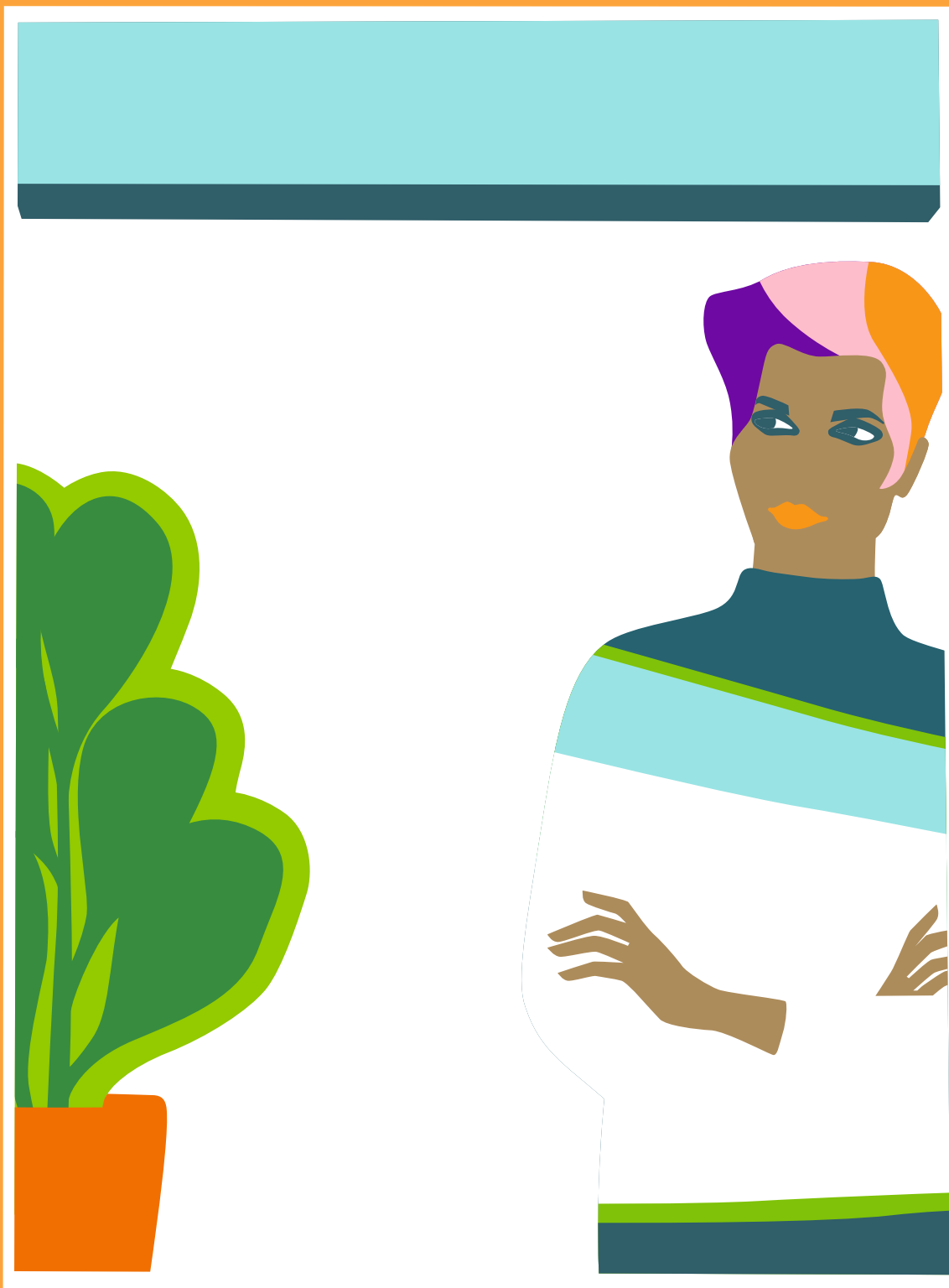


UPPSALAHEM ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2017







UPPSALAHEMS VÄRDEKEDJA

1. IDÉSTADIE

TID: 1,5-10 ÅR



2. PROJEKTERINGS- SKEDE

TID: 1-2 ÅR



3. BYGGSKEDE

TID: 1-3 ÅR



1. PLANERING

Marken köps eller så ses möjligheter-
na över att bygga på egen mark och
en idé om projektet arbetas fram.

2. PROGRAM OCH DETALJPLAN

Vid ett positivt svar påbörjas arbetet.

3. LAGA KRAFT

Dags att göra verklighet av planerna.

1. UPPHANDLING

Entreprenörer handlas upp.

2. RAMAR OCH BESKRIVNINGAR

Det tas fram ramar och beskrivningar
för bygget.

3. BYGGLOV

Byggherren ansöker om bygglov hos
kommunen.

1. SPADTAG

Ett officiellt spadtag indikerar starten för
bygget.

2. HUSET BYGGS

Entreprenören köper in materialet och bygger
sedan huset med hjälp av underleverantörer.

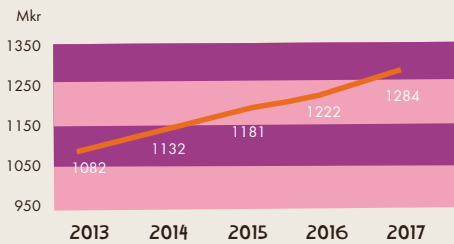
3. SLUTBESIKTNING

Huset slutbesiktas och lämnas över till
förvaltningen.

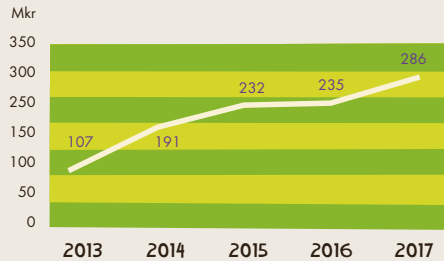
ÖVERKLAGAN

Om någon har överklagat detaljplanen vinner
den laga kraft när länsstyrelsen eller domstolen
slutligt har avgjort ärendet och det beslutet inte
överklagas. Resultatet av ett överklagande kan
också bli att planen inte vinner laga kraft.

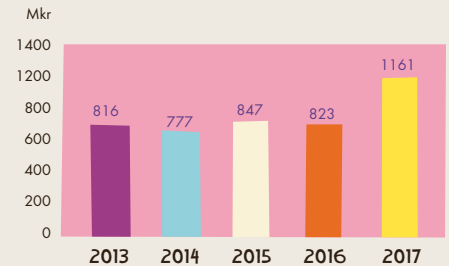
SNABBFAKTA



HYRESINTÄKTER



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER
EXKL FÖRSÄLNINGAR OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER



INVESTERINGAR

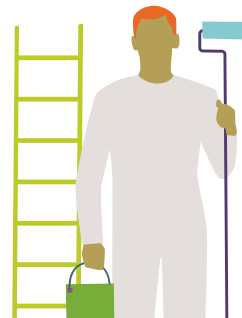
4. FÖRVALTNING

TID: 50 ÅR



5. RENOVERING

TID: 1-3 ÅR



1. LÄGENHETEN HYRS UT

Ungefär sex månader innan husen är färdiga förhandlas hyrorna med Hyresgästföreningen, sedan börjar uthyrningen.

2. NY HYRESGÄST FLYTTAR IN

Kunderna är det viktigaste vi har. Med kundvård, service och dialog skapar vi trivsamma hem.

3. DRIFT OCH SKÖTSEL

Genom att sköta om fastigheter och gårdar skapar vi ett attraktivt boende.

4. UNDERHÅLL

Fastigheternas underhåll planeras långsiktigt för att få ut det bästa av hyrespengen.

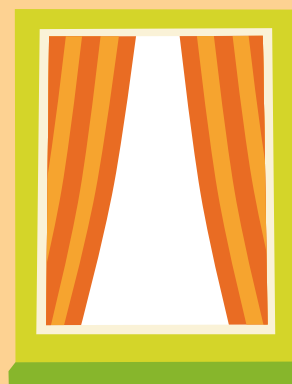
1. RENOVERING

Efter cirka 50 år behöver husen renoveras för att hålla minst lika många år till och allt börjar om igen.

UPPSALAHEM I KORTHET

SNABBFAKTA 2017: UPPSALAHEMKONCERNEN

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	22,3 (19,2) mkr
Omsättning	1 334 (1 263) mkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	665 (224) mkr
Investeringar pågående projekt	1 001 (823) mkr varav nyproduktion 726 mkr och renovering 23 mkr
Underhållskostnader	140 (128) mkr
Synlig soliditet	35,3 (33,3) %
Justerad soliditet	66,9 (64,5) %
Antal fastigheter	175 (178) st
Antal bostäder	16 731 (16 075) st, varav 3 916 för studenter, 699 för unga, 141 för seniorer samt 62 för vård- och stöd-bostäder och 31 trygghetsbostäder.
Antal lokaler	1 661 (1 640) st
Uthyrningsbar yta	1 072 920 (1 020 604) m ² varav bostäder 998 819 m ² och lokaler 74 101 m ²
Antal tecknade kontrakt	3 628 (3 521) st varav 1 811 hos Studentstaden
Antal påbörjade nyproducerade bostäder	252 (318) st
Snitthyra bostäder	1 264 (1 183) kr/m ² , år



INNEHÅLL

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Uppsalahems värdekedja	2
Uppsalahem i korthet	4
Med hållbarhet i fokus	6
Ägardirektiv och mål	7
GRI-index	8
Intressentdialog	10
Väsentlighetsanalys	12
Våra hållbarhetsområden	13
VD-ord Ett hållbarare Uppsalahem	14

VI BYGGER STADEN

Ett levande Uppsala	16
Studenternas stad	18
Från hållbar stad till hållbara hem	20

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

Hus som ska leva länge	24
Vad hände med hyran?	25
Smartare arbetsätt ger nöjdare kunder	26

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

Klimat i fokus	30
En hållbar vardag	32

VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

Integration och jämställdhet på Uppsalahem	34
En trygg och säker arbetsplats	36

MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN

Organisation och styrning	38
Styrelse och ledningsgrupp	40
Risk och kontroll	42
GRI-appendix	44

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året som gått	46
Femårsöversikt	48
Uppsalahems fastigheter	49
Sammanfattande värdeutlåtande	51
Finansiering	52

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	56
Balansräkning koncernen	58
Balansräkning moderbolaget	60
Förändring av eget kapital	62
Kassaflödesanalys	63
Redovisningsprinciper	64
Noter	66
Förslag till resultatdisposition	76
Revisionsberättelse	77

ÖVRIGT

Definitioner	79
Fastighetsbestånd	80
Karta	84

PROJEKTLEDNING & REDAKTION: Maria Norlin och

Anna Rehnberg, Uppsalahem

FORMGIVNING: Cina Stegfors

PRODUKTION: Done

ILLUSTRATION: Kari Modén

FOTO: Robert Gabrielsson, Anders Tukler, Elin Stahre, Rosie Alm

TRYCK: Tryckservice AB

PAPPER: Multidesign

MED HÅLLBARHET I FOKUS

Uppsalahems vision är att skapa en levande stadsmiljö och bidra till en attraktiv stad som många vill bo och leva i, idag och i framtiden. Därför fokuserar Uppsalahem på hållbarhet i allt som görs. Det handlar om allt från att köra elbilar, äga ett vindkraftverk, skapa lekplatser i bostadsbolagets områden till att bygga hus som ska hålla flera generationer framåt.

UPPSALAHEM STRÄVAR EFTER att ständigt bli bättre. 2015 gjordes för första gången en hållbarhetsredovisning enligt den globala standarden Global Reporting Initiative, GRI. Fram till 2017 redovisas styrning, mål, arbete och resultat för ett antal väsentliga hållbarhetsfrågor som tagits fram tillsammans med företagets intressenter. Uppsalahem omfattas av det nya lagkravet att upprätta en hållbarhetsrapport och redovisar utifrån det hur företaget arbetar med trygghetsfrågor (sociala förhållanden) samt jämställdhet och att förebygga diskriminering på företaget (mänskliga rättigheter).

HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN omfattar koncernen och beskriver organisationens bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Uppsalahem påverkar och påverkas både av lokala och globala hållbarhetsutmaningar. År 2015 antog världens stats- och regeringschefer Agenda 2030 för hållbar utveckling. Syftet är att till år 2030 möta de globala utmaningar världen står inför – fattigdom, ojämlikhet, klimatförändring och överut-

nyttjade naturresurser. Uppsala kommun står bakom FN:s globala utvecklingsmål. De har integrerats i kommunfullmäktiges nio inriktningsmål som Uppsalahems affärsplan utgår från.

STYRNING HÅLLBARHET

Affärsplanen är inriktad på fem inriktningsmål. Inriktningsmålen utgår från ägardirektiv, kommunfullmäktiges nio inriktningsmål, bolagets miljömål, viktiga hållbarhetsfrågor samt nuläge och trender.

- Uppsalahem har en hållbar ekonomi.
- Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende som motsvarar kundernas förväntningar.
- Uppsalahem bidrar till att Uppsala ska växa smart och hållbart.
- Uppsalahem bidrar med bostäder och arbete till Uppsalas invånare.
- Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare och verkar med hög kompetens.

Affärsplanen bryts ner i verksamhets- och affärsområdesplaner av avdelningarna, och de följs upp löpande på enheterna.

Affärsplanen följs upp tre gånger per år av styrelsen. Medarbetarna informeras via arbetsplatsträffar, e-post och intranät om nya eller förändrade riktlinjer. I introduktionen för nya medarbetare presenteras alltid Uppsalahems värdegrund, policyer och riktlinjer. Alla nyanställda får också en utbildning i Uppsalahems miljöarbete.

HÅLLBARHET FÖR UPPSALAHEM

Uppsalahem har som övergripande mål att vara Uppsalas mest hållbara bostadsbolag. De sociala hållbarhetsfrågorna är viktiga för Uppsalahem, att bidra till trygga hem och bostadsområden är något som företaget har stort fokus på. Miljö- och klimatfrågorna är högt prioriterade, bland annat arbetas hårt för att minska energianvändningen i fastigheter och att bygga miljöcertifierade bostäder. Uppsalahem deltar i Uppsalas egna klimatprotokoll, där privata och offentliga aktörer samarbetar för att tillsammans bidra till kommunens mål om ett fossilfritt Uppsala 2030.

ÄGARDIREKTIV OCH MÅL

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

MÅL	MÅLET UPPNÅTT	UTFALL
ÄGARDIREKTIV		
Erbjuda kunderna det boende de vill ha i olika faser i livet.	Ja	Förutom vanliga bostäder erbjuds ungdoms- student-, senior- och trygghetsbostäder
Med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna riktlinjer för bostadsförsörjning bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen.	Ja	Under 2017 hade Uppsalahem 1 388 lägenheter i produktion varav 310 flyttade in under året.
Utifrån allmännyttans grunder och affärsmässiga principer söka uppnå en hög nyproduktionsnivå av hyreslägenheter per år.	Ja	Under året påbörjades produktion av 252 bostäder.
Erbjuda minst 7% av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. Avsätta 270 lägenheter av nyuthyrningen för nyanlända med uppehållstillstånd.	Ja	7% (92 bostäder) lämnades till kommunen för bostadssociala ändamål. 270 lägenheter lämnades till nyanlända. Totalt 725 bostäder hyrs ut till kommunen och ytterligare 235 upplåts med kommunal borgen.
Vara en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling och samverka med övriga bolag och nämnder i arbetet med att utveckla nya och förnya befintliga stadsdelar.	Ja	Uppsalahem samarbetar med Stadsbyggnadsförvaltningen i flera pågående stadsutvecklingsprojekt.
I arbetet med hållbar stadsutveckling särskilt fokusera på energibesparingar i rekordärens flerbostadsområden samt att minska boendesegregationen.	Ja	Flera fastigheter som tillhör rekordären har renoverats och energieffektiviserats. Kommande renoveringsprojekt innebär stora energibesparingar. I stadsutvecklingsprojekt planeras för blandade upplåtelseformer som ett medel för minskad segregation.
Verka för ett brett utbud av kommersiell och samhällelig service i de områden där bolaget verkar.	Ja	Lokaler och service finns alltid med i stadsdelsutvecklingsprojekt.
Använda Uppsala bostadsförmedling för förmedling av lediga hyresbostäder.	Ja	Alla lediga bostäder förmedlas via Uppsala bostadsförmedlingen.
Arbeta med klimatdriven affärsutveckling och energieffektiviseringar. Stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.	Ja	Ett systematiskt arbete med energieffektivisering har hittills resulterat i att energianvändningen minskat med 17,4% sedan 2007. Vid nyproduktion och renovering undersöks möjligheterna att använda sig av ny energiteknik. Fordonsflottan byts ut successivt för att fasa ut fossila bränslen. Materialval görs med hänsyn till miljö.
Använda gröna obligationer där så är tillämpligt.	Delvis	2015 emitterades en grön obligation.
Sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.	Ja	Uppsalahem är miljöcertifierade enligt ISO 14001.
Erbjuda praktikplatser och traineeplatser för nyanlända och personer som står långt ifrån arbetsmarknaden.	Ja	Under 2017 har två praktikplatser erbjudits till nyanlända, 10 elever från SPRINT har tagits emot för sommarjobb samt 4 praktikanter för arbetsträning.
AVKASTNINGSKRAV		
Resultat efter finansnetto ska uppgå till minst 214 mkr	Ja	Uppsalahems resultat efter finansnetto blev 665 mkr
Avkastning på justerat eget kapital ska uppgå till 2% + inflation*	Ja	Målet var 3,80% och faktiskt utfall 19,00% . Snittet de senaste fem åren är 20,70%
Investeringsvolymen ska ligga på 949 mkr	Ja	Investeringsvolymen som motsvarar kravet uppgick till 1 007 mkr . Utöver det har inköp av mark gjorts enligt tidigare beslut om 154 mkr .
* Eget kapital definieras som concernens eget kapital enligt bokföringen med tillägg för fastigheternas övervärde.		
MILJÖ OCH ENERGI		
Bidra till att Uppsala kommuns mål att de samlade utsläppen av växthusgaser ska till år 2020 ha minskat med cirka 30% jämfört med 1990	Ja	Från 2004-2017 har Uppsalahems totala utsläpp av växthusgaser minskat med 40%

GRI-INDEX

Uppsalahems hållbarhetsredovisning beskriver hur Uppsalahem arbetar med sina viktigaste hållbarhetsfrågor, utifrån vilka frågor som har störst påverkan och som är viktigast för våra intressenter. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards och uppfyller nivå Core. Den täcker alla väsentliga principer i FN:s Global Compact. Egna upplysningar noteras "Hållbarhetsfråga". Utelämnad information specificeras i GRI-index kommentarskolumn.

INDIKATOR	BESKRIVNING	SIDA	KOMMENTAR
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Bolagets namn	s. 8	Uppsalahem
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	s. 8	Uppsalahems syfte är att äga och förvalta bostäder. Varumärket är Uppsalahem och Studentstaden
102-3	Var ligger huvudkontoret	s. 8	St Persgatan, Uppsala
102-4	I vilka länder har bolaget verksamhet	s. 8	All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige
102-5	Ägarstruktur och företagsform	s. 4	Uppsalahem är ett aktiebolag
102-6	Marknader som bolaget är verksam på	s. 16-19	
102-7	Bolagets storlek	s. 4 och 35	
102-8	Information om anställda och arbetare som inte är anställda	s. 8-9, 35 och appendix	Alla anställda arbetar i Uppsala. Uppsalahem upphandlar byggtjänstleverantörer och andra leverantörer. En viss del av fastighetsskötseln sköts av externa aktörer.
102-9	Uppsalahems leverantörskedja	s. 2-3	All personal omfattas av kollektivavtal
102-10	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	s. 49-50	
102-11	Hur följer Uppsalahem försiktighetsprincipen?	s. 42-43	
102-12	Deltagande i hållbarhetsinitiativ	s. 8	Uppsalahem deltar i Uppsala klimatprotokoll och Skåneinitiativet
102-13	Medlemskap i organisationer och nätverk	s. 8	
STRATEGI			
102-14	Vd har ordet	s. 14-15	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer	s. 42-43	
STYRNING			
102-18	Redogörelse för bolagsstyrningen	s. 38-41	
INTRESSENTIALOG			
102-40	Intressentgrupper som bolaget har kontakt med	s. 10-11	
102-41	Medarbetare med kollektivavtal	s. 8	All personal omfattas av kollektivavtal
102-42	Identifiering och urval av intressenter	s. 10-12	
102-43	Hur har vi kommunicerat med intressenterna?	s. 10-11	
102-44	Viktiga områden som lyfts via kommunikationen med intressenter	s. 10-11	

REDOVISNINGSPRAXIS

102-45	Organisationsstruktur	s. 38-39	
102-46	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll och frågornas avgränsningar	s. 12-13	
102-47	Vilka är de väsentliga hållbarhetsfrågorna?	s. 13	
102-48	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	s. 9	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod gällande hållbarhetsfrågor	s. 9	Frågan Nöjda kunder har förflyttats i väsentlighetsanalysen
102-50	Redovisningsperiod	s. 9	Redovisningsår 2017
102-51	Datum för senaste hållbarhetsredovisning	s. 9	Senaste hållbarhetsredovisningen gavs ut i april 2017
102-52	Redovisningscykel	s. 9	Följer verksamhetsåret
102-53	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen	s. 9	anna.freiholtz@uppsalahem.se, 018-727 34 89
102-54	Redogörelse för rapportering enligt GRI-standards	s. 8	
102-55	GRI-index	s. 8-9	
102-56	Extern granskning av redovisningen	s. 9	Hållbarhetsredovisningen är granskad utifrån lagkrav men ej utifrån GRI

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR UPPLYSNING SIDA KOMMENTAR

VI BYGGER STADEN

Bygga nya bostäder samt bidra till stadsutveckling	203-1 - Investeringar i nyproduktion av fastigheter	s. 20-23 samt appendix	
Undvika farliga ämnen under byggandet	Hållbarhetsfråga	s. 20-23	

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

Transparent hyressättning	Hållbarhetsfråga	s. 25	
Bra inom- och utomhusmiljö	Hållbarhetsfråga	s. 26-27	
Kundnöjdhet	102-43 Resultat från kundundersökning	s. 26-27 och appendix	
Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheter	Hållbarhetsfråga	s. 24-27	

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

Förenkla och stödja hyresgästen i miljösarta val, t.ex. källsortering	306-2 - Avfall	s. 31-32 och appendix	Hyresgästernas avfall redovisas.
Minska energianvändningen i fastigheter	302-1 - Energianvändning inom företaget 305-1 och 305-2 Utsläpp	s. 30-31 och appendix	
Miljöpåverkan från egna transporter	Hållbarhetsfråga	s. 30 och appendix	

VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

Hälsa och säkerhet för Uppsalahems medarbetare	403-4 - Formella överenskommelser med fackföreningar som omfattar hälsa och säkerhet	s. 36, 42-43 samt appendix	
Jämställdhet och mångfald, lika lön för lika arbete	405-1 - Sammansättning av styrelse och ledning samt anställda efter kön, åldersgrupp och andra mångfaldhetsindikatorer	s. 35, 40-41 samt appendix	
Bra ledarskap och nöjda medarbetare	401-1 - Totalt antal nyanställda samt personalomsättning per ålder, kön och region	s. 34 samt appendix	

MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN

Transparent ekonomisk redovisning	201-1 - Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	s. 4, 25, 48, 56-78 samt appendix	
Ställa hållbarhetskrav på leverantörer	308-1, 414-1 - Andelen nya leverantörer som svarar upp till våra hållbarhetskrav (miljökrav och sociala krav)	s. 9, 20-21, 42-43	Rutin finns och har setts över, dock finns ej statistik.

