	1 079	65 724	1 019
Gamla Uppsala	92 300	34 646		97	2 272	959
Kvarngärdet	608 721	154 408	330 029	756	50 330	915
Sala backe	1 574 507	570 859	878 069	2 218	126 931	1 021
Årsta	522 209	271 787	190 423	293	21 213	1 224
Rickomberga	115 507	72 761	105 911	104	8 438	1 024
Stenhagen	376 217	193 287	192 325	292	23 862	914
Eriksberg	1 244 374	428 194	1 145 790	2 144	109 809	971
Ekeby	556 080	231 458	510 505	727	42 928	1 092
Norby	21 280	9 898	2 608			
Sunnersta	34 100	16 072				
Håga by	73 996	35 403	52 973	76	6 393	991
Valsätra	27 424	24 619	14 525	30	1 890	1 280
Norra Gottsunda	741 702	289 873	657 309	1 769	118 750	815
Södra Gottsunda	492 564	183 106	325 761	786	58 164	885
Sävja	346 211	146 389	244 832	525	38 158	936
Ytterområden	863 220	423 009	253 439	675	45 851	935
Uppsalahem	10 656 238	4 746 553	6 847 730	12 809	796 835	986
Koncernjustering		-16 825				
Totalt koncernen	10 656 238	4 729 728	6 847 730	12 809	796 835	986

I fastighetstabellen ingår inte taxeringsvärden för pågående arbeten, vilka för 2010 uppgår till 53 705 tkr.

Utöver koncernens 12 809 bostäder hyrs 1 055 särskilda boenden ut via lokalkontrakt till Uppsala kommun. Därmed uppgår koncernens totala antal bostäder till 13 864.

Bostäder hyra total tkr	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra kr/m ² , år	Lokaler hyra total tkr	P-platser antal
95 083	115	41 804	1 324	55 360	416
66 966	157	6 041	505	3 049	540
2 178	15	4 386	1 182	5 184	27
46 028	74	1 068	321	343	540
129 653	127	7 637	658	5 026	1 055
25 958	18	10 650	1 484	15 808	368
8 641	15	1 431	974	1 394	107
21 810	18	7 983	1 484	11 850	258
106 641	107	12 201	1 006	12 278	935
46 863	55	3 099	863	2 675	442
	4	1 436	1 297	1 863	
	6	2 113	1 333	2 817	
6 337	91	2 752	845	2 326	11
2 419					30
96 784	123	7 473	294	2 199	1 242
51 452	233	8 732	853	7 449	463
35 729	14	2 527	1 074	2 715	417
42 884	67	32 456	1 372	44 529	491
785 426	1 239	153 789	1 150	176 865	7 342
785 426	1 239	153 789	1 150	176 865	7 342



FEMÅRSÖVERSIKT

	2010	2009	2008	2007	2006
Resultaträkning, mkr					
Nettoomsättning	973	948	887	845	805
Driftöverskott	357	373	353	306	294
Avskrivningar	137	131	123	112	105
Resultat efter finansiella poster	76	84	69	52	70
Realisationsvinster	32	27	21	4	-1
Fastigheter, mkr					
Bokfört värde	4 730	4 711	4 189	4 100	3 804
Bedömt verkligt värde exkl. pågående projekt	10 656	9 675	8 805	8 787	8 093
Bedömt verkligt värde inkl. pågående projekt	10 845	9 785	9 251	9 071	8 359
Övervärde	5 926	4 964	4 616	4 687	4 289
Nyinvesteringar	545	482	476	437	386
Fastighetsförvärv		165			40
Fastighetsförsäljningar	54	60	23	16	15
NYCKELTAL					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	37,5	40,2	40,5	34,5	35,1
Avkastning på eget kapital, %	6,7	8,0	7,1	5,7	8,3
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	4,8	4,7	3,8	3,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,3	5,1	5,1	4,2	4,1
Direktavkastning, %	7,5	7,9	8,4	7,5	7,7
Finansiering					
Soliditet 1, %	21,9	21,7	20,8	21	20,2
Soliditet 2, %	62,9	60,4	59,4	61,4	59,6
Belåningsgrad, %	83,0	77,5	85,5	79,9	79,8
Räntebidrag andel av hyran, %	0,4	0,5	0,8	0,9	1,4
Snittränta, %	3,53	4,09	4,58	3,96	3,37
Räntebärande skulder, mkr	3 926	3 710	3 590	3 276	3 036
Förvaltning					
Vakansgrad antal lägenheter, %	0,3	0,4	0,1		
Omflyttningar, %	17,5	14,9	13,3	13,1	14,5
Bostadshyra i snitt, kr/m ²	1 002	953	924	880	885
Underhållskostnader, kr/m ²	219	206	183	175	165
Driftkostnader, kr/m ²	407	373	372	394	380
Personal					
Antal anställda	256	233	230	222	223
Personalomsättning, %	7,4	9,4	7,8	9,5	7,7
Sjukfrånvaro, %	3,9	4,7	4,7	5,4	5,6



Karta över Uppsalahems fastighetsbestånd



Gävsta

Storreta
Vattholma

Bölinge
Björklinge

GAMLA UPSALA - NYBY

ÄRNA

BRILLINGE

GRÄNBY

LÖTEN

TJUNA BACKAR

IBROBÄCK

SVARTBÄCKEN

HÅLBY
HUSBYBORG

SALA BACKE

ÅRSTA

KVARNÅRDET

LUTHAGEN

FÄLHAGEN

BERTHÅGA

RICKOMBERGA

STENHAGEN

KVARNBO

BOJÄNDERNA

KUNGSÅNGEN

SJUKHuset
POLACKSBÄCKEN

KÄBO

FLOGSTA - EKEBY

FYRESUND

Gunsta
Länna
Almunge
Knutby

Vänge



OMSLAG: Super Communication.
FOTO: QIMAGE.se/Stewen Quigley
 s. 2, 4, 7, 8, 11, 13, 16, 17, 19, 21, 28,
 33, 35, 39, 42, 45, 48, 49, 60, 64, 85,
 88, Uppsalahem/Emil Naula s. 4, 15, 51,
 55, 84, Uppsalahem/Jeanette Nilsson
 s. 4, Lennart Engström ur "Gottsundabor",
 utgiven av Uppsala Publishing House
 2008 s. 13, 30, Rolf Hamilton s. 23,
 Uppsalafoto.se s. 24, Lennart Engström
 s. 32, Uppsalahem/Östen Bemelind s. 34,
 63, Uppsalahem/Emma Weiland s. 57.
ARKITEKTBILDER: Aros Arkitekter s. 46,
 AIX Arkitekter s. 47. **KARTA:** Uppsala
 kommun och Uppsalahem s. 40, 90-91.
ÅRSREDOVISNINGEN är tryckt på
 Scandita 2000. Design: DONE, 2011.

Dalby



UPPSALAHEM

Uppsalahem AB (publ)
Org nr: 556137-3589
S:t Persgatan 28, Uppsala

Tel vxl: 018-727 34 00
email@uppsalahem.se
www.uppsalahem.se

Postadress
All post till Uppsalahemkoncernen sänds till
Box 136, 751 04 Uppsala