INTRESSENTDIALOG

En nära dialog med de som påverkar, eller påverkas av, Uppsalahems arbete – Uppsalahems intressenter – är viktigt. Därför ska det alltid gå att nå Uppsalahem på telefon, e-post, webben, sociala medier eller besök på kontor. Bostadsbolagets boendesamordnare, reparatörer och fastighetskötare är dagligen på plats i fastigheterna och fångar upp synpunkter från kunderna och allmänheten. Utanför arbetstid går det alltid att nå jouren.

UPPSALAHEM HAR HÄR IDENTIFIERAT SINA VIKTIGASTE INTRESSENER, NYCKELINTRESSENER. Utöver den kontinuerliga dialog som finns med intressenterna har Uppsalahem genomfört en hållbarhetsenkät (riktad till kunder, medarbetare och allmänheten) och en

kvalitativ hållbarhetsundersökning via intervjuer (riktad till övriga intressenter) för att identifiera Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor. Sedan september 2016 ingår Studentstaden i bolaget och är inte längre en egen intressent.

POLITIKER

DIALOGFORM

Personliga möten, styrelsemöten samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

God och långsiktigt stabil ekonomi. Bostadsförsörjning. Långsiktigt utveckla och underhålla fastigheterna. Socialt och ekologiskt hållbara renoveringar. Nöjda kunder. Ligga i framkant gällande miljö- och klimataspekter i byggande - material, energi m.m.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

DIALOGFORM

Möten, seminarier, forum, förhandlingar samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Bostadsförsörjningen. Möjlighet att påverka sitt boende. Transparent hyressättning.

FINANSIÄRER

DIALOGFORM

Löpande dialog, kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Hur man jobbar för att skapa mer hållbara nybyggnationer. Hur man jobbar med att göra befintligt bestånd mer hållbart. Finansiell transparens och tillgänglighet.

MEDARBETARE

DIALOGFORM

Hållbarhetsenkät, avdelningsmöten, system för förbättringsförslag, medarbetarundersökning samt daglig interaktion genom gemensamt arbete och möten m.m.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Bygga bostäder. God inomhusmiljö. Underhålla och utveckla fastigheter.

ENTREPRENÖRER/ LEVERANTÖRER

DIALOGFORM

Dialog vid upphandling av produkt eller tjänst, avtalsförhandling, revisioner samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Hållbara entreprenörer och leverantörer. Gott ledarskap - etik moral värderingar. Branschens kompetensförsörjning.

BOSTADSSÖKANDE

Personer som köar för boende hos Uppsalahem, sedan 2016 via Uppsala Bostadsförmedling

DIALOGFORM

Dialog via uthyrningsavdelningen och Uppsala Bostadsförmedling, varumärkesundersökning och hållbarhetsenkät.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Jämställdhet. Bygga bostäder. Fysisk stadsutveckling. God inomhusmiljö.

BRANSCHORGANISATIONER

SABO och Fastighetsägarna

DIALOGFORM

Möten, seminarier, forum samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Uppsalahems ekonomi. Bidra till att skapa integration och minska segregation. Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheter. Bygga nytt. Spara energi. Sociala aspekter – integration, engagemang i lokalsamhället.

HYRESGÄSTER

DIALOGFORM

Årlig kundundersökning (NKI), varumärkesundersökning, hållbarhetsenkät, boendemöten samt medarbetares dialog med hyresgäster.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Värna biologisk mångfald. Bra inomhusmiljö. Bygga fler bostäder. Hyran.

ÄGARE UPPSALA KOMMUN

DIALOGFORM

Kommungemensamma policies, ägardialog, bolagsstämma, kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Bostadsförsörjning. Skapa integration och minska segregation. Värna biologisk mångfald. Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheter. Direkt ekonomisk påverkan.

FACKET

DIALOGFORM

Regelbundna möten, kvalitativ hållbarhetsundersökning.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. Hållbara entreprenörer och leverantörer. Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheter.

BOENDE I UPPSALA KOMMUN

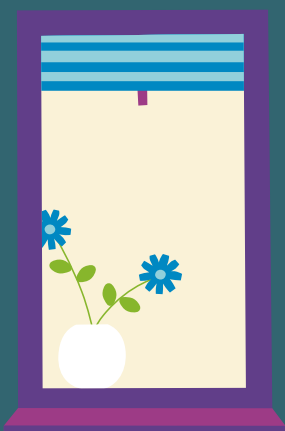
DIALOGFORM

Löpande dialog, varumärkesundersökning och hållbarhetsenkät.

VIKTIGASTE HÅLLBARHETSFRÅGOR

Bygga bostäder. Främja integration. Hyran.

VÄSENTLIGHETSANALYS



För att komma fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Uppsalahem, inom den egna verksamheten och i värdekedjan, har en väsentlighetsanalys genomförts i följande steg.

1) IDENTIFIERING

År 2015 deltog ett femtontal representanter från Uppsalahems olika avdelningar i en workshop med syfte att utifrån ett brett hållbarhetsperspektiv identifiera vilka hållbarhetsfrågor som skulle kunna vara viktigast för Uppsalahem. GRI:s hållbarhetsfrågor, resultat från tidigare intressentdialoger, miljöaspekter, mediasökning, benchmark mot likande företag samt Uppsalahems tidigare årsredovisning var utgångspunkt för workshopen. Resultatet blev en lista med 28 frågor uppdelade i områden utifrån Uppsalahems ansvar i värdekedjan.

2) INTRESSENTDIALOG

Uppsalahems nyckelintressenter fick ta ställning till hur viktig respektive fråga var för Uppsalahem. Ett femtiotal

boende, ett femtiotal bostadssökande och lika många medarbetare graderade frågorna i en enkät. Tolv stycken intervjuer genomfördes med bland annat ägarrepresentanter, kommunala tjänstemän, hyresgästföreningen, branschorganisationer, leverantör och representant för facket. Dessa fick även gradera frågorna utifrån behov av information om frågan.

3) PRIORITERING

Utifrån resultatet i intressentdialogen, Uppsalahems faktiska ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan samt affärsstrategi genomförde Uppsalahems strategiska ledningsgrupp en prioritering. De hållbarhetsfrågor som ansågs viktigast för Uppsalahem valdes ut, se figur. Efter prioriteringen valdes de mest relevanta

upplysningarna ut för de väsentliga hållbarhetsfrågorna.

4) VALIDERING

En slutlig validering gjordes med ledningsgruppen.

5) UPPDATERING

För att säkerställa att väsentlighetsanalysen fortfarande motsvarade Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor gjordes inför 2016 och 2017 års årsredovisning en uppdatering. En enkät skickades till nyckelintressenter, intressentdialog som skett under året sågs över och ledningsgruppen gjorde en ny validering. 2017 identifierades kundnöjdhet som en fråga som fått allt större påverkan, varav den prioriterades något högre än tidigare år.

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

VI BYGGER STADEN

Uppsalahem arbetar varje dag med att utveckla och skapa hållbara boendemiljöer åt de människor som nu och i framtiden väljer att leva och bo i Uppsala. Det innefattar allt från var bostadsbolaget bygger och utvecklar staden till att bygga miljöcertifierade hus. Uppsalahem är en viktig del för ett levande och hållbart Uppsala.

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

Det är viktigt att alla som bor hos Uppsalahem känner sig trygga och nöjda och att varje hus har en bra ekonomi. På så sätt skapas trivsamma hem under lång tid. Ett välbyggt och underhållet hus kan leva längre än en människa.

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

Uppsalahem tar ett stort ansvar för att minska sitt miljöavtryck och jobbar hårt för att nå sitt mål: att vara Uppsalas grönaste bostadsbolag. Det finns bara ett jordklot och det ska räcka till alla, därför fokuserar Uppsalahem på att underlätta för hyresgäster att leva och bo miljö- och klimatsmart.

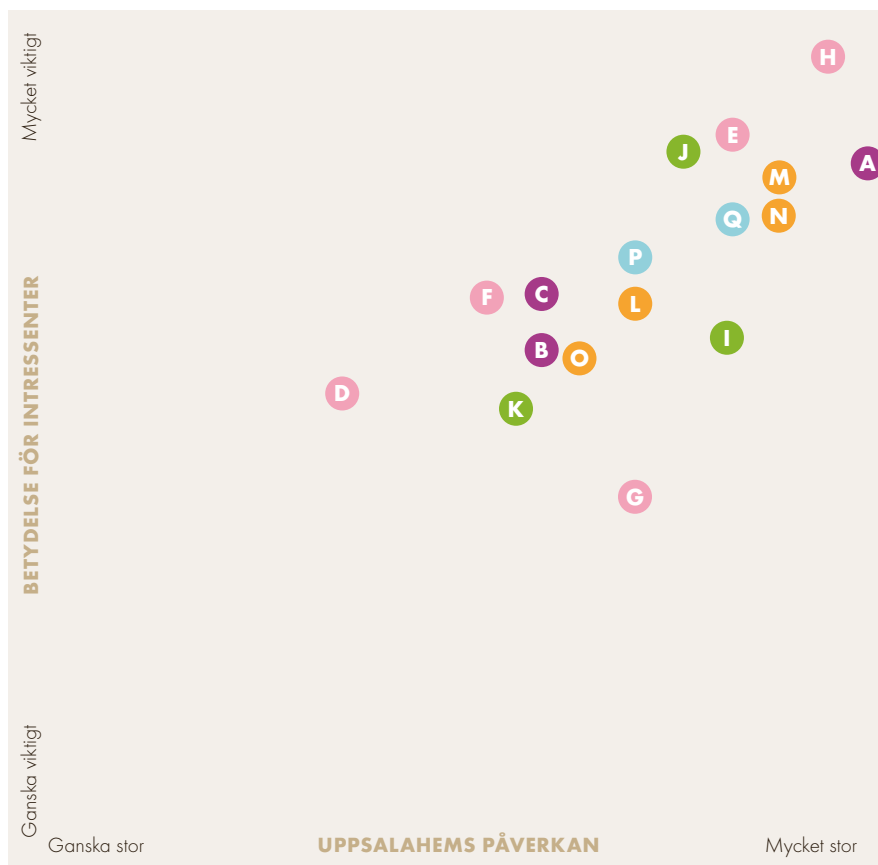
VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

Uppsalahem jobbar för en trygg och säker arbetsmiljö. Om man trivs på jobbet så presterar man också bättre. Uppsalahem är en jämställd arbetsplats och det är viktigt att den mångfald som finns bland hyresgästerna återspeglas hos företagets medarbetare.

MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN

Uppsalahems strategiska ledningsgrupp är ansvarig för hållbarhetsarbetet och att det är integrerat både i långsiktig planering och i det som görs idag. De ekonomiska, sociala och ekologiska hållbarhetsfrågorna är en viktig del i Uppsalahems affärsplaner, verksamhetsplaner, värdegrund och i en rad policyer och rutiner, till exempel miljöpolicy och arbetsmiljöpolicy.

VÄSENTLIGHETSANALYS RESULTAT



VI BYGGER STADEN

- A** - Bygga nya bostäder
- B** - Bidra till stadsutveckling
- C** - Undvika farliga ämnen under byggandet

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

- D** - Transparent hyressättning
- E** - Bra inomhusmiljö
- F** - Bra utomhusmiljö
- G** - Kundnöjdhet
- H** - Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheter

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

- I** - Förenkla och stödja hyresgästen i miljösmarta val
- J** - Minska energianvändningen i fastigheter
- K** - Miljöpåverkan från egna transporter

VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

- L** - Hälsa och säkerhet för Uppsalahems medarbetare
- M** - Jämställdhet och mångfald, lika lön för lika arbete
- N** - Bra ledarskap
- O** - Nöjda medarbetare

MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN

- P** - Transparent ekonomisk redovisning
- Q** - Ställa hållbarhetskrav på leverantörer

ETT HÅLLBARARE UPPSALAHEM

Uppsalahems vision är att bidra till ett levande Uppsala. Under 2017 kan jag med gott samvete säga att vi har fortsatt att leverera enligt den målsättningen. Områden jag brinner för och gärna berättar om är vårt fortsatta bidrag i bostadsproduktionen, vår modell för tryggare renovering, vårt hållbarhetsarbete inom miljöområdet såväl som i sociala frågeställningar, och inte minst vårt arbete för att locka flera talanger till fastighetsbranschen.

UNDER ÅRET STARTADE VI ETT NYPRODUKTIONSPROJEKT I BÄCKLÖSA i södra Uppsala. Projektets första fas, som drog igång för ett par år sedan, påbörjade inflyttning ungefär samtidigt som vi startade den andra fasen under hösten 2017. När vi är färdiga kommer området ha både ny förskola och fler än 700 lägenheter fördelat på både hyresrätter och bostadsrätter.

Tidigare har vi produktionsstartat cirka 400 nya lägenheter varje år men i linje med våra nya ambitioner i affärsplanen har vi under 2017 bara startat 250. Under de senaste åren har flera andra byggherrar valt att bygga hyresrätter i Uppsala vilket gör att Uppsalahem inte ensamt behövt ta ansvar för hyresrätten i Uppsala, och därmed har produktionstakten minskats något. Samtidigt har vi skruvat upp ambitionerna för renoveringar av vårt befintliga bestånd. Året har därför präglats av förberedelser för ett antal renoveringsprojekt som vi planerar att starta under 2018. En renoveringsmodell som ger kunderna möjlighet att välja bland olika renoveringsåtgärder har utvecklats, vilket bland annat ger kunden möjlighet att påverka sin nya hyra. Detta är nog en av de viktigaste hållbarhetsfrågorna för Uppsalahem kommande år.

Arbetet med att energieffektivisera har fortgått enligt plan. Vi har hittills sparat 17 procent i energi jämfört med basåret för mätningarna 2007. Likaså har kundförbättringsarbetet som startade för två år sedan gett ett gott resultat med en ökning av Nöjd Kund Index från 65 till 70. Stärkta av det positiva resultatet, kommer vi fortsätta vårt arbete med att förbättra kundarbetet ytterligare under kommande år.

2017 har även fyllts av stora interna förbättringar. Vi har genomfört den största organisationsförändringen inom förvaltningsorganisation på ett par decennier vilket inneburit flera nya eller omgjorda

tjänster. Under året har vi också gått över till den nya standarden ISO 14001 för vårt miljöledningssystem, och vi har startat upp ett arbete med att utveckla ett nytt kvalitetssystem. Syftet med alla dessa aktiviteter har varit att även fortsättningsvis säkerställa hög kvalitet i allt vi gör.

Vi har också präglats av ett antal fina utmärkelser för våra medarbetare. Vi har haft en förvaltare som var en av tre finalister i utmärkelsen Årets Förvaltare samt en hållbarhetschef som hamnade på listan över de 101 mäktigaste i hållbarhetssverige. Vår HR-chef var slutfinalist i utmärkelsen Årets HR-direktör inom Employer Branding och vår energiansvarige utnämndes av SABO till Skåneinitiativets föregångsfigur. Otroligt fina prestationer ligger bakom detta!

Om man ska sia framåt, kan man inte låta bli att nämna den marknadsoro som finns i skrivande stund. Under flera år har det varit gynnsamma ekonomiska förutsättningar med kraftig omsättningsökning och nedåtgående räntor, men förutsättningarna framåt är något mer utmanande. Räntorna förutses att gå upp de kommande tre åren och hyresförhandlingarna tenderar inte att ge de ökade intäktsnivåer som behövs för att täcka ökade kostnader. Kostnaden för att renovera och bygga nytt har också ökat kraftigt de senaste åren. Det senare har skett samtidigt som flera andra byggherrar har tillkommit på Uppsalamarknaden. Under 2017 och 2018 färdigställs nästan 1 900 hyresbostäder i Uppsala varav Uppsalahem står för ungefär hälften av dessa. Frågan som vi behöver bevaka extra noga under kommande år är om utbudet av nya hyresrätter till ungefär samma hyresnivå, motsvarar det behov som finns på marknaden.

Trots dessa utmaningar planerar vi att fortsätta investera ungefär en miljard kronor årligen i underhåll, renoveringar och energieffektiviseringar av det befintliga

fastighetsbeståndet samt i produktion av nya lägenheter. Vi kommer ha fortsatt nyproduktion, men sannolikt ett färre antal projekt än tidigare, samt ett fokus på att få fram hustyper som kan byggas till något lägre kostnad. Vidare kommer det vara viktigt att komma upp i takt med renoveringar för att möta det behov som finns i stora delar av vårt bestånd den kommande tioårsperioden. År 2020 planeras det för en takt om cirka 300 renoverade lägenheter per år. Vid samma tidpunkt är planen att ha energieffektiviserat hela beståndet med 24 procent jämfört med basåret 2007. Arbetet med att utveckla hyresförhandlingarna, som påbörjades under 2017, kommer att fortsätta kommande år med syfte att nå bättre förutsägbarhet och bättre hyresnivåer. Det i sin tur bidrar till att möta framtidens utmaningar.

Den starka arbetsmarknaden har gjort kampen om talangerna än tuffare. Bristen på kompetent arbetskraft, som finns inom samtliga yrken i kedjan, har seglat upp som ett av de allvarligaste hoten mot att kunna klara bostadsbyggnadsmålen i landet. Om vi ska kunna förvalta framtidens städer behöver vi helt enkelt fler folk till branschen. Detta har även påverkat Uppsalahem som fått en ökad personalomsättning jämfört med tidigare år. Därför behöver det hårda arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare även fortsättningsvis vara högt prioriterat.

Avslutningsvis vill jag tacka alla hyresgäster, medarbetare, styrelse och ägare för det gångna året. Jag är helt övertygad om att 2018 kommer bli lika spännande och utvecklande som 2017.

Vänliga hälsningar

Stefan Sandberg
Vd



I stadsdelen Stenhagen har Uppsalahem under de senaste åren satsat på att bygga nya bostäder. Flerfamiljshus, läghus, radhus och lokaler för olika verksamheter finns i området. Här besöker Stefan Sandberg, VD, en av Uppsalahems lokaler på Stenhagsvägen som är anpassat för kontor eller förskoleverksamhet.

ETT LEVANDE UPPSALA

Uppsala är en växande stad där kommunen har hållbarhetsfrågorna högt på agendan. Som stadens största bostadsbolag bidrar Uppsalahem i stort och smått till ett mer hållbart Uppsala. Sedan starten 1946 har Uppsalahem byggt över 20 000 hem till Uppsalaborna. Idag satsar bolaget på att erbjuda miljöcertifierade hem att trivas i.

AVSTÅNDEN KRYMPER

Äntligen säger många! Ropen har skallat i många år gällande fyrspår i tillväxtkorridorren mellan Uppsala och Stockholm och i slutet av året presenterades ett efterlängtat beslut om miljardinvestering i ytterligare järnvägsspår, infrastruktur och bostäder. Beslutet kommer öppna upp för avsevärt fler bostäder, företag, offentliga verksamheter och samhällsservice i Uppsala med omnejd och inte minst effektivare kommunikationer. Mot slutet av 2017 startade tågförbindelser som har

pressat resan mellan Stockholm-Uppsala till 30 minuter, vilket i närtid kommer öka attraktiviteten för Uppsala.

FORTSATT STARK TILLVÄXT

Under de kommande 30 åren kan Uppsala växa till uppemot 340 000 invånare, vilket ger en ökning med fyra tusen nya invånare per år, något som skapar stora utmaningar i att växa hållbart och geografiskt smart. Uppsala ingår i en region som präglas av en stark tradition inom forskning och utbildning med två universitet, tillväxtbo-

lag inom hälsa, it och livsmedel samt hög-specialiserad sjukvård för människor och djur. Arbetslösheten ligger på historiskt låga nivåer i staden och både etablerade och nystartade bolag har svårt att hitta och behålla rätt kompetens i stark konkurrens med möjligheter i huvudstaden.

EN MARKNAD I FÖRÄNDRING

Uppsala är en del av huvudstadsregionen och har under många år lidit av bostadsbrist och ett underskott på hyresrätter. Uppsala kommun har haft en medveten



strategi att öka antalet byggherrar och bostadsbyggare och en målsättning på att årligen bygga 3 000 nya bostäder. Uppsalahem har under ett antal år varit i Sverige-toppen gällande byggstart av hyresrätter, vilket har varit välbehövligt och efterfrågat i staden. Under de senaste åren har fler hyresrättsaktörer etablerat sig i staden – idag bygger till exempel Rikshem, Wallenstam, Byggvesta och Stena Fastigheter hyresrätter, vilket har bidragit till en större valfrihet för invånarna och ett välkommet tillskott av fler hyresrätter till staden.

– Vi är fortfarande största bostadsproducenten i Uppsala med över 1 300 bostäder i produktion under 2017, men vi känner av förändringen på marknaden. Vi konkurrerar idag med en mängd nationella aktörer och intensifierar därför vårt arbete för att kunna erbjuda just det bo-

ende som efterfrågas av våra kunder, säger Stefan Sandberg, VD på Uppsalahem.

Med anledning av att det nu är fler som bidrar till bostadsbyggandet i Uppsala i kombination med ett större behov av att renovera befintliga bostäder, har Uppsalahem halverat sin nyproduktionstakt till cirka 250 hyresrätter per år. Det finns signaler på att marknaden för nyproduktion börjar mättas, speciellt när det gäller större och därmed dyrare bostäder i nyproduktion. Under det senaste året minskade den genomsnittliga kötiden för nyproducerade lägenheter med nästan ett år, samtidigt som kötiden för befintliga lägenheter med lägre hyra ökade.

–Under året såg vi en avmattning i efterfrågan av nyproducerade hyresrätter vilket indikerar en förändring på hyresmarknaden. Om efterfrågan fortsätter att gå ner innebär det en förhöjd risk att bygga nyproducerade hyresrätter, och vi är därför noggranna med vilka investeringsbeslut vi tar, säger Sara Westberg, chef för strategisk utveckling.

UPPSALAHEM
ÄGER 42% AV
ALLA HYRESRÄTTER.
AV STUDENT-
BOSTÄDERNA ÄR 36%
UPPSALAHEMS.

AV UPPSALAS
BOSTÄDER ÄR:

11%

Studentbostäder

25%

Hyresrätter

39%

Bostadsrätter

25%

Äganderätter



STUDENTERNAS STAD

Uppsalahem erbjuder bostäder för alla livets faser. En viktig tid i många människors liv är studietiden, speciellt i en universitetsstad som Uppsala där det årligen studerar ungefär 22 000 studenter på heltid. Genom att erbjuda olika typer av studentbostäder och satsningar på att möta framtidens behov av studentboenden bidrar Uppsalahem till en levande studentstad.

FÖR UPPSALAHEM ÄR STUDENTBOSTÄDER EN VIKTIG DEL av verksamheten. Uppsalahem förvärvade Studentstaden 2012 för att med större kraft kunna påverka tillgången på studentbostäder i Uppsala. Studentstaden är idag ett av Uppsalahems fyra distrikt och har nästan 4 000 studentbostäder. Totalt finns det omkring 12 500 studentbostäder i staden och andra stora aktörer, förutom nationer och studentföreningar, är till exempel Rikshem, Heimstaden och Akademiförvaltningen.

Studentstaden erbjuder många olika sorters boenden, alltifrån rum i korridor till lägenheter med fyra rum och kök.

– Vi vill möta våra kunder på deras villkor och erbjuda ett boende för den blandade grupp som studenter är. Studenter finns i alla åldrar och boendet behöver anpassas därefter. För vissa är det den första bostaden och allt från att byta glödlampa till att sköta gemensamma utrymmen är nytt. För andra måste boendet passa med familj eller sambo, säger Joakim Palestro, fastighetschef på Studentstaden.

NÖJDA KUNDER

I kundundersökningen som gjordes 2017 fick Studentstaden högt betyg. Förra året låg Nöjd Kund Index (NKI) på 60, i år har NKI gått upp till hela 72. Bakom det höga resultatet ligger intensivt arbete med bland annat bättre information till kund, en ny hemsida och snabbare processer vid in- och utflyttning. Det senare är prioriterat

på grund av den stora omflyttningen i studentbostäderna. Uppsalahems studentlägenheter utgjorde nästan hälften av det totala antalet bostäder som förmedlades via Uppsala Bostadsförmedling under 2017, totalt ca 1700 av 3800 lägenheter.

Under året har Studentstaden också tydliggjort vilka regler som gäller för studentboende och förbättrat sin kontroll av de boendes studieintyg. Det har lett till att fler studentlägenheter blivit lediga för studenter.

STUDENTBOENDE IDAG OCH I FRAMTIDEN

Studenter har idag andra krav på sitt boende än vad de haft tidigare och det finns en minskad efterfrågan på studentrum hos Studentstaden.

– Fler vill bo i egen lägenhet där man själv väljer vilka man bor med. Det här förändrar vad och hur vi bygger. Vi ser över nya boendeformer och lösningar i befintliga byggnader för att möta den efterfrågan, säger Joakim Palestro.

Studentstaden förvaltar många historiska byggnader utspridda över staden. Många av dessa har renoveringsbehov och på Rackarberget ska alla bostäder på ett eller annat sätt genomgå en renovering. Totalt handlar det om 966 bostäder som ska rustas upp samtidigt som Studentstaden ska bygga 488 nya lägenheter i området. Stor hänsyn tas till områdets karaktär och historia och Joakim Palestros förhoppning är att studenterna ska uppleva

renoveringen som en förbättring av området.

– När vi förtätar möjliggör vi för fler att bo i detta klassiska område, samtidigt som vi genom renoveringarna bevarar Rackarbergets charm, säger Joakim Palestro.

ÖKAD KONKURRENS

Marknaden för studentbostäder är mer konkurrensutsatt idag än tidigare då det finns fler aktörer på marknaden. Akademiska Hus har signalerat att de ska bygga cirka 700 studentbostäder i Uppsala, det finns även nyproduktionsplaner hos nationerna.

– Visst känner vi av förändringarna och den ökade konkurrensen på marknaden, och vi ändrar vårt utbud därefter. Bland annat jobbar vi med att ta fram fler lokaler för föreningar och kårer för att skapa bra helhetsmiljöer för studentlivet där det finns utrymme för engagemang och aktiviteter, säger Joakim Palestro.

På frågan om vad som driver medarbetarna på Studentstaden svarar Eva Sedvall, uthyrare på Studentstaden.

– Våra kunder bor hos oss endast en mycket begränsad tid av sitt liv, men vi vill att de ska se tillbaka på sin studenttid med glädje. Bostaden är en viktig del i att bygga sin framtid och fatta sina egna beslut. Det kan vara en del i en självständighetsprocess, eller det första boendet med en partner som ett steg i sitt gemensamma liv. Vi är stolta att få vara en del av att utforma denna tid. Dessutom är ju studenterna så glada och trevliga!




Djäknegatan läghus är ett lugnt och trivsamt område med studentbostäder ungefär 2 km från Uppsala centrum. Här bjuder Sofia, en av Studentstadens hyresgäster, in till middag och gemenskap i en av de 210 lägenheterna i området.



-  Vanliga bostäder
-  Ungdomsbostäder
-  Färdigställt
-  Pågående
-  Startat 2017

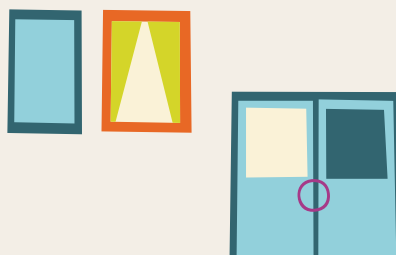
Geografiskt läge för projekten redovisas på kartan längst bak i årsredovisningen.

PLANERAD NYPRODUKTION 2018			
Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder	Status/Bostadstyp
9	Dansmästaren, Rosendal	133	
TOTALT		133	

PÅGÅENDE NYPRODUKTION UNDER 2017

Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder	Status/Bostadstyp
1	Pepparkakshuset, Käbo	132	
2	Åpromenaden, Kungsängen	276	
3	Bäcklösa etapp 1	226	
4	Gjutarängen, Luthagen	187	 
5	Brillinge, Gränby	109	
6	Koret, Kapellgården	64	
7	Sverre, Innerstaden	142	
8	Bäcklösa etapp 2	252	

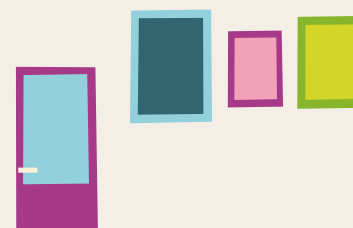
TOTALT 1 388



PLANERAD RENOVERING

Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder
10	Eriksberg Marmorvägen 9	56
11	Björklinge Södra Långgåsvägen	35
12	Gottsunda August Södermans väg 2	35
13	Sala backe, Blåklinten	108

TOTALT 234



FRÅN HÅLLBAR STAD TILL HÅLLBARA HEM

Uppsalahem ser som sitt uppdrag att varje dag vara med och utveckla Uppsala till det bättre. Det gäller allt från att ta hand om gamla hus till att bygga moderna miljöcertifierade bostäder. Bolaget vill skapa goda boendemiljöer åt de människor som nu och i framtiden väljer att leva och bo i staden. Genom att bygga och verka för en hållbar stad bidrar Uppsalahem till ett levande Uppsala.

I ÅR ÄGDE 252 BYGGSTARTER RUM, en minskning jämfört med föregående år då motsvarande siffra var 318.

– Det finns idag många fler aktörer på marknaden än tidigare som bygger nytt, vilket i kombination med ökat behov av renoveringar i våra bostadsområden gör att vi ser en mindre kursändring framöver där vi balanserar vårt nybyggande med renoveringar, berättar Niosha Baghaei, bygg- och fastighetsutvecklingschef på Uppsalahem.

HÅLLA HYRORNA NERE

Under året färdigställde Uppsalahem 310 nya bostäder till Uppsalaborna. Kostnadsutvecklingen i nyproduktion av bostäder har haft en kraftig uppgång de senaste åren vilket bland annat berott på ökade material- och produktionskostnader. En utmaning är därför att möta efterfrågan på bostäder och samtidigt hålla hyrorna nere. Ett sätt är att bygga typ- och koncepthus som är standardiserade och kan byggas mer kostnadseffektivt och på så sätt bidra till att hålla hyrorna nere. Branschorganisationen för allmännyttiga kommunala bostadsföretag, SABO, har genom ramavtal lyckats pressa byggpriserna för koncepthus, något som Uppsalahem använt sig av i kvarteret Citrinen i Stenhagen med 88 lägenheter.

På marknaden finns idag ett stort antal nyproducerade hyresrätter, samtidigt är efterfrågan på äldre hyresrätter med lägre hyra fortsatt stor. För att underlätta för fler att få en bostad tog Uppsalahems styrelse i november 2017 beslut att ge befintliga hyresgäster i äldre fastigheter med låg hyra förtur till nyproducerade lägenheter. På sikt hoppas man att initiativet ska skapa högre omflyttning och att fler äldre och billigare lägenheter ska frigöras till bostadsmarknaden.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Uppsalahem är en aktiv part i kommunens program- och planarbete och bidrar på olika sätt till en hållbar stadsutveckling. Ett av Uppsalahems uppdrag från kommunen är att erbjuda boenden som är anpassade för olika faser i livet och därför byggs bostäder i olika storlekar, utformning och till olika målgrupper, till exempel särskilda ungdomsbostäder. Genom att bygga lokaler för butiker, service och andra verksamheter bidrar Uppsalahem till levande och attraktiva gaturum. Att samarbeta med andra aktörer så att det byggs en blandning av hyresrätter, bostadsrätter och villor är ett sätt för Uppsalahem att bidra till mångfald i bostadsområden. Genom att förtäta bostadsområden med nya bostäder utnyttjas mark på ett effektivt sätt. Vid förtätning kan bostadskvarterens befintliga karaktär förstärkas med nya positiva värden vilket bidrar till en levande stad.

MILJÖSMARTA HEM

Uppsalahem integrerar hållbarhetstänk i hela verksamheten från idéstadiet till det färdiga huset och hemmet. Miljösmarta lösningar prövas och utvärderas för att resurserna i byggandet ska användas så effektivt som möjligt. Målet är att all nyproduktion ska motsvara kraven för Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Miljöcertifieringen är en kvalitetssäkring ur miljösynpunkt och innebär att höga krav ställs på energianvändning, inomhusmiljö och att kemikalier och miljö- och hälsofarliga ämnen i byggmaterial undviks.

– För de projekt som startat under året har vi följt kraven i alla projekt. Vi följer alltid kraven på energianvändning och miljöfarliga ämnen, men det är ibland svårt att uppnå kraven på insläpp av dagsljus i lägenheterna. Många olika faktorer påverkar dagsljusinsläppet, till exempel

byggnadens placering, avstånd till andra byggnader och fönsterstorlekar. Vi försöker alltid planera för bra dagsljusinsläpp men förutsättningarna är inte alltid optimala, säger Niosha Baghaei.

Uppsalahem arbetar för att minska de negativa miljöeffekterna i hela värdekedjan vilket även omfattar entreprenörer. Miljökrav ställs i ramupphandlingar, bland annat att entreprenören ska visa på vilka miljöförbättrande åtgärder som genomförs samt effekten av dem.

SOCIALT ENGAGEMANG

I alla ramavtal för nyproduktion och renoveringar är det ett skallkrav att entreprenörerna ska arbeta med frågorna kring socialt engagemang tillsammans med Uppsalahem. Tanken är att personer som står utanför arbetsmarknaden ska erbjudas praktikplatser och lärlingsplatser, samt att företagen på andra sätt ska bidra till integration genom att till exempel samarbeta med föreningslivet.

– Skanska, en av våra ramavtalsägare, arbetar med ett internationellt ledarprogram, LLP, som de har i samarbete med Arbetsförmedlingen för att rekrytera produktionserfarna och utrikesfödda ingenjörer. Programmet innehåller introduktionsdagar, utbildning, praktik samt en ledarskapsutbildning. Något som möjliggör chansen till en fast anställning hos Skanska, berättar Åsa Reinsson, projektchef på Uppsalahem.

Uppsalahem har tagit fram en uppförandekod som gäller för alla entreprenörer och leverantörer i upphandlingar och som syftar till att främja transparens och sund konkurrens. I den ställs krav på att entreprenörer och leverantörer ska följa branschens etiska och moraliska krav.

Vid upphandling ställs även krav på arbetsvillkor, arbetsmiljö, minimilöner etc.



Elin är byggprojektledare för Bäcklösa, Uppsala-hems nyaste bostadsområde. Här är det nära till naturen och det finns goda möjligheter att ta sig in till stan med kollektivtrafik och cykel.

FLER OCH FLER LOKALER

NÄR UPPSALAHEM BYGGER NYA BOSTADSDOMRÅDEN planeras inte bara för bostäder utan även för handel och service. Närhet till förskola, den kvällsöppna servicebutiken och möten med andra människor är viktigt för att skapa attraktiva boendemiljöer. Uppsalahem har lokaler av alla storlekar, från den lilla kontorslokalen på 10 kvadratmeter till den stora och öppna lokalen som till exempel Frodeparkens förskola med 870 kvadratmeter och plats för fler än 60 barn.

– Just nu har vi cirka 300 verksamhetslokaler som omfattar 45000 kvadratmeter yta, berättar Emma Walheim, uthyrare på Uppsalahem.

UPPSALAHEMS STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTER:

Uppsala kommun **15,1 MKR/ÅR**
Region Uppsala **8,8 MKR/ÅR**
Jensen **3,1 MKR/ÅR**
ICA Sverige AB **2,4 MKR/ÅR**
Montessori **2,1 MKR/ÅR**

NYA HEM I BRILLINGE

MITT EMOT GRÄNBY CENTRUM och det som planeras att bli Uppsalas andra stadskärna bygger Uppsalahem 109 nya hyreslägenheter. Lägenheterna är fördelade på två huskroppar i tre till fem våningar och varierar från 1 till 6 rum och kök. För att ge större plats åt gröna gemensamhetsytor på gården byggs ett underjordiskt garage under den ena delen av gården. Bostäderna certifieras enligt Miljöbyggnad Silver vilket innebär effektiv energianvändning, sunda materialval, tyst inomhusmiljö, god ventilation samt hög fuktsäkerhet.

Holmfrid uppnår Miljöbyggnad Silver

UNDER 2017 HAR UPPSALAHEM GENOMFÖRT sin första verifiering av en miljöcertifierad byggnad, Holmfrid. Första steget för certifiering enligt Miljöbyggnad är att ansöka om en preliminär certifiering i samband med att huset är färdigprojekterat eller färdigbyggt. Efter att huset varit i bruk i två år utförs en verifiering. Då mäts

till exempel energianvändningen och radonhalter, fönsteregenskaper kontrolleras och byggvaror följs upp. Verifieringen är, precis som den preliminära certifieringen, granskad av en tredje part och är ett kvitto på att byggnaden uppnått de kvalitéer inom energi, inomhusmiljö och material som man planerat.

Ny stadsdel skapas i östra Bäcklösa

UPPSALAHEM VILL VARA EN AKTIV del i Uppsalas utveckling och ibland innebär det att bygga upp nya stadsdelar från grunden, vilket är precis vad Uppsalahem gör i Bäcklösa. Tillsammans med flera bostadsrättsbyggare skapas en stadsdel med närhet både till stad och land, arbete och utbildning. I första etappen byggdes 226 lägenheter där de första kunderna flyttade

in i augusti 2017. I den andra etappen byggs 160 lägenheter och ytterligare omkring 90 lägenheter i form av typhus, ett sätt att pressa priserna och hålla nere hyrorna. Bäcklösa torg med kringliggande verksamhetslokaler blir samlingspunkten i Bäcklösa och kommer att utvecklas med förskola och park.

RENOVERINGAR PÅ GÅNG

I ETT FLERTAL BOSTADSDOMRÅDEN planeras det inför kommande renoveringar. I Eriksberg startar renoveringen på Marmorvägen 9, andra områden där renovering kommer ske är Södra Långåsvägen i Björklinge, Blåklinten i Sala backe samt Rackarberget. I de planerade renoveringarna är planen att utgå från den under året framtagna renoveringsmodellen där varje hyresgäst själv väljer nivå på renoveringen utifrån behov, önskemål och boendesituation.

HUS SOM SKA LEVA LÄNGE

Uppsalahem har en god spridning på hus från olika byggnadsår. Det innebär att det finns ett stort utbud av bostäder med olika standard och olika nivå på hyror. Spridningen ger också Uppsalahem bra ekonomi, och det blir enklare att planera underhållet på lång sikt.

DET HAR VARIT EN MEDVETEN STRATEGI

för Uppsalahem under lång tid att bygga, dels för att bostadsbehovet i Uppsala varit stort men också för att få spridning på byggnader med olika byggnadsår.

– Det innebär en lägre ekonomisk risk och minskar också risken för brist på entreprenörer och egen arbetskraft när man kan sprida ut de tunga investeringarna över tid. I vissa perioder av en byggnads livscykel är investeringarna tunga, under andra perioder behövs inte så mycket investeringar exempelvis i nybyggda hus, berättar Sara Westberg, chef för strategisk utveckling.

RÄTT ÅTGÄRD I RÄTT TID

Uppsalahem tar hand om sina byggnader varje dag året runt. Trappor städas, gårdar pysslas om, fastighetstekniker rycker ut och fixar läckande kranar och byter trasiga kylskåp. Ibland behövs större åtgärder för att hålla husen i gott skick. För att få en samlad och övergripande bild av kommande underhållsbehov har Uppsalahem under året arbetat med att ta fram underhållsplaner för alla fastigheter, ett arbete som kommer att fortsätta nästa år.

– Syftet med underhållsplanerna är att göra samlade åtgärder i rätt tid, som att måla om fönster, byta fläktaggregat eller sätta in nya entrédörrar, säger Mimmi Calles Hedenberg, chef för förvaltningsutveckling.

Ytterligare ett syfte med underhållsplanerna är att se vilka av fastigheterna som har störst underhållsbehov samt att sprida ut underhållet under hela husets livscykel. Uppsalahem gör egna analyser av vilka behov som finns i husen och bostäderna men tar också in hyresgästernas önskemål genom exempelvis kundundersökningar. Idag görs de största insatserna dels när husen är ungefär 30 år gamla, och dels när

de är 50 till 60 år. När byggnader är omkring 30 år behöver bland annat våtrum, ventilationsaggregat och hissar ses över. Bebyggelsen från 1950- och 1960-talen får en mer genomgripande renovering med översyn av till exempel stammar, fönster och tak. Trots en bra spridning på hus från olika år så finns det många byggnader från rekordåren i beståndet. Allt som allt beräknas 6 000 lägenheter behöva renoveras de kommande femton åren.

RENOVERING MED VALMÖJLIGHET FÖR HYRESGÄSTEN

Under året tog Uppsalahem fram en ny renoveringsmodell, Eriksbergsmodellen. Modellen innebär att det finns en fast basnivå som omfattar nödvändiga åtgärder för att fastigheten ska leva vidare i många år till, som renovering av badrum, stambyten, ventilation och ny el. Basnivån innebär en så låg hyreshöjning som möjligt. Utöver det får varje hyresgäst själv välja nivå på renoveringen utifrån behov, önskemål och boendesituation. Hyresgästen kan välja olika standardförhöjande åtgärder i bostaden, som att renovera kök, byta golv, måla om eller tapetsera väggar.

– Eriksbergsmodellen är framtagen för att erbjuda ett långsiktigt och hållbart boende och samtidigt ge hyresgästerna möjlighet till inflytande över sin boendesituation. Modellen kan vi använda som utgångspunkt i kommande renoveringar för hus från 1950- och 1960-talen, förklarar Stefan Sandberg, VD.

ENERGIBESPARINGAR OCH FÖRBÄTTNINGAR

Uppsalahems mål är att minska energianvändningen med 40% vid renoveringar. Stora energibesparingar kan göras genom

bland annat förbättrad isolering och nya ventilationslösningar. Möjligheten att införa individuell mätning av varm- och kallvatten ses över vilket bidrar till minskad energianvändningen. Renoveringen leder också till förbättringar inne i lägenheterna, till exempel blir eluttagen fler när äldre elledningarna behöver bytas. Även trapphus, gårdar och miljöstugor får högre standard, till exempel installeras LED-belysning vilket både spar energi och ger en behagligare ljuseffekt.

Snart är det dags att renovera husen från 1970-talet. Behoven är liknande som i 50- och 60-talshusen när det gäller tak, fönster och fasader, men det finns en del som skiljer sig när det gäller åtgärder i lägenheterna. Till exempel kan badrumsgolven vara förhöjda, vilket kan behöva åtgärdas för att göra badrummen mer tillgängliga.

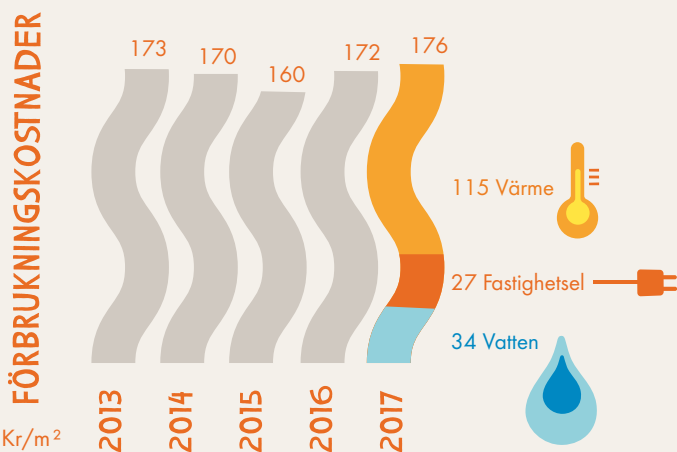
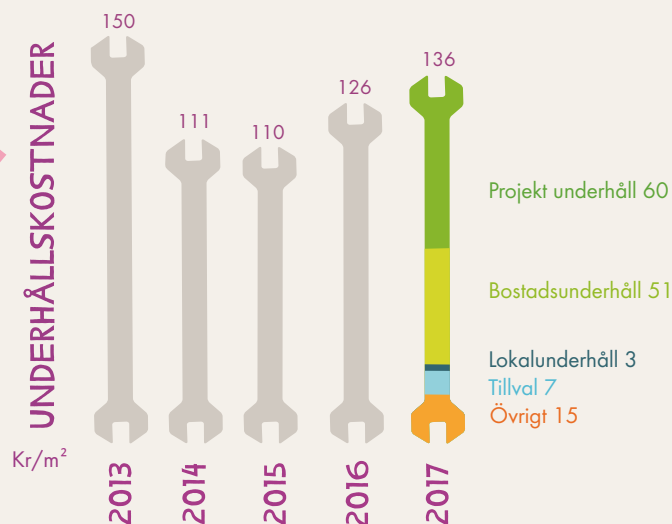
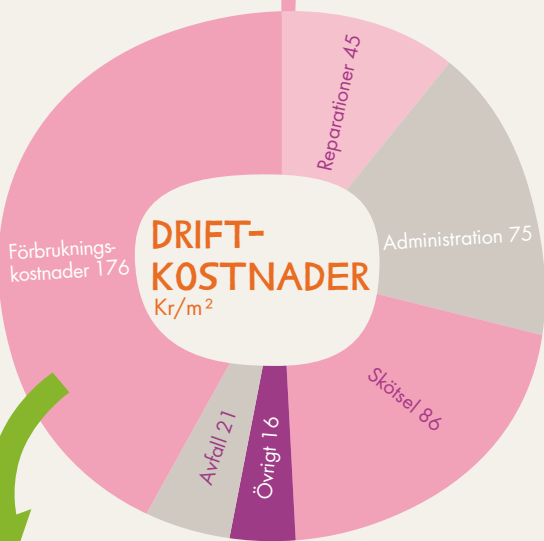
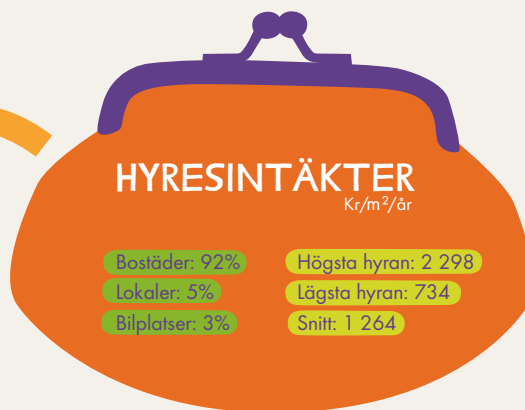
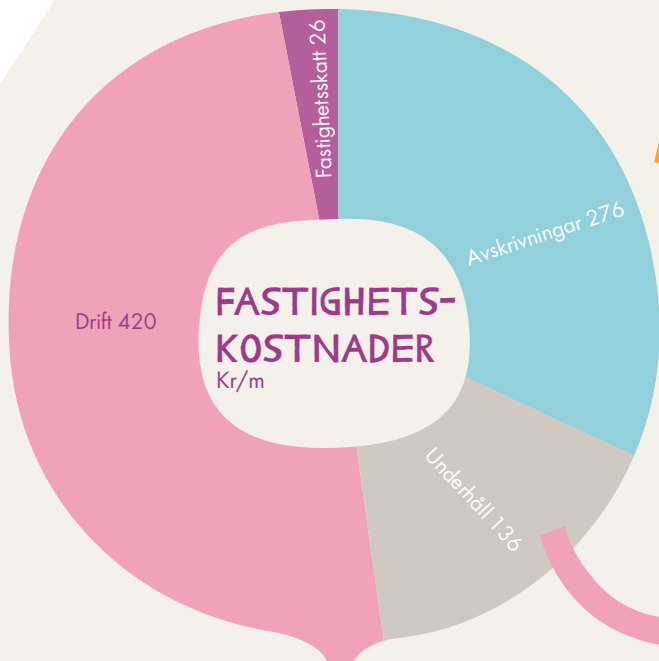
– Alla renoveringsprojekt och underhållsprojekt anpassas efter det speciella områdets och fastighetens förutsättningar, betonar Mimmi Calles Hedenberg.

LÄGENHETER I ALLA PRISKLASSER

MÅNADSHYRA	ANTAL BOSTÄDER
1 000–3 000 kr	656 st
3 000–5 000 kr	2 988 st
5 000–7 000 kr	8 032 st
7 000–9 000 kr	2 923 st
9 000–11 000 kr	1 241 st
11 000–13 000 kr	427 st
13 000–15 000 kr	255 st
15 000–17 000 kr	91 st
17 000 kr–	47 st

Omfattar hela Uppsalahems bestånd, inklusive studentbostäder.

VAD HÄNDE MED HYRAN?



Stefan, Majken och hunden Mitzie leker på innergården i kvarteret Mjölharen där de bor.

KOMMENTARER FRÅN KUNDUNDERSÖKNINGEN

”Mycket bra personal på Uppsalahem. Får hjälp snabbt. Angående inredning borde mer tillval finnas för till exempel byte av kakel i kök och bänkar.”

”Det är alltid väldigt snabb återkoppling och mindre fel har ofta åtgärdas samma eller nästa dag, vilket jag tycker är fantastiskt bra.”

”Hyran för mitt boende är väl hög, annars är jag mycket nöjd.”

”Utombhusmiljön tas mycket bra om hand. Växter, rabatter, snöröjning, osv, är jättebra. Jag har stor respekt för Uppsalahems personal.”



SMARTARE ARBETSÄTT GER NÖJDARE KUNDER

På Uppsalahem är det viktigt att kunden är i fokus. För att ta reda på vad hyresgästerna tycker och i vilka områden det behövs förbättringar görs en årlig kundundersökning. I år har Uppsalahem fokuserat extra mycket på att förbättra upplevelsen och kvalitén för hyresgästerna och det var därför extra spännande när resultatet från årets undersökning kom.

KUNDUNDERSÖKNINGEN SKICKAS

ÄRLIGEN UT till cirka hälften av Uppsalahems kunder. Den ger en bra bild av kundernas upplevelse och fungerar som ett mått på kvalitet. Resultatet är till god hjälp när det kommer till att planera och utveckla verksamheten. Utifrån 2016 års undersökning har fokus i år legat på att förbättra de områden som är viktigast för kunderna. Uppsalahem har bland annat förbättrat metoder och arbetsätt för skötsel av utemiljö, vässat kundservice och bemötande, renoverat miljöstugor och infört boendesamordnare som jobbar med att skapa trygga och säkra bostadsområden.

ÅRETS RESULTAT

I år visar Nöjd Kund Index ett resultat på 70 på en 100-gradig skala. Det är en väsentlig ökning från föregående år. Kundnöjdheten ökar mest bland Studentstadens kunder där ökningen är hela tolv enheter. I övriga beståndet ligger ökningen på fem enheter vilket också är ett bra resultat.

– Tack vare kundundersökningen kan vi se att de insatser vi gjort utifrån synpunkter från våra kunder har gett resultat. Resultatet visar att vi har många nöjda kunder och en kundorienterad verksamhet, men att det finns förbättringsmöjligheter inom några områden, säger Per Viklund, verksamhetsutvecklare.

VÅRA UTVECKLINGSOMRÅDEN

Service och bemötande tycker kunderna att Uppsalahem är duktiga på men hemsidan behöver utvecklas samt utbudet

av servicetjänster. Möjligheten att som hyresgäst utforma inredningen och beställa underhåll och tillval är ett område som behöver ses över, förenklas och moderniseras. Kunderna pekar också på att städning samt underhåll av trapphus och entré är viktiga förbättringsområden.

Undersökningen visar att kunderna inte är helt nöjda med inomhusklimatet. Det handlar främst om att kunder upplever att det är för kallt i bostaden och att ventilationen inte alltid fungerar. För att förbättra inomhusmiljön har värmesystemen justerats och ventilationen bytts ut på flera områden.

Utifrån kundundersökningen arbetar Uppsalahem för att förbättra uteskötseln. Under 2016 genomfördes ett pilotprojekt då rutiner och arbetsätt sågs över och det togs fram en plan för hur utemiljön ska skötas om, allt från hur många gånger i veckan gräset ska klippas till när cykelrensningar ska utföras. Uppföljningen av pilotprojektet visade på ett bra resultat och under 2017 har arbetsättet implementerats i hela förvaltningen.

TRYGGHET – EN VIKTIG FRÅGA

Det kanske viktigaste området i kundundersökningen som Uppsalahem tittat extra på i år är trygghet. Tryggheten i Uppsalahems bostadsområden är generellt sett bra och en majoritet av hyresgästerna trivs i sin bostad. De frågor som handlar om trygghet i lägenheten och i området i kundundersökningen visar på ett resultat på 68 på en 100-gradig skala. Samtidigt

finns det en handfull områden där resultatet har försämrats och där det behövs göras insatser. Uppsalahem får löpande rapporter från polisen i Uppsala där det går att se att den sociala oron ökat i vissa områden. Trygga och säkra områden är en förutsättning för ett trivsamt och fungerande boende och är ett område som prioriteras högt.

Uppsalahem har under året etablerat en ny roll i form av boendesamordnare som dagligen arbetar med trygghetsfrågor. De arbetar för att i ett tidigt skede upptäcka och agera vid störningar, otillåtna andrahandsuthyrningar och skadegörelse. De arbetar i nära samarbete med skola, polis och socialtjänst men även med nattvandrare och väktare. Tanken är att genom förebyggande arbete på sikt öka tryggheten hos hyresgästerna.

– Genom att vara ute i våra områden och ha nära kontakt med hyresgäster kan vi upptäcka och åtgärda saker i tid, vilket uppskattas av våra hyresgäster. Vi ser även till att förebygga otrygghet genom ronderingar där vi går igenom husens gemensamma utrymmen och ser till att läs och belysning fungerar som den ska, säger Petra, boendesamordnare på distrikt Västra.

FAKTA OM KUNDUNDERSÖKNINGEN

- Svarefrekvens 45 procent
- Datainsamlingsperiod 8 till 23 maj
- 36 frågor

Trygga hyresgäster

2017 KLASSADES GOTTSUNDA som ett särskilt utsatt område enligt polisen. I samverkan med kommunen, andra fastighetsägare och andra aktörer satsar Uppsalahem extra mycket på insatser som minskar social oro och utanförskap i området. I samverkan med Hyresgästföreningen har grannsamverkan startats upp i två utvalda områden under året, ett projekt som syftar till att förebygga brott där de som bor i området får utbildning av polisen. Tillsammans med Hyresgästföreningen har en enkät skickats ut till hyresgästerna i Gottsunda med syftet att hitta aktiviteter och insatser för att öka tryggheten.

FÖR ATT FRÄMJA TRYGGHETEN arbetar Uppsalahem med att se över all belysning och byta till energisnålare belysning med bättre ljuskvalitet.

STÖRNINGAR

UNDER 2016 OCH 2017 har Uppsalahem satsat på att i större omfattning än tidigare besöka hyresgäster som anmäls för störning. Bakgrunden var ett ökat antal störningsärenden under 2015. Arbetet ledde till att ökningen avstannade under 2016. 2017 var antalet ungefär samma som 2016. Uppsalahems målsättning är att ingen ska behöva uppleva störningar i sitt hem.

Uppsala Bostadsförmedling

2016 anslöt sig både Uppsalahem och Studentstaden till den nystartade kommunala bostadsförmedlingen. Under 2017 stod Uppsalahem och Studentstaden tillsammans för cirka två tredjedelar av alla bostäder som förmedlades av bostadsförmedlingen.

– Under året har vi haft regelbundna

möten för att få processen att fungera så bra som möjligt. Det har handlat dels om att få it-lösningar att fungera, men också att utbyta frågeställningar och erfarenheter om godkännandeprocessen utifrån Uppsalahems uthyrningspolicy, berättar Malin Gunnarsson Stugbäck, chef på uthyrningsavdelningen.

BOSTADSSOCIALA KONTRAKT

I ENLIGHET MED ÄGARDIREKTIVEN

lämnar Uppsalahem varje år sju procent av våra lediga lägenheter, exklusive nyproducerade hyresrätter, till Uppsala kommun. Kommunen tilldelar i sin tur bostäderna till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. Bostäderna är spridda i hela bostadsbeståndet men hänsyn tas till redan bostadssocialt belastade områden.

De som bor på bostadssociala kontrakt kan teckna egna hyresavtal efter att ha bott minst ett år klanderfritt, och då de har en godtagbar inkomst. Om man bott klanderfritt i tre år men saknar godtagbar inkomst kan man få teckna eget hyresavtal om Uppsala kommun går in med en kommunal borgen. Tvärt emot den allmänna uppfattningen så förekommer inte många störningsärenden i hem med bostadssociala kontrakt.

LÄGENHETER UPPSALA KOMMUN

Antal lägenheter lämnade till Uppsala kommun för bostadssociala ändamål	92 (138)
Antal lägenheter lämnade till Uppsala kommun för nyanlända	270
Korttidskontrakt lämnade till Uppsala kommun	18
Totalt antal lägenheter som Uppsala kommun hyr för bostadssociala ändamål och för nyanlända	725 (421)
Antal lägenheter som upplåts med kommunal borgen	235 (184)

BOSTÄDER TILL NYANLÄNDA

SOM KOMMUNALT BOLAG har Uppsalahem i uppdrag att erbjuda boende till alla innevanare i kommunen. Uppsala kommun ansvarar för att ta emot och ordna bostad till nyanlända som fått uppehållstillstånd i Sverige. Under 2017 och 2018 har Uppsalahem ett kompletterande ägardirektiv att erbjuda 270 lägenheter per år till kommunen för nyanlända. Utöver detta har Uppsala kommun erbjudits upp till fem korttidsavtal varje månad för att möta behovet av den ökade inflyttningen till kommunen. Boende i dessa bostäder har enligt hyresavtalen inte besittningsrätt till lägenheten.

Kallt väder stoppar inte boendesamordnarna, här går de en rondering och kontrollerar att alla dörrar och lås fungerar i kvarteret Opalen i Stenhagen.



KLIMAT I FOKUS

Uppsalahem tar ett stort ansvar för att minska sitt miljöavtryck och jobbar hårt för att vara Uppsalas grönaste bostadsbolag. Det finns bara ett jordklot och det ska räcka till alla. Genom att bygga energisnåla miljöcertifierade hus, energieffektivisera befintliga hus och ställa om till förnybar energi minskar Uppsalahem sin klimat- och miljöpåverkan.

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING

Den kilowattimme som inte används är den mest miljövänliga. Under året har flera stora energi- och underhållsprojekt pågått på Uppsalahem. Nya ventilationssystem med värmeåtervinning har minskat behovet av energi till uppvärmning. Gammal belysning har bytts ut mot LED, vilket beräknas minska el-användningen med omkring 500 MWh per år bara genom de projekt som genomförts under året. Energibesparingen motsvarar cirka 80 varv runt jorden med en elbil.

– Vårt mål är att minska energianvändningen med 24% till 2020. Hittills har vi minskat med 17,4% jämfört med år 2007. Under året har vi tagit fram en ny energistrategi som anger kompassriktningen för arbetet med att uppfylla energimålet, berättar Tomas Nordqvist, energiansvarig och projektchef energi på Uppsalahem.

Ett annat mål är att vara fossilfria 2020, vilket omfattar utsläpp från uppvärmning, el och egna transporter. 99% av Uppsalahems direkta klimatpåverkan kommer från uppvärmningen av bostäder. Som ett komplement till energieffektivisering köper därför Uppsalahem Vattenfalls koldioxidneutrala fjärrvärme till all nyproduktion vilket minskar utsläppen med 678 ton jämfört med vanlig fjärrvärme.

– Att få ner klimatutsläppen till noll innebär en stor och viktig utmaning för oss och kommunen, berättar Anna

Freiholtz, hållbarhetschef på Uppsalahem. Vattenfall kommer att ersätta torv med biopellets vilket kommer att minska klimatpåverkan från fjärrvärmen. Utöver det gör vi själva åtgärder för att med våra hyresgästers hjälp utöka utsorteringen av plast i hushållssoporna. Det gör att soporna blir ett mer miljövänligt bränsle, fortsätter Anna Freiholtz.

100% FÖRNYBAR ENERGI

På taket till ett av Uppsalahems nybyggda områden Åpromenaden har solceller installerats under året. Solcellerna beräknas producera 60 MWh förnybar el per år till exempelvis ventilation, pumpar, belysning och hissar. Solceller finns även på fasaden på Frodeparken, som 2017 producerade 69 MWh. Det motsvarar knappt 30 lägenheters genomsnittliga årsförbrukning av hushållsel. Utöver solceller kommer Uppsalahems elanvändning från svensk ursprungsmärkt vattenkraft. Uppsalahem har även ett eget vindkraftverk som står på en höjd utanför Sundsvall. Av lönsamhets-skäl säljs i nuläget elen från vindkraftverket. Under 2017 producerade verket 6 237 MWh vilket motsvarar cirka 30% av Uppsalahems behov av fastighetsel till alla fastigheter.

GRÖNA TRANSPORTER

För att bli helt fossilfria jobbar Uppsalahem även med att minska utsläppen från

transporter. Uppsalahem äger 98 fordon varav 79 är transportfordon som används av hantverkare och fastighetsskötare. 19 är vanliga personbilar som används av bland andra boendesamordnare och förvaltare. Ett program för att byta ut fossilbränslefordon pågår sedan år 2015 och idag har företaget 39 eldrivna fordon samt ett biogasdrivet. Busskort och cyklar, både vanliga och elcyklar, finns att använda av medarbetare för transporter i arbetet.

KLIMATPÅVERKAN FRÅN BYGGNATION

I samarbete med NCC har Uppsalahem under året tittat närmare på klimatpåverkan från nyproduktion av bostadshus. I projektet Brillinge har klimatpåverkan beräknats för hela byggnadens livscykel, vilket omfattar materialproduktion, transporter, byggnation, drift, underhåll och rivning. Syftet med pilotprojektet är att dra lärdom av resultaten för att kunna minska klimatpåverkan i kommande byggprojekt.

–Den första delrapporten visar att materialanvändningen och driften står för den största delen av bostadshusets totala klimatpåverkan. Det visar på att det är viktigt att vid byggnationen fokusera på åtgärder som ger förutsättningar för låg energianvändning. När vi har alla resultat från projektet kommer vi titta närmare på hur vi kan minska klimatpåverkan i alla led, förklarar Anna Freiholtz.

VINDKRAFTVERKET
 PRODUCERADE
6 237 MWH
 DET MOTSVARAR 30% AV BEHOVET
 AV FASTIGHETSEL

SEDAN 2004
 HAR CO₂-UTSLÄPP
 MINSKAT MED
40%

SÅ HÄR MYCKET
 KÄLLSORTERADE ETT GENOMSNITTLIGT
 HUSHÅLL UNDER 2017

GLASFÖRPACKNINGAR 66 KG



PAPPERSFÖRPACKNINGAR 26 KG



TIDNINGAR 26 KG

METALLFÖRPACKNINGAR 10 KG



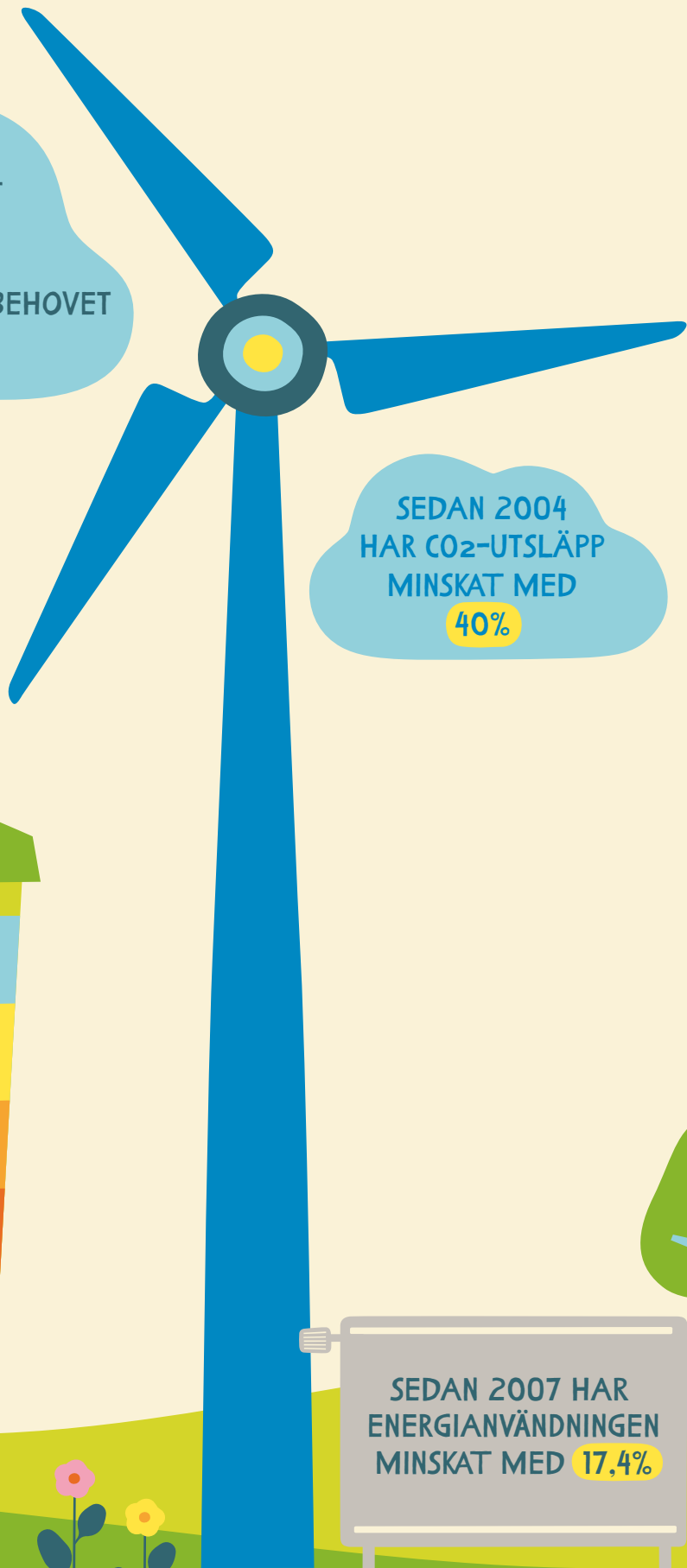
PLASTFÖRPACKNINGAR 14 KG

ELEKTRONIK OCH LJUSKÄLLOR 3 KG

MATAV FALL 30 KG



SEDAN 2007 HAR
 ENERGIANVÄNDNINGEN
 MINSKAT MED **17,4%**



EN HÅLLBAR VARDAG

REPRESENTANTER FRÅN UPPSALAHEM har under året träffat en fokusgrupp med femton hyresgäster för att diskutera lösningar för att leva mer hållbart i vardagen. Sex träffar med teman som återvinning, mat, transporter och energi har ägt rum under ett års tid. Deltagarna har under projektets gång fått testat olika lösningar för att leva mer miljömart, såsom lådcykel, vegetarisk matkasse och en duschklocka för att minimera varmvattenförbrukningen.

LADDSTATIONER FÖR ELFORDON I BOSTADSOMRÅDEN

MED HJÄLP AV FINANSIERINGSSTÖD från Klimatklivet har 12 laddstationer med totalt 24 laddpunkter för elfordon satts upp i olika områden för att kunna användas av hyresgäster.



FÖR ATT MINSKA BILTRANSPORTERNA till och från arbetsplatsen är Uppsalahem medlem i Cykelvänlig arbetsplats, ett initiativ av Uppsala kommun. Sju av Uppsalahems arbetsplatser är diplomerade vilket bland annat handlar om att se till att det finns bra möjligheter för cykelparkering.

ÅTERVINNING FÖR HYRESGÄSTER

UPPSALAHEM ARBETAR AKTIVT med att underlätta för hyresgäster att minska sin miljöpåverkan. Majoriteten av hyresgästerna har tillgång till källsortering nära hemmet. 33% av allt avfall som hamnade i miljöstugorna under 2017 källsorterades. Målet är att 40% ska källsorteras till 2020. I samband med Gottsundadagen ordnades loppis för hyresgäster för att uppmuntra till återanvändning. Pilotprojektet Grovsopsturnén som syftade till att underlätta för hyresgäster att göra sig av med sina grovsopor gav positivt resultat och möjligheter att fortsätta med turnén ses över.

UPPSALAHEM ÄR ISO-CERTIFIERADE

enligt ISO 14001 vilket innebär ett systematiskt arbete med miljöfrågor och en strävan efter att ständigt förbättras. 2017 uppdaterades miljöledningssystemet till den nya standarden ISO 14001:2015. Den nya standarden tydliggör bland annat att organisationer ska identifiera och hantera risker och möjligheter samt lyfter fram vikten av ledningens engagemang för miljöarbetet.

Unga engagerade i hållbar stadsutveckling

UPPSALAHEM DELTOG UNDER ÅRET i We Change, Sveriges största hållbarhets-satsning för unga. Syftet med initiativet är att inspirera unga att engagera sig för en bättre värld. We Change visar på att många unga vill engagera sig och vara mer delaktiga i samhällsutvecklingen.



I området Svartbäcken ligger Holmfrid. På gården finns dels arkitekten Gunnar Leches bannrikehus från 1931 samt ett lågenergihus byggt 2013, Uppsalahems första hus som blivit miljöcertifierat enligt Miljöbyggnad Silver.



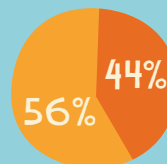
265 JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

142 TJÄNSTEMÄN

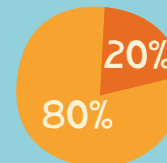
123 FASTIGHETSARBETARE



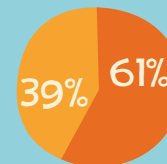
KÖNSFÖRDELNING



PÅ UPPSALAHEM

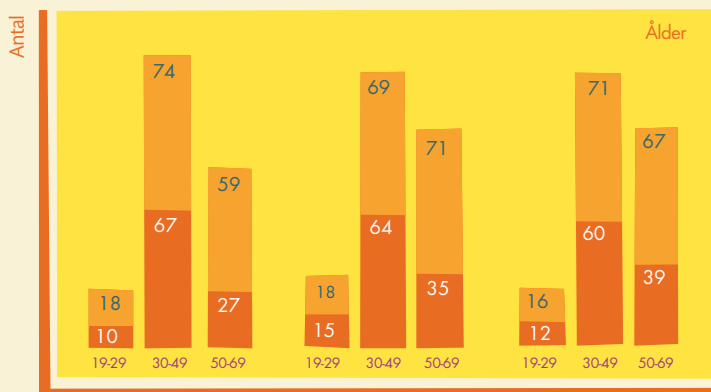


AV FASTIGHETSARBETARNA



AV TJÄNSTEMÄNNEN

ÅLDERSFÖRDELNING



År 2015 2016 2017

INTEGRATION OCH JÄMSTÄLLDHET PÅ UPPSALAHEM

Vissa år är mer händelserika än andra när det gäller förändringar som påverkar företag. 2017 går till böckerna som ett sådant år - förändringar i organisationen har genomförts, nya lagkrav gällande diskriminering har trätt i kraft och ett arbete med integrerande aktiviteter för Uppsalas nyanlända invånare har påbörjats.

OMORGANISATION PÅGÅR

Under våren initierades en omfattande organisationsförändring på Uppsalahem. Fyra distriktskontor blev tre, roller gjordes om för att passa dagens arbetssätt och andra roller tillkom för att effektivisera samverkan både innanför och utanför företagets väggar. Överlag har förändringarna fallit väl ut, men ytterligare kompletteringar kommer att behöva göras för att uppnå önskad målbild.

HANDLINGSPLANER MOT DISKRIMINERING

Diskrimineringslagen har fått ett antal tillägg och utifrån det har Uppsalahem uppdaterat handlingsplaner för jämställdhet och mångfald samt kränkande särbehandling och diskriminering. Alla medarbetare på Uppsalahem har informerats om innebörden i handlingsplanerna.

– Om något skulle inträffa är det viktigt att alla medarbetare vet vem de kan kontakta och att det finns flera kontaktmöjligheter. Om det finns behov av att vara anonym kan man även vända sig till företagshälsovården, säger Yasmine Hollsten, HR Generalist på Uppsalahem.

INTEGRATIONSPROJEKT MED SVENSKA I FOKUS

Under våren startade Uppsalahem ett integrationsprojekt i samverkan med Uppsala kommuns arbetsmarknadsenhet, Arbetsförmedlingen och branschkollegor i Uppsala. Syftet är att ge nyanlända en möjlighet att få in en fot på arbetsmarknaden och samtidigt möjlighet att utvecklas i det svenska språket. Wissam Hariz från Libanon, praktiserade på avdelningen för strategisk utveckling under hösten och

delade med sig av sina tankar på LinkedIn:

– På Uppsalahem fick jag träffa några av de trevligaste personerna jag mött. De visade kontinuerligt stöd och uppskattning, vilket hjälpte mig att skapa en förståelse för den svenska företagskulturen. Mina kunskaper inom svenska språket förvandlades från ord till hela meningar, allmänna diskussioner och fullständiga fraser. Det gick väldigt fort för mig att lära mig svenska med tanke på att jag endast studerat språket under en kortare period.

AKTIVT JÄMSTÄLLDHETSARBETE

Uppsalahem arbetar aktivt med jämställdhetsfrågor och en viktig del är jämställda löner. Enligt Medlingsinstitutets statistik är det fyra procent oförklarlig skillnad mellan kvinnors och mäns löner. Att kvinnor har samma förutsättningar för utveckling och inflytande i sitt yrke är en självklarhet för Uppsalahem.

– I samband med årets lönerrevision har vi säkerställt att det inte finns oskäligena skillnader mellan medarbetare eller yrkesroller. I kartläggningen har vi identifierat en yrkesgrupp där marknadslönerna är relativt låga som vi bevakar extra mycket, säger Anna-Lena Lehto, personalchef på Uppsalahem.

I Uppsalahems chefs- och ledningsgrupp är fördelningen relativt jämn bland kvinnor och män. Av 22 chefer är tio kvinnor och i ledningsgruppen är fem av åtta medlemmar kvinnor. Bland tjänstemännen är det överlag en relativt jämn könsfördelning. Däremot är det en utmaning att få till en jämn fördelning inom några yrkesroller, bland annat administrativa yrken samt hantverksyrken. Uppsalahem arbetar bland annat med att locka

unga till branschen för att på sikt bidra till mer jämställda arbetsgrupper.

KOMPETENSBASERAD REKRYTERING

En del av jämställdhetsarbetet är att Uppsalahem arbetar med en kompetensbaserad rekryteringsprocess, vilket innebär att inledningsvis tydligt bestämma vilken kompetens som behövs för rollen. Kompetensbehovet följer som en röd tråd genom hela processen och hjälper till att undvika att ge någon förtur på grund av till exempel kön, etnicitet eller ålder.

– Kompetensbaserad rekrytering är ett viktigt och kraftfullt medel för att få in mångfald och säkerställa att vi har rätt kompetens i bolaget, berättar Anna-Lena Lehto.

FORTSATT SVÅRT MED REKRYTERING

Uppsalas arbetsmarknad är glödhet och flera nya bostads- och byggbolag har gjort entré vilket gör att det är fortsatt svårt att rekrytera. Ökad konkurrens om arbetskraften i kombination med den interna omorganisationen, då många trätt in i nya yrkesroller, har bidragit till den ökade personalomsättningen som Uppsalahem haft under året.

Trots att Uppsalahem arbetar hårt med att locka unga till fastighetsbranschen, minskar söktrycket till utbildningar inom till exempel fastighetsförvaltning och fastighetsteknik. Därför blir det ännu viktigare att utveckla de medarbetare som finns idag. Genom att årligen göra en kompetenskartläggning identifieras vilka kompetenser som behöver stärkas upp. Satsningen på integrationsprojekt är också ett sätt som Uppsalahem jobbar för att få in kompetent arbetskraft till branschen.

EN TRYGG OCH SÄKER ARBETSPLATS

I DIALOG MED FACKLIGA representanter identifierar Uppsalahem vilka risker som finns i arbetsmiljön samt genomför skyddsronder för att säkerställa en säker, trygg och trygg arbetsplats. Det är en självklarhet för Uppsalahem att arbetsmiljön ska vara bra och säker, därför är det en stående punkt på alla arbetsplatsträffar. För arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara har Uppsalahem utbildningar, till exempel i hantering av kemikalier. Alla medarbetare som kommer i kontakt med hyresgäster får utbildning i bemötande, hot och våld för att veta hur man ska agera om det uppstår hotfulla incidenter. Under

året har alla anställda erbjudits utbildning i första hjälpen & hjärt-lungräddning med och utan hjärtstartare, vilket är en trygghet både för anställda och kunder. Kim Nilsson som är facklig representant på Uppsalahem och huvudskyddsombud.

– Jag bedömer att Uppsalahem är ett mycket bra företag vad gäller säkerhet på arbetsplatsen. Företaget jobbat aktivt för att motverka olyckor och åtgärda brister. När det kommer till arbetsmiljö tycker jag att företaget lyssnar på när anställda tar upp problem och det åtgärdas så fort som möjligt. Jag tycker att det fackliga samarbetet fungerar bra.

Arbetsmiljö och ledarskap

UPPSALAHEM ARBETAR FÖR ATT SKAPA

en bra arbetsmiljö där medarbetare ska trivas på jobbet, genom till exempel möjlighet att jobba hemifrån när arbetsuppgifterna tillåter och möjligheter att påverka på arbetsplatsen. Uppsalahems chefer får fortbildning i både ledarskap och arbetsmiljö. Uppsalahem satsar också på att erbjuda möjlighet till olika friskvårdsaktiviteter. Alla anställda över 35 år erbjuds hälsokontroller. Sjuktalet hos Uppsalahem är fortsatt låga vilket är en indikator på att medarbetarna trivs.

Locka unga till branschen

I SYFTE ATT LOCKA UNGA till branschen samarbetar Uppsalahem med en rad olika aktörer, bland annat Ung Företagsamhet, UF. Under året har en medarbetare varit rådgivare till UF-företagare och stöttat elever med allt från att göra affärsplan och budget till försäljning. Uppsalahem har också deltagit på Scifest vetenskapsfestival, LAVA, We Change, Utnarm Uppsala teknolog- och naturvetarkårs karriärmässa samt Nackademins branschdagar.

PRAKTIK

UNDER ÅRET har totalt 40 praktikanter tagits emot, merparten från Yrkeshögskolan samt några i form av prao från grundskolan, examensjobb från universitetet och arbetsträning via arbetsförmedlingen.



SOMMARJOBBARE

UPPSALAHEM TOG EMOT 89 SOMMARJOBBARE varav 59 var egenrekryterade och 30 från kommunens sommarförmedling. Av de från sommarförmedlingen kom 10 elever från SPRINT språkintrödningsprogram som ger möjlighet för nyanlända unga att lära sig svenska samtidigt som de jobbar.

Linus är en av Uppsalahems fastighetsarbetare som dagligen tar hand om allt från att hålla trapphus rena och fräscha till att klippa gräs och kratta löv.



ORGANISATION OCH STYRNING

Bolagets affärsidé är att bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för alla faser i livet.

SÅ HÄR STYRS UPPSALAHEM

ÄGAR- OCH KONCERNSTRUKTUR

Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahem-koncernen består av moderbolaget Uppsalahem AB och fyra helägda dotterbolag: Kretia 2 Fastighets AB, Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Uppsalahem Eksättragården AB, Uppsalahem Elmer AB.

STYRELSEARBETE

Uppsalahem AB har en politiskt tillsatt styrelse vars sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fyra suppleanter är valda av kommunfullmäktige. Styrelsens mandatperiod sträcker sig till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästkommande allmänna val till kommunfullmäktige. Till styrelsensammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna, men bara ledamöterna har rösträtt vid sammanträdena. Under 2017 hade styrelsen sju protokollförda möten.

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.

Styrelsens medlemmar presenteras på s. 40-41.

UPPSALA KOMMUN

Uppsala stadshus AB

BOLAGSSTÄMMA

1 ägare

STYRELSE

Antal: 13 st
(6 kvinnor, 7 män)

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls varje år under våren. Kallelse till stämman skickas per post till aktieägare och annonseras i Post- och Inrikes Tidningar. Stämman är öppen för allmänheten. Årsstämman väljer styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och revisorer, beslutar om årsredovisning och vinstdisposition, ansvarsfrihet för styrelse och vd med mera. Vid behov hålls extra stämma.

VD
Ledning

BOLAGETS ORGANISATION OCH LEDNING

Uppsalahem har en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation som i våra affärs- och verksamhetsområden arbetar nära kunden.

Vd utses av styrelsen. Vd och koncernchef är sedan april 2016 Stefan Sandberg. Vd:s uppgift är att leda den operativa verksamheten enligt styrelsens anvisningar och riktlinjer. Vd ansvarar också för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Uppsalahems vd har stöd i den strategiska ledningsgruppen som består av cheferna för områdena bostadsutveckling, ekonomi, förvaltning, hållbarhet, kommunikation, personal samt strategisk utveckling. Ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt för att behandla företagsstrategiska frågor.

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på s. 40-41.

AFFÄRSSTÖD

AFFÄRSSTÖDS-FUNKTIONERNA

Affärsstöd består av
Strategisk utveckling
Kommunikation
Hållbarhet
Personal
Ekonomi/inköp/IT/
finans

FÖRVALTNING

Bostadsservice,
tre distrikt och
Studentstaden

FÖRVALTNINGEN

Förvaltningen av Uppsalahems fastigheter är uppdelad på tre geografiska kontor samt ett kontor för Studentstaden. Genom att förlägga verksamheten i utvalda stadsdelar upprätthålls ett kundnära arbetssätt med totalt fem olika besökskontor, inklusive huvudkontoret. Kontoren är beställare av tjänster till de interna utförarna inom bostadsservice.

Inom förvaltningen finns även affärsstöd i form av förvaltningsutveckling, uthyrning och bobutik.

BOSTADS-UTVECKLING

BOSTADSUTVECKLING

Bostadsutveckling ansvarar för att initiera och utveckla nybyggnadsprojekt. En stor del av arbetet består även av planering och genomförande av renoveringsprojekt i vårt äldre bostadsbestånd.

STYRNING OCH KONTROLL

STYRNINGSPROCESS

Uppsalahem följer ägarnas direktiv samt de bolagsordningar som styr verksamheten. Varje år fastställer styrelsen concernens inriktning och mål i en affärsplan med utgångspunkt i ägarnas krav och direktiv som de beskrivs i kommunens verksamhetsplan (Mål och budget), samt företagets vision och önskade position. Inriktning och mål bryts ner till konkreta effektmål för organisationen. Utifrån inriktnings- och effektmålen skapar sedan affärsområden och verksamhetsområden egna avdelningsplaner.

UPPFÖLJNINGSPROCESS

Styrelsen hålls informerad om den löpande verksamheten genom rapporter och muntliga dragningar enligt en av styrelsen beslutad mötesplan. Uppföljning av företagets mål och aktiviteter sker i samband med prognosgenomgångar i maj och november varje år.

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 årsredovisningen fastställs redogör revisorerna för sina iakttagelser.

KÖNSFÖRDELNING

STYRELSE



2017: 6 KVINNOR, 7 MÄN

2016: 6 kvinnor, 7 män. 2015: 7 kvinnor, 6 män.

LEDNINGSGRUPP

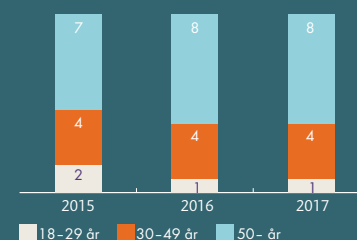


2017: 5 KVINNOR, 3 MÄN

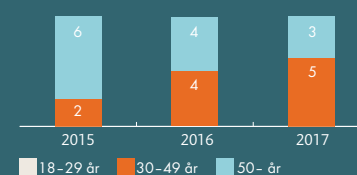
2016: 4 kvinnor, 4 män. 2015: 3 kvinnor, 5 män.

ÅLDERSFÖRDELNING

STYRELSE



LEDNINGSGRUPP



Samtliga siffror avser de förhållanden som rådde vid utgången av året.

Tf i ledningsgruppen är inte inräknad i statistiken.

STYRELSE

ELNAZ ALIZADEH (1)

(S) Ordförande f. 1980

TOR BERGMAN (2)

(M) Ledamot f. 1944

INGELA EKRELIUS (3)

(V) 1:e vice ordf. f. 1955

PAUL ESKILSSON (4)

(MP) Ledamot f. 1977

CECILIA FORSS (5)

(M) 2:e vice ordf. f. 1948

KRISTINA JOHNSON (6)

(C) Ledamot f. 1962

KIJAN KARIMI (7)

(S) Ledamot f. 1984

PETER NORDGREN (8)

(L) Ledamot f. 1949

BJÖRN WALL (9)

(S) Ledamot f. 1947

SUPPLEANTER

JOSEF AGNARSSON (10)

(KD) f. 1991

STAFFAN LINDER (11)

(M) f. 1953

GÖRAN OLSSON (12)

(S) f. 1964

LENE SCHILL (13)

(MP) f. 1976

ARBETSTAGAR- REPRESENTANTER

LINA BERGLUND (LEDAMOT)

KIM NILSSON (LEDAMOT)

HANIEH BEHESHT SARAIE (SUPPLEANT)

LEDNINGSGRUPP

STEFAN SANDBERG (14)

Vd, f. 1973

NIOSHA BAGHAEI (15)

Bygg och fastighetsutvecklingschef, f. 1978

BENNY ENHOLM (16)

Förvaltningschef, f. 1965

ANNA FREIHOLTZ (17)

Hållbarhetschef, f. 1983 (föräldraledig)

ANNA-LENA LEHTO (18)

Personalchef, f. 1953

MARIO PAGLIARO (19)

Ekonomi, Finans-, Inköps- och IT-chef f. 1964

ANGELIQUE PRINZ BLIX (20)

Tf. Hållbarhetschef, f. 1964

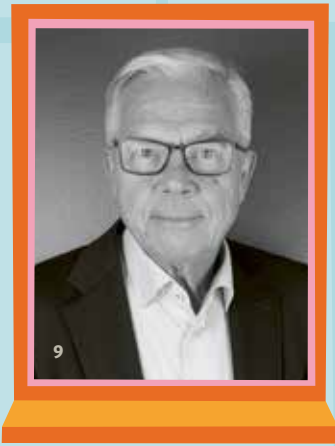
LINDA RYTTLEFORS (21)

Kommunikationschef, f. 1977

SARA WESTBERG (22)

Chef Strategisk utveckling, f. 1976





RISK OCH KONTROLL

Uppsalahem bedriver ett systematiskt och strukturerat riskhanteringsarbete, som regleras i ett antal policydokument, rutiner och planer.

INTERNKONTROLL

Uppsalahem använder COSO-ramverket (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) som bas för arbetet med intern styrning och kontroll. Varje år upprättar Uppsalahem en internkontrollplan som innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Exempel på risker som tas upp är brist på entreprenörer, brist på dokumenterade interna processer, ekonomiska risker och social oro. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december. Uppföljningen redovisas för vd och styrelsen.

Den senaste uppföljningen visade att Uppsalahem har en god internkontrollmiljö.

FINANSIELLA RISKER

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sid 52-55, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

Ränte- och refinansieringsrisken bedöms som låg.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring (+/- en procentenhet)	Resultateffekt (mkr)
Hyresnivå bostäder	12,1
Hyresnivå lokaler	0,7
Vakansgrad	12,8
Driftkostnader	4,3
Underhållskostnader	1,4
Räntenivå	35,0

KRISHANTERING

Uppsalahem har en utsedd krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp med ersättare. Under senare år har flera krisövningar genomförts inom bolaget. Under 2017 har en ny krispärm med handlingsplan tagits fram som ska vara ett stöd för ledningsgruppen och för den lokala organisationen i händelse av en allvarlig kris.

Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

MILJÖRISKER

Sedan 2011 är Uppsalahem certifierade enligt miljöledningssystemet ISO 14001, vilket är ett bevis på företagets kontinuerliga och systematiska miljöarbete. Viktigt i miljöledningssystemet är att arbeta för ständig förbättring. Miljöarbetet utgår från Uppsalahemsmiljöpolicy, senast uppdaterad 2014, som fastställs av styrelsen. Policyn beskriver det övergripande sättet att hantera miljöfrågor, vilket präglas av öppenhet och långsiktighet. Den anger bland annat att fokus i hela verksamheten ligger på miljöförbättrande åtgärder inom energi- och vattenanvändning, minskning av kemikalier och farliga ämnen, transporter, avfall samt utsläpp till luft och vatten. Alla medarbetare inom Uppsalahem har ett ansvar för att företagets miljöpolicy efterlevs.

Uppsalahem har tagit fram en checklista med hållbarhetskrav för leverantörer som ska användas vid alla upphandlingar. Ett arbete pågår med att förbättra checklistan samt att utveckla uppföljningsarbetet av kravställningarna. Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet, förutom vid enstaka fall av ny- och ombyggnation.

Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna och energianvändning och klimatutsläpp redovisas via kommunens hållbarhetsportal. En framtida risk är de globala klimatförändringarna. Enligt studier kan årsmedelnederbörden i Uppsala komma att öka med 20–30%. För vatten drag beräknas den totala årstillrinningen öka med ca 10% vid slutet av seklet. Samtidigt väntas en minskning av tillrinningen under vår och sommarperioderna. Uppsalahem är med i kommunens arbete med klimatanpassning.

Uppsalahem bedöms ha ett bra arbete med att förebygga miljörisiker.

UNDVIKA OLYCKSFALL

Enligt lagen om skydd mot olyckor, LSO, ska kommunen genomföra en riskanalys och ta fram ett handlingsprogram. Inom ramen för detta har Uppsalahem kartlagt vilka risker som finns i och runt vår 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.

ARBETSMILJÖ

Uppsalahem har en arbetsmiljöpolicy som anger övergripande riktlinjer för arbetsmiljöarbetet. Uppsalahem följer de riktlinjer som arbetsmiljölagen föreskriver, vilka innebär att undersöka, riskbedöma, åtgärda och kontrollera fysiska och psykosociala arbetsförhållanden som kan komma att påverka medarbetarnas hälsa. Tillbuds- och arbetsskaderapportering, sjukfrånvaro, skyddsronderingar, hälsokontroller och



medarbetarundersökning är ytterligare verktyg som används för riskbedömning. Sammantaget ger dessa instrument ett bra underlag till åtgärds- och handlingsplaner. Uppsalahem erbjuder utbildningar i att förebygga och bemöta hot och våld för de medarbetare som i sin yrkesroll har behov av dessa. I arbetsmiljöarbetet ingår också att investera i friskvårdsaktiviteter genom att bland annat erbjuda friskvårdstimme och träningsbidrag. Ytterligare aktiviteter är att genomföra individuella målsamtal samt att flex- och distansarbete erbjuds när det är möjligt.

Uppsalahem har nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering och en handlingsplan finns som bland annat innehåller förebyggande insatser. Diskriminering och kränkningar följs upp i medarbetarundersökningar och vid hälsokontroller men ingen indikator redovisas på grund av känslig information.

[Arbetsmiljön på Uppsalahem bedöms som god.](#)

BRANDSKYDDSARBETE

Brandmyndigheten kräver, med stöd av lagen om skydd mot olyckor, att systematiskt brandskyddsarbete, SBA, utförs inom alla verksamheter i kommunen. Det innebär att på ett organiserat och fortlöpande sätt planera, utbilda, öva, dokumentera, kontrollera och följa upp brandskyddsarbetet. Uppsalahems SBA-arbete leds av en särskilt utsedd brandskyddsansvarig som leder arbetet för översyn i såväl bostadsfastigheter och lokaler som personalutrymmen och verkstäder. Två gånger per år sker dokumenterad protokollförd rondering. Utöver det genomförs brandskyddsronderingar i trapphus och gemensamma utrymmen regelbundet av Uppsalahems

fastighetstekniker, vilka är bolagets brandskyddskontrollanter.

[Uppsalahems brandskydd bedöms som gott.](#)

FÖRSÄKRINGSSKYDD

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

[Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.](#)

MUTOR OCH KORRUPTION

Uppsalahem är medvetna om risken för oegentligheter ifråga om otillbörliga förmåner, mutor och korruption. Möjlighet till anonym rapportering av oegentligheter, så kallad "whistle blowing", finns via Uppsala kommun. Uppsalahem har även utarbetade rutiner, policyer och kontrollprogram som även inkluderar företagets leverantörer där det är aktuellt.

Varje entreprenör och leverantör som skriver avtal med Uppsalahem ska acceptera och följa Uppsalahems uppförandekod som innebär nolltolerans mot mutor och korruption i alla led. Enligt uppförandekoden ska entreprenörer och leverantörer vidta lämpliga åtgärder för att innehållet implementeras i den egna verksamheten och i leverantörskedjan. Brott mot koden innebär ett avtalsbrott och rätt att med omedelbar verkan säga

upp avtalet. Uppsalahem har rätt att själva eller via annan genomföra inspektion för att säkerställa att uppförandekodens krav uppfylls. I byggprojekt jobbar Uppsalahem i samverkan och har full insyn i entreprenörens ekonomi och kan på så sätt säkerställa att uppförandekoden efterlevs. Utöver uppförandekoden ställs krav på att anbudsgivare i upphandlingar ska redovisa egna etiska regler/policy mot mutor, korruption eller motsvarande.

För att motverka mutor och korruption är det viktigt att varje medarbetare vet vad som gäller och att alla har ett ansvar. Under året har Uppsalahem utvecklat ett utbildningspaket i affärsetik och antikorrup­tion som ledningsgruppen genomgått och som kommer att implementeras i hela organisationen. Indikator för fall av mutor och korruption saknas.

[Uppsalahems arbete för att förebygga mutor och korruption bedöms som gott.](#)

SOCIAL ORO

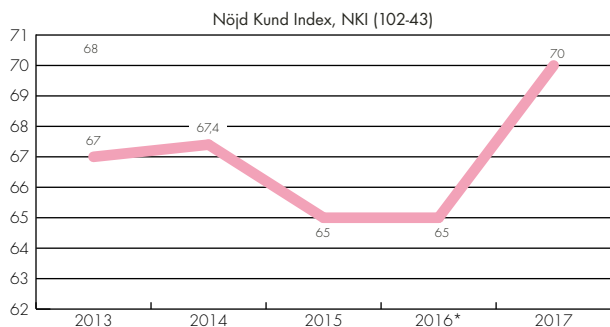
I årets riskanalys har ökad social oro tagits med och Uppsalahem har som mål att ta fram en handlingsplan mot detta. Genom den nyskapade rollen boendesamordnare, jobbar Uppsalahem aktivt med störningsärenden, otillåten andrahandsuthyrning och annat som skapar otrygghet i bostadsområden. Under året har Uppsalahem också skapat en ny roll, säkerhetsstrateg, vars uppgift är att utveckla Uppsalahems arbete för att förebygga och minska social oro. [Uppsalahems arbete för att förebygga och minska social oro är under utveckling.](#)

GRI-APPENDIX 2017

För 2017 rapporterar Uppsalahem sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, Standards. Följande appendix innehåller kompletteringar till Uppsalahems års- och hållbarhetsredovisning.

I september 2016 fusionerades Studentstaden med Uppsalahem och inkluderas i uppföljningen från 2016. För miljönyckeltalen och NKI inkluderas de 2017.

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM



* I december 2015 genomfördes en kundundersökning. Resultat förmedlades i början av 2016 och gäller för både 2015 och 2016.

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

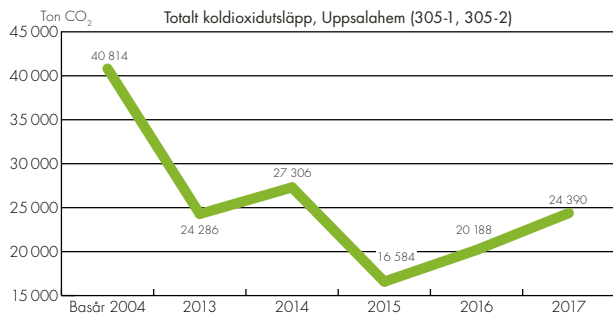
KOLDIOXIDUTSLÄPP TON CO₂ (305-1 OCH 305-2)

	Basår 2004	2013	2014	2015	2016	2017
Olja	2 088	348	412	72	52	45
El	2 892	0	0	2	2	1*
Drivmedel	260	206	188	150	157	141
Fjärrvärme	35 574	23 731	26 706	16 346	19 959	24 194**
Egen bil i tjänst				14	10	8
Tjänsteresor flyg				2	8	1

Uppsalahem klimatkompenserar för flygresor.

* Sedan 2015 inkluderas utsläpp från drift av kraftverket.

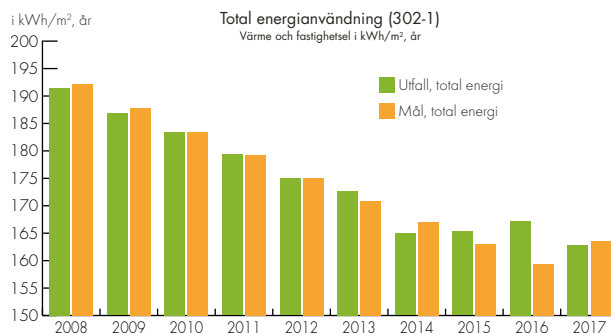
** Beräknas enligt VMK. 2017 beräknas med föregående års emissionsfaktor.



Värmen (exkl energi till varmvatten) är klimatkorrigerad. Arealen omfattar BOA+LOA.

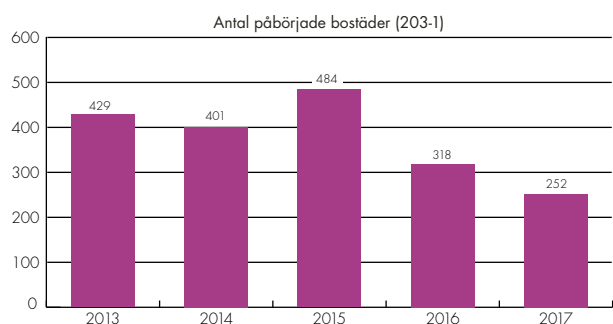
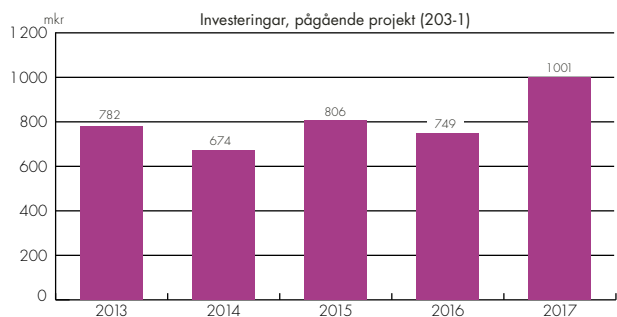
MILJÖNYCKELTAL

Miljöaspekt	Basår	2015	2016	2017	MÅL
Värme, kWh/m ² (klimatkorrigerat med nytt normalår)	170,6 (ÅR 2007)	146,4	148,7	144,5	
Vatten liter/m ²	1 749 (ÅR 2007)	1 628	1 634	1 603,3	
Fastighetsel, kWh/m ² (ÅR 2007)	26,2 (ÅR 2007)	18,9	18,5	18,4	
Klimatutsläpp från el, uppvärmning och egna fordon ton CO ₂	40 814 (ÅR 2004)	16 515	20 116	24 323	År 2020: 0
Hyresgästernas avfall, andel källsorterat %	25 % (ÅR 2012)	30%	31%	33%	År 2017: >32%
Egen bil i tjänst, körda mil/anställd	33 (ÅR 2009)	33	24	19	



Värmen (exkl energi till varmvatten) är klimatkorrigerad. Arealen omfattar BOA+LOA.

VI BYGGER STADEN



MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN



Efter finansiella poster och justerat för försäljningar och andra engångsposter.

VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (102-8)

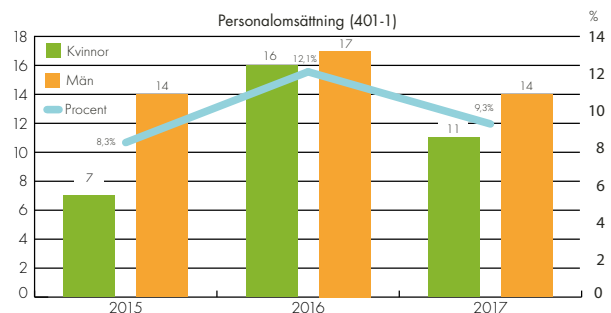
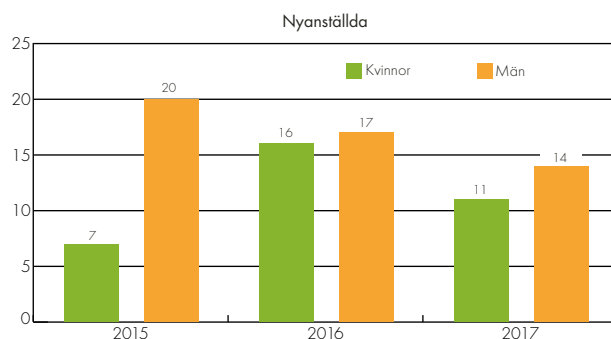
	2015	2016	2017
Kvinnor	117	126	117
Män	159	168	158
Totalt	276	294	275

ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTAL OCH KÖN (405-1)

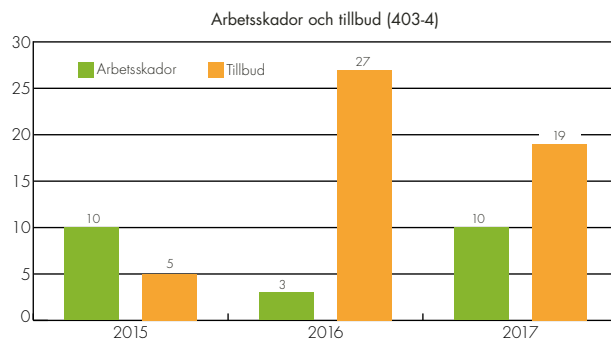
	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Kvinnor	104	114	111	13	12	6
Män	151	158	154	8	10	4
Totalt	255	272	265	21	22	10

TILLSVIDAREANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSVILKOR OCH KÖN (G4-10)

	Heltid			Deltid eller timanställda		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
Kvinnor	98	109	103	6	5	8
Män	150	157	152	1	1	2
Totalt	248	266	255	7	6	10



Beräknas utifrån lägsta av antalet anställda som börjat resp slutat/genomsnittligt antal anställda.



ÅRET SOM HAR GÅTT

För Uppsalahem AB, org.nr. 556137-3589 med säte i Uppsala. Redovisningsvaluta SEK.

ÄGARFÖRHÅLLEN

Uppsalahem AB ägs av Uppsala Stadshus AB, org. nr. 556500-0642 som är moderbolag i Uppsala kommuns bolagskoncern.

I sin tur äger Uppsalahem AB fyra dotterbolag, Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Kretia 2 Fastighets AB, Uppsalahem Eksätragården AB samt Uppsalahem Elmer AB.

VÅR VERKSAMHET

Uppsalahem har som affärsidé att bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för olika faser i livet. Ett övergripande mål för verksamheten är att vara Uppsalas mest hållbara bostadsbolag, med hänsyn taget till ekonomisk, ekologisk, social och mänsklig hållbarhet.

VÅR MARKNAD

Uppsala har ca 210 000 invånare och enligt kommunens befolkningsprognos från 2017 förväntas befolkningen öka med 1,8 % årligen under perioden 2017–2020. Fortsätter tillväxttakten kan invånarantalet komma att öka till cirka 260 000 år 2030 och 340 000 år 2050. Befolkningsökningen beror på ökade födlsor, men också ökad inflyttning från övriga Sverige och världen. Åldersstrukturen på Uppsalas invånare förändras också över tid. Ett ökat antal barn och ungdomar i skolan samt fler personer i åldrarna 80-89 år medför att andelen arbetsföra invånare kommer att minska.

Kommunens ambition är att bostadsbyggandet ska uppgå till ca 3 000 nya bostäder årligen, varav planen är att ungefär en tredjedel ska utgöra hyresrätter. Närmare 2 000 hyresrätter är just nu i produktion och planeras att färdigställas senast 2018.

FÖR UPPSALAHEM INNEBÄR DETTA:

- En utmaning är att nyproducera bostäder på affärsmässiga grunder då den stora utbyggnaden av bostäder och andra stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt kräver stora resurser i form av entreprenörer och arbetskraft. Efterfrågan är större än utbudet.
- Under 2017 har flera stora nyproduktionsprojekt färdigställts samtidigt som flera olika fastighetsägare etablerar sig på Uppsalamarknaden. Detta gör det än viktigare att Uppsalahem har en god marknadsuppfattning för att säkerställa att våra lägenheter i utformning, standard, service och prisvärdhet står sig väl mot konkurrenterna och helst överträffar dessa.
- Den demografiska utvecklingen och inflyttningen innebär att Uppsalahems kundgrupp kommer förändras över tid och med stor sannolikhet förändras även betalningsförmågan bland Uppsalahems potentiella hyresgäster.

- Efterfrågan på Uppsalahems bostäder är fortsatt hög, men är lägre i vissa nyproduktionsprojekt. Den sista augusti 2017 var medelkötiden för Uppsalahems vanliga hyresrätter 11,5 år samt 5,0 år för nyproduktion. Detta innebär att kötiden för befintliga bostäder har ökat ett år jämfört med 2016, medan kötiden till nyproduktion minskat med ca ett år. Detta kan vara en indikation på att även om intresset för bostäder är fortsatt stort, så finns det en ökad marknadsrisk. För andra hyresvärdar är kötiden för nyproduktion dock något lägre än för Uppsalahem.
- Uppsala är fortsatt en av Sveriges starkaste kommuner och det förväntas även fortsättningsvis vara intressant för investerare att förvärva och investera i fastigheter i Uppsala.

För att Uppsalahem ska fortsätta att vara kundernas förstahandsval utifrån den konkurrenssituation som råder på bostadsmarknaden behöver vi även ta hänsyn till de övergripande trenderna som påverkar samhällets utveckling:

- Städernas tillväxt genom ökade födelsetal, längre medellivslängd och inflyttning, kommer innebära att Uppsala växer i allt snabbare takt, vilket påverkar bostadsmarknaden. På längre sikt påverkar även större infrastrukturprojekt, såsom t.ex. fyrsparutbyggnaden, tillväxten i Uppsala. Detta påverkar prisbilder och marknadsutfall av bostadsaffärer i staden likväl som på glesbygden och i stadsnära glesbygd.
- Digitalisering är en utveckling där många andra branscher ligger långt före fastighetsbranschen. Då kunderna ser hur andra branscher utvecklas behöver även vi utveckla vårt erbjudande till kund för att vara en del i utvecklingen. Den tekniska utvecklingen möjliggör även utveckling av Uppsalahems interna verksamhet.
- Uppsalahem har redan gjort betydande investeringar för att möta den tekniska utvecklingen bland annat genom att säkerställa den tekniska digitala fiberinfrastrukturen i bostadsbeståndet. Dessa investeringar kommer få stor betydelse för hur kunderna kan använda olika typer av digitala verktyg när dessa successivt lanseras.

VÄSENTLIGA INVESTERINGAR

Uppsalahem har haft en stabil tillväxt över de senaste åren. Tillväxten är hänförlig till en nyproduktionstakt på ca 450 lägenheter per år. Trots en positiv omsättningsutveckling har driftöverskottet successivt minskat de senaste tre åren. Detta beror på att bolaget inte har fått full kompensation för sina kostnadsökningar via de årliga hyresförhandlingarna.

Under 2017 har investeringsfokus skiftat från nyproduktion till renovering av befintligt bestånd, dels beroende på en begränsning av investeringsutrymmet, dels på grund av behovet i beståndet och dels på en överhettning av byggmarknaden i Uppsala.

Det senare har föranlett kraftigt ökade produktionskostnader.

Under rapportperioden uppgår investeringar i pågående projekt till 1 001 (823) mkr. Investeringarna avser 310 färdigställda och 252 påbörjade lägenheter samt pågående nybyggnationsprojekt från tidigare år. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

FÖRVÄRV

Företaget Kretia 2 Fastighets AB förvärvades i januari från Specialfastigheter. Köpeskillingen blev 152 mkr. Företaget äger en exploateringsfastighet vid Ulleråker i Uppsala.

FÖRSÄLJNINGAR

Håga 10:41 såldes till en privatperson.

Den 19 juni tecknades köpeavtal med Almunge Bostäder Ett AB (Almunge Prästgård 1:51) samt Almunge Bostäder Två AB (Almunge Prästgård 1:55). Ultuna 2:28 såldes till Bonava den 13 december 2017.

	Köpeskilling kr	Köpeskilling kr/kvm
Håga 10:41	4 800 000	76 190
Almunge Prästgård 1:51	12 300 000	10 500
Almunge Prästgård 1:55	9 550 000	8 400
Ultuna 2:28	55 040 255	4 517

Nedan redovisas de mest väsentliga paragraferna i köpeavtalen.

Håga 10:41 – tillträde 2017-06-01.

Almunge Prästgård 1:51 och 1:55 – tillträde 2017-09-01.

Ultuna 2:28 – tillträde 2017-12-13.

Risikanalys – se sida 42–43.

Hållbarhetsredovisning – se sida 1–45. Avser koncernen.

RESULTATET

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 665,3 mkr, vilket är en ökning med 441,1 mkr i jämförelse med föregående år. Förändringen beror i huvudsak på återförda nedskrivningar (356 mkr) samt kapitalvinster vid försäljning av fastigheter (52 mkr). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 676 mkr. För ytterligare detaljer om årets omsättning och resultat se sida 57.

UTSIKTER INFÖR 2018

Inom bostadsbranschen har en lång period med hög efterfrågan på bostäder och höga bostadspriser i kombination med räntenedgång lett till kraftigt stigande bostadsinvesteringar. Allt fler börsnoterade bostadsföretag reviderar nu sina tillväxtprognoser då

efterfrågan för nyproducerade bostäder avtar. Flera rapporter talar om att den höga produktionstakten kan leda till överproduktion av bostäder, sett till köpkraften. Flera aktörer på bostadsrättsmarknaden försöker nu locka köpare genom diverse rabatter. Andra exempel är att bostadsrättsprojekt omvandlas till hyresrättsprojekt då försäljningstakten har avtagit.

Bakomliggande faktorer till den minskande efterfrågan är en skulduppbyggnad hos de privata hushållen som medför att de är mer känsliga för eventuella ränteförändringar. Därutöver har restriktioner införts vad gäller kravet på amortering på nyupptagna lån.

År 2018 väntas bristen på personal och andra utbudsbegränsningar medföra att byggproduktionens utveckling nationellt men framförallt i tillväxtorter dämpas.

Sammanfattningsvis kommer värderingar att fokusera i större utsträckning på kassafödet än på potentiell värdeutveckling.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat	3 281 941 084
Årets resultat	239 802 237
Totalt	3 521 743 321
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	3 521 743 321
Totalt	3 521 743 321

FEMÅRSÖVERSIKT

	2017	2016	2015	2014	2013
RESULTATRÄKNING, MKR					
Nettoomsättning	1 334	1 263	1 247	1 162	1 101
Driftöverskott	736	679	674	626	502
Avskrivningar	284	259	236	212	187
Resultat efter finansiella poster	665	224	233	235	195
Realisationsvinster	52	-	1	45	88
FASTIGHETER, MKR					
Bokfört värde exkl pågående projekt	9 391	8 340	8 374	7 864	7 035
Bokfört värde pågående projekt	1 685	1 551	958	854	1 190
Totalt bokfört värde	11 076	9 891	9 332	8 718	8 225
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt	20 192	18 174	15 349	13 815	12 810
Bedömt verkligt värde pågående projekt	2 076	1 066	700	769	774
Totalt bedömt verkligt värde	22 268	19 240	16 049	14 584	13 584
Övervärde	11 192	9 349	6 717	5 866	5 359
Årets investeringar, pågående projekt	1 001	823	806	674	782
Sålda fastigheter, bokfört värde	30	-	-	79	412
NYCKELTAL					
LÖNSAMHET					
Överskottsgrad	57,3	55,6	57,1	55,3	46,4
Avkastning på eget kapital, %	17,3	6,6	7,3	8,0	7,0
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	3,4	3,9	4,3	4,1
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,3	3,5	4,1	4,5	4,6
Direktavkastning 1, %	7,8	8,1	8,0	8,0	7,1
Direktavkastning 2, %	3,6	3,7	4,4	4,5	3,9
FINANSIERING					
Soliditet 1, %	35,3	33,3	34,3	33,9	33,0
Soliditet 2, %	66,9	64,5	61,2	59,9	58,7
Belåningsgrad 1, %	70,0	73,5	69,6	69,3	73,1
Belåningsgrad 2, %	32,6	33,7	38,0	39,4	40,2
Snittränta brutto, %	1,60	1,76	2,29	2,72	3,14
Nettoskuld bokförda värden, mkr	6 574	6 131	6 035	5 626	5 466
FÖRVALTNING					
Vakansgrad antal lägenheter ¹ , %	0,08	0,02	0,04	0,03	0,04
Omflyttningar ¹ , %	12,2	13,1	13,9	13,1	16,1
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 264	1 183	1 188	1 150	1 112
Underhållskostnader, kr/kvm	136	126	109	113	135
Driftkostnader, kr/kvm	420	428	434	411	460
PERSONAL					
Medeltal anställda	256	269	262	253	253
Personalomsättning, %	9,3	12,1	7,7	8,6	7,5
Sjukfrånvaro, %	4,5	3,6	4,3	4,4	4,1

¹ avser inte studentbostäder

UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Varje år värderar Uppsalahem sina fastigheter. Bostadsbolaget har ett ägarkrav att öka värdet på företaget, men ökningen är också en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar. Under 2017 steg marknadsvärdet med cirka 10 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 175 (178) fastigheter runtom i kommunen. Omfattande nyproduktion och strategiskt arbete med förtätning gör det nödvändigt för bolaget att kontinuerligt se över möjligheten att köpa upp nya fastigheter. Under året har fyra fastigheter sålts, dels två fastigheter i Almunge (Almunge Prästgård 1:51 samt Almunge Prästgård 1:55), en i Håga (Håga 10:41) samt Ultuna 2:28. Under året har Uppsalahem förvärvat fastighet Kronåsen 3:2.

FASTIGHETSBESTÅND	2017	2016
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	998 819	956 045
Lokaler	74 101	72 947
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	16 731	16 075
Lokaler	1 661	1 640
Garage och p-platser	7 801	7 539

FASTIGHETSFÖRÄRV 2017

Kronåsen 3:2

Sammanlagt marknadsvärde: 152 mkr

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2017

Almunge Prästgård 1:51

Almunge Prästgård 1:55

Håga 10:41

Ultuna 2:28

Sammanlagt marknadsvärde: 81 690 tkr

MARKNADSVÄRDE

MARKNADSVÄRDET (mkr)	
Värdeutlåtande Newsec	22 250
Värdering vindkraftverk	17
Internt värderad fastighet	1
Totalt	22 268

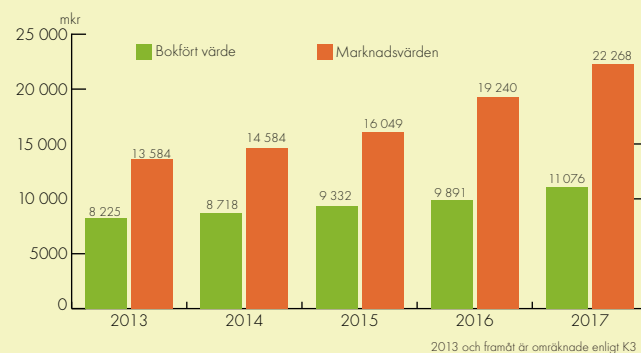
Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 22 268 (19 240) mkr inklusive pågående projekt och 20 192 (18 174) mkr exklusive pågående projekt. Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion och byggrätter som exploateras.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med 8 procent och värdeökningen på portföljen, inklusive projekt och byggrätter, uppgick till 11 procent.

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inklusive pågående projekt uppgick 2017 till 11 076 (9 891) mkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 11 192 (9 349) mkr (2013 och framåt avser K3).

Utifrån en genomförd marknadsvärdering görs en bedömning av nedskrivningsbehovet och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning. Under året har ingen nedskrivning gjorts.



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

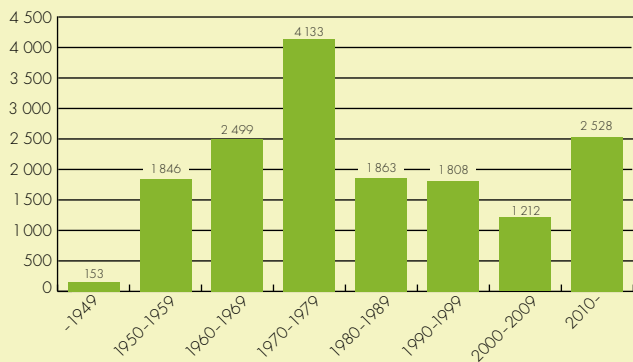
Att öka värdet på våra fastigheter var under året ett krav från ägaren, men marknadsvärdet styr också hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Uppsalahems värde påverkar också finansieringskostnaderna genom det kreditbetyg bolaget tilldelas. Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 22 268 mkr. Värdet ökade därmed med 10 procent jämfört med föregående år.

VÄRDEFÖRÄNDRING EXKLUSIVE VINDKRAFTVERK (tkr)

	Identiskt bestånd	Inklusive projekt
Ingående värde 2017-01-01	18 173 975	19 239 975
Försäljningar	26 650	55 040
Förvärv	0	155 556
Investeringar	175 181	1 021 398
Värdeförändring	1 480 530	1 887 785
Utgående värde 2017-12-31	19 803 036	22 249 674
Värdeförändring	8,15 %	9,81 %
Utgående värde 2017-12-31, inkl under året färdigställda fastigheter	20 141 324	
Utgående värde 2017-12-31		22 249 674

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ VÄRDEÅR

Uppsalahems fastighetsbestånd är jämnt fördelat över värdeår, det finns dock en tyngdpunkt på fastigheter byggda i slutet av 60- och början av 70-talet. Detta förklaras av nyproduktion i och med miljonprogrammet under nämnda period. Nedan följer ett diagram som visar lägenheter i Uppsalahems bestånd fördelat över fastigheternas värdeår.



VÄRDERINGSMETOD

Uppsalahem använder en så kallad samordnad värdering och analysverktyget Datscha för värdering av befintligt fastighetsbestånd. De här värderingarna utfördes liksom föregående år av Newsec Advice AB.

Särskilda projekt- och byggrättsvärderingar har också genomförts under året. De här värderingarna är dock inte fullständiga utan har enbart utförts som så kallade desktop-värderingar.

Vid jämförelse med fullständig marknadsvärdering bör en värdering via Datscha/desktop anses vara mer schablonmässig och därmed ge en något större osäkerhetsmarginal. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt.

Värderingarna har gjorts med följande 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 2017. Gällande lokalkontrakt antas dessa fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 359 (359) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 707 (653) kr/m² och år, med ett viktat snitt för hyresbostäderna på 483 (484) kr/m².
- Kalkylräntan för hyresbostäder varierar mellan 3,8 (4,0) och 7,3 (7,6) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,9 (6,0) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 1,55 och 5,2 procent för bostäder med ett viktat snitt på 3,5 (4,0) för bostäder.
- För pågående nyproduktion beräknas marknadsvärdet utifrån ett framtida slutvärde med avdrag för återstående kostnader. I det fall projektvärdet är lägre än marknadsvärdet kommer projektet som minst att värderas som markpriset i det fall projektet precis har startat.

SAMMANFATTANDE VÄRDEUTLÅTANDE

Newsec har erhållit uppdraget från Uppsalahem att bedöma marknadsvärde för 184 fastigheter/värderingsobjekt med total area om 1 102 946 m² för bokslutsändamål. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt.

Övervägande delen av fastighetsbeståndet har värderats genom så kallad ”Samordnad värdering” som innebär att Datschas värderingsmodell nyttjats och fastighetsägaren lagt in och ansvarar för korrekthet avseende fastighetsspecifik 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.

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 mm rekommenderas att inför belåning eller eventuell försäljning fullständig värdering genomförs i varje enskilt fall.

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 försålda byggrätter i Uppsala.

Värderingen har resulterat i ett totalt värde av fastighetsbeståndet om 22 250 000 000 kr (Tjugotvå Miljarder Tvåhundra femtio Miljoner Kronor) per värdetidpunkten 2017-12-31.

Stockholm 2018-01-16

Newsec Advice AB

Magnus Lönn

Ulrika Lindmark

FINANSIERING

Riksbanken sänkte reporäntan till -0,5 procent under 2016 och har bibehållit sin kraftfulla stimulanspolitik under 2017 trots Sveriges starka tillväxt. Uppsalahem har fortsatt att låna till negativ ränta på korta löptider under hela 2017.

Under 2017 har Uppsalahem kommit överens med kommunen om att all långfristig finansiering kommer att hanteras av kommunen genom en organisation där Uppsalahem aktivt medverkar.

EXCEPTIONELLT LÅGA RÄNTOR NÄRMAR SIG SLUTFASEN?

De låga marknadsräntorna har fortsatt även under 2017 och uppvisade ganska små fluktuationer under året, såväl korta som långa räntor. Mot slutet på fjolåret och i inledningen av det nya året har räntorna stigit något. Förklaringen är främst utvecklingen i USA där förväntningar har ökat på att USA under 2018 kommer att höja styrräntorna i flera steg i takt med att konjunkturen har förstärkts och inflationen ökar. I och med att tillväxten i Europa också har ökat under fjolåret och att tillväxten nu omfattar flertalet av medlemsländerna så förväntas ECB följa efter med höjningar i snabbare takt än vad marknaden tidigare hade förväntat sig.

Den svenska ekonomin är stark, BNP beräknas ha ökat med 2,6 (3,2) procent 2017. Inflationen, som var 0 procent 2013, låg kvar på den nivån, eller strax under, både 2014 och 2015. Inflationen började under 2016 gå upp vilket fortsatte under 2017. Dock ännu inte till de nivåer som riksbanken önskar.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

Uppsalahems finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen varje år. Policyen överensstämmer med Uppsala kommuns finanspolicy och anger hur ansvaret för finansverksamheten fördelas samt hur Uppsalahems finansiella risker ska hanteras. Rapportering av de finansiella positionerna sker löpande till vd och styrelse.

Uppsalahems finansverksamhets inriktning ska vara att:

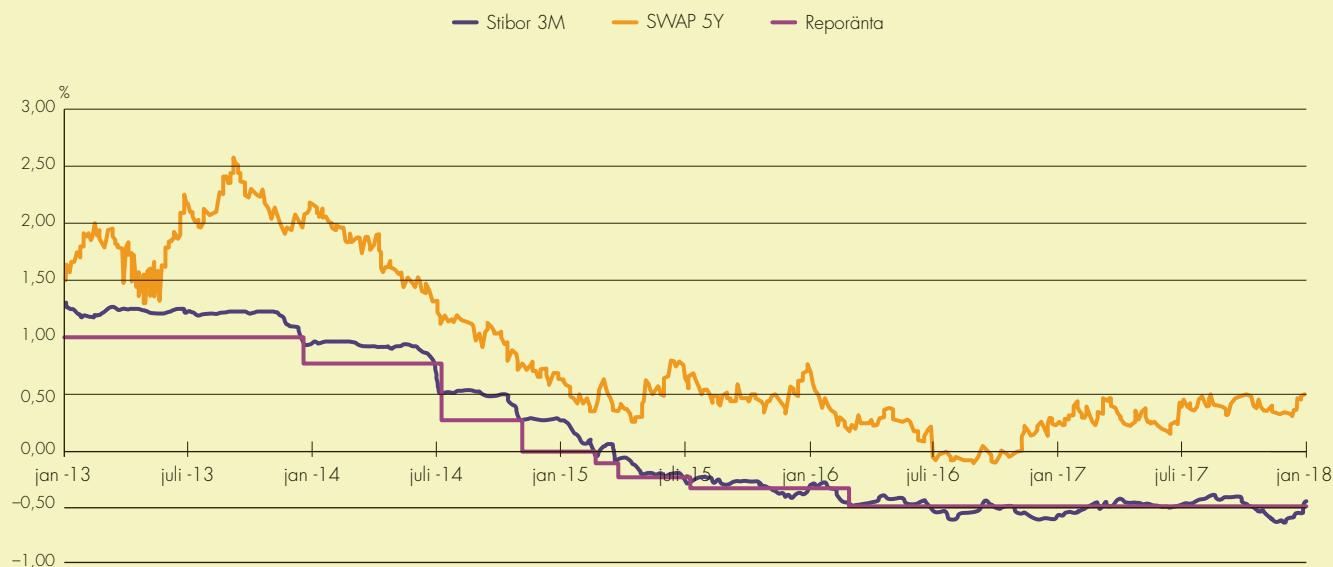
- långsiktigt säkerställa Uppsalahems tillgång till finansiering
- optimera Uppsalahems finansnetto inom givna risklimiterna genom en effektiv skuldförvaltning

FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

I juni 2017 publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga bedömning av Uppsalahem. Betyget för lång upplåning blev fortsatt AA- och betyget för kort upplåning A1+ och K-1 vilket är högsta möjliga betyg för kort upplåning. Kreditvärderingsinstitutet lyfter fram Uppsalahems starka ekonomi och låga affärsrisk som viktiga faktorer som bidragit till det goda betyget. Den mycket starka bostadsmarknaden i Uppsala framhålls också, liksom Uppsalahems minimala vakanser. Fastigheterna framhålls som mycket väl underhållna och med höga fastighetsvärden.

Standard & Poor's betonar vidare det stabila kassaffödet, den sunda skuldsättningen och den goda resultatutvecklingen. Sättet att styra bolaget med hjälp av en strategisk planprocess och förmå-

5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



gan att nå högt uppsatta mål är sammantaget viktiga beståndsdelar för det höga betyget, liksom att bolaget har en stark ägare i Uppsala kommun.

LÅNEPORTFÖLJEN

Skuldökningen 2017 blev lägre än prognostiserat beroende på förskjutningar i tiden av investeringsprojekt, men också ett bättre kassaflöde från den löpande verksamheten. Nettoskuldökningen 2017 stannade på 401 (305) mkr.

Under året har Uppsalahems tagit upp fyra nya obligationer via Uppsala kommuns MTN-program. Där Uppsala kommun tar upp lånen och lånar pengarna vidare till Uppsalahem.

Uppsalahems företagscertifikatprogram har en ram på 3 500 mkr. Volymen utestående certifikat har minskat under året, och uppgick per sista december till 2 000 mkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 7 114 (6 755) mkr brutto. Kapitalmarknadens andel av Uppsalahems finansiering ökar och i december 2017 utgjorde den 92 (90) procent av skulden. Lån via Uppsala kommun räknas som att de är upptagna på kapitalmarknaden.

UPPSALAHEMS GRÖNA OBLIGATION MÖJLIGGÖR FÖR INVESTERARE ATT SATSA HÅLLBART

Uppsalahem gav under 2015, som tredje allmännyttiga bostadsföretag, ut sin första gröna obligation om 500 mkr med en löptid på fem år. En grön obligation innebär att pengarna som lånas öronmärks till gröna projekt. Vilka projekt som anses gröna har definierats i ett ramverk med kriterier vi själva tagit fram och som bygger på the "Green Bond Principles" – en serie frivilliga riktlinjer som strävar efter genomlysning, öppenhet och integritet i marknaden för gröna obligationer. Ramverket för de gröna obligationerna har verifierats av Centre for International Climate and Environmental Research (CICERO), ett oberoende forskningscenter knutet till Oslo universitet.

Under 2017 har inga gröna obligationer emitterats.

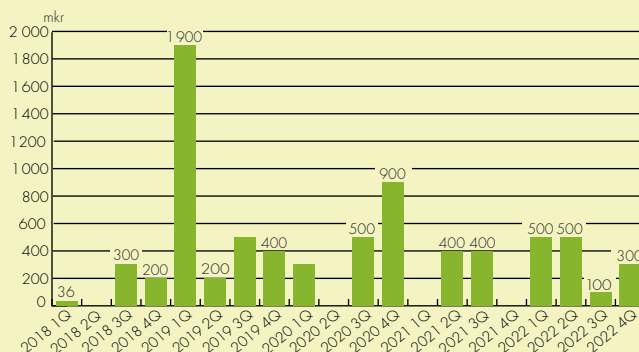
LÅNEPORTFÖLJEN (mkr)					
	2013	2014	2015	2016	2017
Certifikatprogram	1 844	1 848	2 201	2 202	2 003
Obligationslån	1 600	1 800	2 100	3 700	2 900
Lån via Uppsala kommun	0	0	0	0	1 400
Banklån mot pantbrev	1 955	1 955	1 705	600	600
Repolån	0	0	0	208	211
Krediter utan säkerhet	67	23	29	45	0
Total bruttoskuld	5 466	5 626	6 035	6 755	7 114

KAPITALBINDNING

För att minska refinansieringsrisken och behålla kapitalbindningen har utnyttjandet på certifikatprogrammet minskat något och de lån som refinansieras har gjorts på längre löptider.

Den 31 december 2017 hade 37 (43) procent av nettoskulden, eller 2 436 (2 635) mkr, förfall inom tolv månader. Om hänsyn tas till Uppsalahems garanterade kreditlöften sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 8 (12) procent. Det innebär att Uppsalahem även i år uppfyller kravet i finanspolycyn om att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,4 (2,4) år.

SKULDENS FÖRFALLOPROFIL INKLUSIVE GARANTERADE LÖFTEN



GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Uppsalahem använder bindande kreditlöften som fungerar som back-up till certifikatprogrammet. Företagscertifikat är till sin konstruktion ett kortsiktigt låneinstrument och medför därmed också en viss refinansieringsrisk. Per årsskiftet hade Uppsalahem ett löften om totalt 1 900 (1 900) mkr, löftet har en rullande uppsägningstid på 364 dagar. Outnyttjade checkkrediter ingår i likviditetsreserven, liksom placeringar och kontotillgångar som vid årsskiftet uppgick till 369 mkr. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 2 719 mkr (2 720) mkr.

I nedanstående tabell visas likviditetsläget på balansdagen.

LIKVIDITETSBEREDSKAP (mkr)						
	Total ram*	2013	2014	2015	2016	2017
Likvida medel		321	180	205	415	369
Checkkrediter, ej utnyttjade	450	383	427	421	405	450
Lånelöften	1 900	1 900	1 700	1 700	1 900	1 900
Totalt		2 604	2 307	2 326	2 720	2 719

* Avser 2017-12-31

RÄNTEBINDNING

All upplåning inom Uppsalahem sker till rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en lång räntebindning används så kallade derivatinstrument, framför allt ränteswappar. På så sätt får skulden den räntebindningsprofil som styrelsen beslutat. Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 2,38 (2,59) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 54 (49) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning med hänsyn till räntederivat. De limiter för ränteförfallstrukturen som styrelsen fastställt, det vill säga normportfölj och tillåtet intervall, framgår också. I juni 2015 beslutade styrelsen att förändra ränteriskmandatet så att normportföljen på sikt ska innehålla en större andel skuld till rörlig ränta än tidigare, 50 (40) procent.

RÄNTEBINDNING				
	Belopp Mkr	Andel %	Norm- portfölj	Tillåtet intervall
2018	3 501	54	50	35–65
2019–2021	1 300	20	25	10–40
2022–2024	1 275	19	20	5–35
Senare	460	7	5	0–25
Total nettoskuld	6 536	100		

DERIVAT

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen endast ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas, se nedan. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 3 850 (3 610) mkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till –241 (–317) mkr.

SÄKRINGSREDOVISNING

Under 2014 infördes i Sverige ett nytt redovisningsregelverk, K3. Uppsalahem redovisar finansiella instrument enligt Kap 11, dvs. till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och

marknadsvärde framgår i årsredovisningen men påverkar inte resultaträkningen. Enligt Uppsalahems finanspolicy får derivatinstrument endast användas för att förändra eller eliminera de ränte- och valutarisker som uppstår i koncernen och ska därför alltid vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får säkras.

SÄKERHETER

Uppsalahem hade på bokslutsdagen pantbrev till ett värde av 2 567 mkr i eget förvar:

SÄKERHETER (mkr)					
	2013	2014	2015	2016	2017
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	1 955	1 955	1 705	600	600
Outnyttjade check- krediter med pantbrev	200	200	200	200	200
Uttagna pantbrev i eget förvar	1 213	1 208	1 457	2 568	2 567
Total nettoskuld	6 536	100			

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

NYCKELTAL					
	2013	2014	2015	2016	2017
Finansnetto (mkr)	–143,2	–143,2	–128,6	–111,3	–106,4
Snittränta brutto (%)	3,14	2,72	2,29	1,76	1,60
Snittränta netto (%)	2,87	2,60	2,17	1,73	1,55
Nettoskuld* (mkr)	5 466	5 626	6 035	6 135	6 536

* Placeringar upplågna till marknadsvärde

För definitioner se s. 79.

UTBLICK MOT 2018

Tillväxten i den globala ekonomin har vänt uppåt under den senare delen av 2017 och förväntas bli stark under 2018. Enligt IMF förväntas den globala tillväxten växla upp från 3,7 procent 2017 till 3,9 procent för innevarande år. Uppgången är bred och omfattar sedan något år tillbaka Europa där framtidsutsikterna nu är goda efter flera år med låg tillväxt. Den internationella tillväxten, och i ännu högre grad den europeiska tillväxten är viktig för Sverige på grund av vårt starka exportberoende.

Den svenska ekonomin är stark och väntas fortsätta så, dock med en sjunkande tillväxttakt beroende på inhemska faktorer. Dit hör att sjunkande bygginvesteringar förväntas beroende på en bostadsmarknad som efter många års uppgång har mattats av med sjunkande bostadspriser under andra halvan av 2017. Risken för flaskhalsar när det gäller rekrytering ökar framöver, vilket kan hålla tillbaka tillväxten. Redan idag är det svårt för många företag att hitta rätt kompetens.

Det låga ränteläget väntas bestå under året. Enligt Riksbankens senaste prognos sker den första räntehöjningen under det tredje kvartalet 2018.

Prognosen för den svenska ekonomin 2018 kan sammanfattas med

- Fortsatt hög tillväxt, över 2 procent
- Fortsatt låg inflation, under riksbankens mål
- Lägre arbetslöshet och högre sysselsättning
- Riksbankens kan komma påbörja höjningar av reporänta

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och renoivering kommer att medföra ett upplåningsbehov på ca 400 mkr under 2018. Nettoskulden beräknas uppgå till ca 7,1 mdkr vid årets slut. Inom certifikatprogrammets ram finns tillräckligt outnyttjat utrymme för att ta hand om hela årets nyupplåningsbehov om nödvändigt. Avsikten är dock att även långfristiga lån ska ingå i årets finansiering, eventuellt ytterligare en grön obligation via Uppsala kommun. Garanterade lånelöften, placerad överskottlikviditet samt outnyttjade checkkrediter finns att tillgå om certifikatmarknaden under någon period inte skulle fungera tillfredställande.

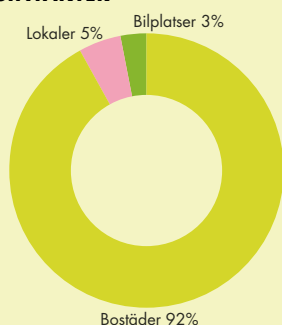
FINANSIELL RISK	DEFINITION	RISKBEGRÄNSNING
Refinansieringsrisk	Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt.	En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid eftersträvas därför. Styrelsen fastställer hur stor andel av koncernens nettolåneportfölj, inklusive garanterade lånelöften, som får förfalla inom tolv månader. Enligt gällande finanspolicy ska den andelen uppgå till högst 40 procent. Styrelsen har vidare beslutat att koncernens likviditetsreserv ska täcka hela det belopp som är utestående under certifikatprogrammet. Dessutom ska den täcka den närmaste månads övriga utbetalningar, dvs den löpande verksamhetens nettoutbetalningar, övriga förfallande lån och räntebetalningar samt fastighetsförvärv. 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 motpartersrisk	Med kreditrisk, här synonymt med motpartersrisk, 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 motpartersrisk.	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 leverantörsskuld i utländsk valuta.	Uppsalahem har inga skulder eller placeringar i utländsk valuta. Skulle sådana uppstå ska de valutasäkras till 100 procent.

RESULTATRÄKNING

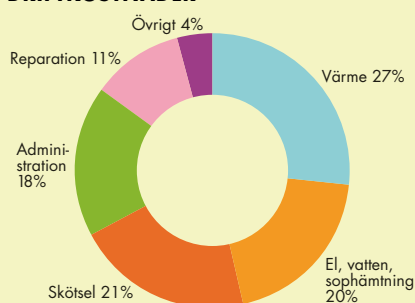
(Belopp i tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2017	2016	2017	2016
Hysesintäkter	1, 2, 3	1 283 608	1 222 038	1 283 608	1 222 038
Övriga förvaltningsintäkter	4	49 933	41 379	50 431	41 385
Nettoomsättning		1 333 541	1 263 417	1 334 039	1 263 423
Underhållskostnader		-139 714	-128 425	-136 788	-128 425
Driftkostnader	5, 6	-431 392	-434 852	-432 341	-436 494
Fastighetskostnader		-26 780	-21 608	-26 718	-21 546
Fastighetskostnader		-597 886	-584 885	-595 847	-586 465
DRIFTNETTO		735 655	678 532	738 192	676 958
Avskrivningar	7	-283 576	-258 833	-275 622	-258 266
BRUTTORESULTAT		452 079	419 699	462 570	418 692
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3, 8	-59 913	-72 950	-59 913	-72 950
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	9	379 498	-10 940	379 498	-7 387
RÖRELSERESULTAT		771 664	335 809	782 155	338 355
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	12 669	7 792	13 294	8 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-119 057	-119 414	-119 055	-119 414
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		665 276	224 187	676 394	227 087
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Erhållna koncernbidrag				-	1 201
Lämnade koncernbidrag		-371 256	-243 963	-373 771	-247 399
Skatt på årets resultat	12	-61 188	2 637	-62 821	2 525
ÅRETS RESULTAT		232 832	-17 139	239 802	-16 586
Årets resultat moderföretagets aktieägare		232 832	-17 139		

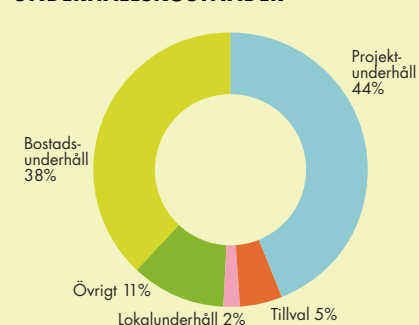
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 334 mkr, vilket motsvarar en ökning med 70 mkr mot föregående år. Ökningen beror på tillkommande intäkter till följd av nyproduktion samt försäkringsersättningar till följd av en brand.

Under året fortsatte inflyttningen i Berthåga 61:2, 61:3, 65:3 samt Käbo 53:1 (hus C). Därutöver blev de första lägenheterna vid Kungssängen 28:8 och Ultuna 2:27 klara för inflyttning.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 665,3 mkr, vilket är en ökning med 441,1 mkr i jämförelse med föregående år. Förändringen beror i huvudsak på återförda nedskrivningar (356 mkr) samt kapitalvinster vid försäljning av fastigheter (52 mkr).

Underhållskostnaderna uppgår till 139,7 mkr, vilket är en ökning med 11,2 mkr jämfört med föregående år. En del av ökningen, 4,4 mkr, förklaras med extraordinära kostnader för sanering av en fastighet vid August Södermansväg för vilka Uppsalahem erhållit försäkringsersättning. I övrigt beror differensen på ökade beställningar inom ramen för hyresgäststyrkt underhåll samt extra underhåll på fibernätet.

Driftkostnaderna minskar under året med 3,5 mkr till 431,4 mkr.

Reparationskostnader ökar med 1,3 mkr jämfört med föregående år.

Skötselkostnaden minskar med 2,1 mkr beroende på effektiviseringar i verksamheten samt mildare väder, vilket har minskat behovet av snöröjning.

Värmekostnaderna ökar med 4,7 mkr beroende på ökade ytor samt ökade taxekostnader.

Kostnader för el, vatten och sophämtning ökar med 1,3 mkr beroende på ökade ytor samt ökade taxekostnader för avfallshanteringen.

Kostnaden för lokal administration minskar med 9,1 mkr som en effekt av genomförd omorganisation samt vakanser.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 7,8 (8,1) procent.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 283,6 (258,8) mkr. Ökningen beror på genomförda investeringar i nyproduktion och renovering.

Räntekostnaderna har i år minskat med 0,4 mkr, vilket förklaras av det aktuella ränteläget.

RESULTATRÄKNING IDENTISKT FASTIGHETSBESTÅND (tkr)

	2017	2016
Nettoomsättning	654 404	641 495
Underhållskostnader	-77 350	-80 484
Driftkostnader	-248 385	-255 036
Fastighetsskatt	-12 904	-11 855
Fastighetskostnader	-338 639	-347 375
DRIFTNETTO	315 765	294 120
Av- och nedskrivningar	-81 527	-80 392
BRUTTORESULTAT	234 238	213 728

KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2016 och 2017 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och större ombyggnationer har eliminerats.

Således sker jämförelsen mellan ett identiskt fastighetsbestånd. Omsättningen har ökat med 13 mkr (2 %) mellan åren. Ökningen beror på hyreshöjning för bostäder med 0,92 % från dec 2016 samt 0,58 % från juli 2017 samt hyreshöjning för lokaler och bilplatser med 2 %. Övrig ökning beror på ökade övriga intäkter i form av bl.a. försäkringsersättningar.

Underhållskostnaderna har i år minskat med 3,1 mkr. Minskningen förklaras av att fler underhållsarbeten har aktiverats inom ramen för K3-regelverket.

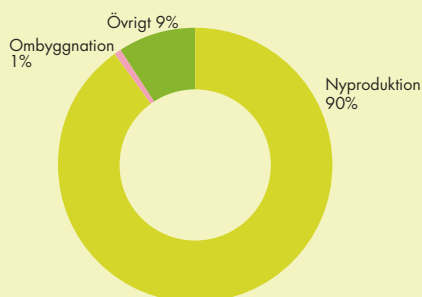
Driftkostnaderna har minskat med 6,6 mkr, vilket främst beror på lägre kostnader för skötsel. Minskningen förklaras av betydligt mindre snöröjning under 2017 samt effekter av en genomförd omorganisation.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

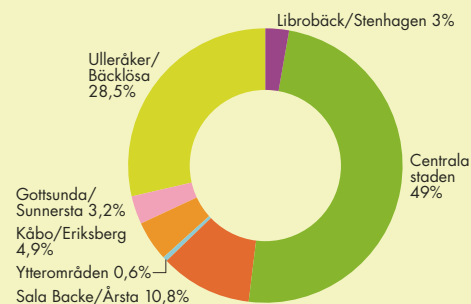
(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13	11 076 041	9 891 292
Maskiner och inventarier	14	14 385	17 966
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 090 426	9 909 258
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	311 841	205 783
Andra långfristiga fordringar		30 000	-
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		341 841	205 783
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 432 267	10 115 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	18	74	37
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		6 965	5 939
Fordringar hos koncernföretag	19	1 410	1 340
Fordringar hos Uppsala kommun		9 086	6 936
Aktuell skattefordran		4 277	13 718
Övriga kortfristiga fordringar		7 535	48 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	11 082	8 025
SUMMA KORTSRISTIGA FORDRINGAR		40 355	84 330
Kassa och Bank	21	262 266	418 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		302 695	502 580
SUMMA TILLGÅNGAR		11 734 962	10 617 621

INVESTERINGAR PER TYP



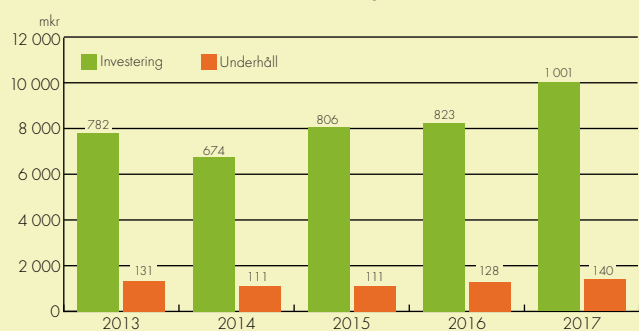
INVESTERINGAR PER STADSDEL



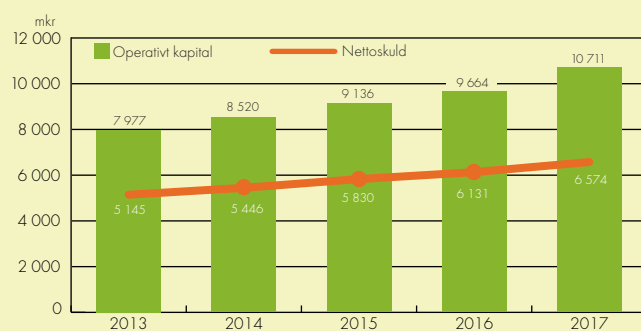
(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL	22		
Aktiekapital		166 800	166 800
Övrigt tillskjutet kapital		2 585 029	2 213 773
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 384 980	1 152 148
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE		4 136 809	3 532 721
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	24	84 458	23 226
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER	25, 26		
Obligationslån		2 100 000	2 900 000
Övriga skulder till kreditinstitut		600 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun		1 434 445	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 134 445	3 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån		2 002 837	2 202 143
Obligationslån		800 000	800 000
Skulder till kreditinstitut		211 118	208 392
Checkräkningskredit	27	-	45 024
Leverantörsskulder		207 493	173 290
Skulder till koncernföretag	28	4 845	68
Skulder till Uppsala kommun		22 743	9 895
Övriga kortfristiga skulder		12 435	11 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	117 779	111 694
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 379 250	3 561 674
SUMMA SKULDER		7 513 695	7 061 674
SUMMA SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH EGET KAPITAL		11 734 962	10 617 621

INVESTERING PÅGÅENDE PROJEKT/UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13	10 885 806	9 852 973
Maskiner och inventarier	14	14 385	17 966
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 900 191	9 870 939
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	15	180 384	20 761
Fordringar hos koncernföretag	16	33 872	20 567
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	311 841	205 783
Andra långfristiga fordringar		30 000	-
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		556 097	247 111
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 456 288	10 118 050
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	18	74	37
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		6 965	5 939
Fordringar hos koncernföretag	19	1 410	1 340
Fordringar hos dotterföretag	19	1 465	2 189
Fordringar hos Uppsala kommun		9 086	6 936
Aktuell skattefordran		3 770	13 285
Övriga fordringar		7 374	48 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	11 082	8 024
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		41 152	86 085
Kassa och bank	21	262 266	418 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		303 492	504 335
SUMMA TILLGÅNGAR		11 759 780	10 622 385

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL	22		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		166 800	166 800
Uppskrivningsfond	23	256 503	267 571
Reservfond		180 511	180 511
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		603 814	614 882
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		3 281 941	2 916 203
Årets resultat		239 802	-16 586
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		3 521 743	2 899 617
SUMMA EGET KAPITAL		4 125 557	3 514 499
OBESKATTADE RESERVER		24 610	24 610
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	24	79 920	17 594
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER	25, 26		
Obligationslån		2 100 000	2 900 000
Skulder till kreditinstitut		600 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun		1 434 445	--
Skulder till koncernföretag		2	1
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 134 447	3 500 001
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån		2 002 837	2 202 143
Obligationslån		800 000	800 000
Skulder till kreditinstitut		211 118	208 392
Checkräkningskredit - koncernkonto	27	-	45 024
Leverantörsskulder		207 545	173 008
Skulder till koncernföretag	28	20 957	4 464
Skulder till Uppsala kommun		22 743	9 895
Övriga skulder		12 435	11 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	117 611	111 587
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 395 246	3 565 681
SUMMA SKULDER		7 529 693	7 065 682
SUMMA SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH EGET KAPITAL		11 759 780	10 622 385

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

KONCERNEN

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2015-12-31	1 668	100	166 800	1 969 810	1 169 287	3 305 897
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	243 963	-	243 963
Årets resultat			-	-	-17 139	-17 139
EGET KAPITAL 2016-12-31	1 668	100	166 800	2 213 773	1 152 148	3 532 721
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	371 256	-	371 256
Årets resultat			-	-	232 832	232 832
EGET KAPITAL 2017-12-31	1 668	100	166 800	2 585 029	1 384 980	4 136 809

(Belopp i tkr)

MODERBOLAGET

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2015-12-31	1 668	100	166 800	457 987	2 866 675	3 491 462
Förändring uppskrivningsfond			-	-9 905	9 905	-
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	-	243 963	243 963
Fusionsresultat Östra Orgeln Bostäder AB			-	-	-4	-4
Fusionsresultat Studentstaden i Uppsala AB			-	-	-204 336	-204 336
Årets resultat			-	-	-16 586	-16 586
EGET KAPITAL 2016-12-31	1 668	100	166 800	448 082	2 899 617	3 514 499
Förändring uppskrivningsfond, se not 23			-	-11 068	11 068	-
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	-	371 256	371 256
Årets resultat			-	-	239 802	239 802
EGET KAPITAL 2017-12-31	1 668	100	166 800	437 014	3 521 743	4 125 557

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat före finansiella poster	771 664	335 809	782 155	338 355
JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Avskrivning, utrangering och nedskrivning	-59 316	269 773	-67 271	265 654
Realisationsvinst	-52 091	-	-52 091	-
Erhållen ränta	12 669	7 792	13 294	8 146
Erlagd ränta	-119 057	-119 414	-119 055	-119 414
Betald inkomstskatt	-495	-100	-495	-102
Fusionseffekt	-	-	-	-80 312
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	553 374	493 860	556 537	412 327
FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av varulager	-37	30	-37	30
Förändring av rörelsefordringar	43 976	15 686	44 933	108 209
Förändring av leverantörsskulder	34 203	29 665	34 537	38 110
Förändring av övriga kortfristiga skulder	-20 047	9 785	-8 391	-7 777
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	611 469	549 026	627 579	550 899
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 160 157	-832 064	-1 000 825	-823 418
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	90 934	-	90 934	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-136 058	-205 743	-295 681	-205 743
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 205 281	-1 037 807	-1 205 572	-1 029 161
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	3 648 400	3 210 535	3 648 401	3 210 535
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	-13 305	-6 197
Amortering av skuld	-3 210 535	-2 505 883	-3 210 535	-2 505 970
Erhållet aktieägarutskott	371 256	-	371 256	243 963
Utbetalt koncernbidrag	-371 256	-	-373 771	-247 399
Erhållet koncernbidrag	-	-	-	1 201
Utbetald utdelning	-	-2 635	-	-2 635
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	437 865	702 017	422 046	693 498
ÅRETS KASSAFLÖDE	-155 947	213 236	-155 947	215 236
Likvida medel vid årets början	418 213	204 977	418 213	202 977
Likvida medel vid årets slut	262 266	418 213	262 266	418 213

REDOVISNINGSPRINCIPER

För Uppsalahem AB, org.nr. 556137-3589 med säte i Uppsala.

Uppsalahem AB:s årsredovisning och koncernredovisning, för räkenskapsåret 1 januari 2017 till 31 december 2017, har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 härmed endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Interna transaktioner elimineras.

Moderföretag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB, org.nr. 556500-0642 med säte i Uppsala. Uppgifter om ytterligare koncernföretag finns i not 15.

INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

LEASINGAVTAL

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Uppsalahemkoncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

INKOMSTSKATTER

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

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till det sannolika belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatt beräknas 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.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

Uppsalahem AB erhåller från sitt moderbolag motsvarande belopp som villkorat aktieägartillskott som Uppsalahem AB lämnar som koncernbidrag. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens fastigheter är redovisade som anläggningstillgångar då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Lånekostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej.

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 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.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas: Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

Komponentbenämning	Avskrivningstid
Stomme	100 år
Takbeläggning	30–50 år
Fasad	25–100 år
Installationer	12–40 år
Inre ytskikt	12–50 år
Markinventarier	5–20 år
Markanläggning	20 år
Hyresgästanpassning i lokaler Enligt avtalstid	
Övrigt	5 år
Inventarier och fordon	5 år
Datorutrustning	3 år

Koncernen innehar ett vindkraftverk som redovisas som byggnad samt markanläggning med en avskrivningstid på 20 år. Fiberinstallation har genomförts i koncernens fastigheter och redovisas som byggnad med en avskrivningstid på 40 år.

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

Koncernens fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 13. Läs mer om värderingsmetoder i avsnittet Uppsalahems fastigheter s 49–51.

VARULAGER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andelar i dotterföretag, värdepappersinnehav, kortfristiga placeringar, kundfordringar, likvida medel, rörelseskulder och upplåning. Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Förvärvade över- eller undervärden för värdepappersinnehav periodiseras under återstående löptid. Förändringar i det upplupna anskaffningsvärdet redovisas som ränteintäkt.

ÅTERKÖPSTRANSAKTIONER

Vid en äkta återköpstransaktion, en så kallad repa, redovisas tillgången fortsatt i balansräkningen och erhållen likvid redovisas som skuld. Det sålda värdepappret redovisas som ställd säkerhet i not. Skillnaden mellan likvid i avstalede och terminslede periodiseras över löptiden och redovisas som ränta.

SÄKRINGSREDOVISNING

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 tillämplad 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 finanspolicy.

För ytterligare information kring finansiella instrument hänvisas till avsnittet Finansiering s. 52–55.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar värderas enligt lägsta värdets princip. 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.

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

AVSÄTTNING FÖR PENSIONER

Koncernen har avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till ett försäkringsbolag. Uppsalahems pensionsförpliktelser utgörs av avgiftsbestämd pension, utan några andra förpliktelser från bolaget än att under anställningstiden erlägga en årlig premie. Detta innebär att den anställda

efter avslutad anställning har rätt att själv bestämma under vilken tid de tidigare avgiftsbestämda inbetalningarna och avkastning därpå tas ut som pension.

ERSÄTTNING VID UPPSÄGNING

Ersättningar vid uppsägning utgår då företaget beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

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.

Kortfristiga fordringar och skulder förfaller inom 1 år resterande fordringar och skulder klassificeras som långfristiga.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSOCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

EGET KAPITAL

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRL:s indelning.

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

OBESKATTADE RESERVER

Den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte.

NOTER

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
NOT 1 HYRESINTÄKTER				
Hysesintäkter bostäder	1 210 873	1 151 632	1 210 873	1 151 632
Avgår: hyresbortfall	-7 471	-4 521	-7 471	-4 521
Nettohyra bostäder	1 203 402	1 147 111	1 203 402	1 147 111
Hysesintäkter lokaler	74 110	69 943	74 110	69 943
Avgår: hyresbortfall	-7 157	-6 956	-7 157	-6 956
Nettohyra lokaler	66 953	62 987	66 953	62 987
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	39 894	37 927	39 894	37 927
Avgår: hyresbortfall	-5 410	-5 207	-5 410	-5 207
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	34 484	32 720	34 484	32 720
Avgår: rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-21 231	-20 780	-21 231	-20 780
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 283 608	1 222 038	1 283 608	1 222 038

MODERBOLAGET

Moderbolagets försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 59,8 (54,9) mkr.

Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 73,4 (73,8) mkr.

NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2017	2016
Inköp, (%)	0,2	0,3
Försäljning, (%)	-	-

NOT 3 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL.

Årliga minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

	2017	2016	2017	2016
Förfaller till betalning inom ett år	44 938	44 085	44 938	44 085
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	27 747	27 995	27 747	27 995
Förfaller till betalning senare än fem år	8 042	7 574	8 042	7 574

Posten avser samtliga lokalhyresgäster i koncernens fastigheter. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare, där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

KOSTNADSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

Årliga minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2017	2016	2017	2016
Förfaller till betalning inom ett år	7 031	7 061	7 031	7 061
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	6 834	7 061	6 834	7 061
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	8 006	7 154	8 006	7 154

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2017	2016	2017	2016
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	25 739	17 958	25 739	17 958
Övriga intäkter	24 194	23 421	24 691	23 427
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	49 933	41 379	50 430	41 385

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 5 DRIFTKOSTNADER	2017	2016	2017	2016
Reparationer	46 345	45 045	46 342	45 045
Skötsel	88 813	91 131	88 813	91 131
Värme	118 042	113 137	117 151	113 137
El, vatten och avfall	84 804	83 468	84 716	83 466
Lokal administration	77 039	86 102	78 971	87 751
Övrig drift	16 350	15 969	16 349	15 964
SUMMA DRIFTKOSTNADER	431 393	434 852	432 342	436 494

NOT 6 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	2017	2016	2017	2016
ANTAL ANSTÄLLDA				
Årsmedeltal, heltid*	256	269	256	269
varav kvinnor	103	109	103	109
varav män	153	160	153	160
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	13	15	13	15
Kvinnor	6	6	6	6
Män	7	9	7	9
ANTAL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH VD	8	7	8	7
Kvinnor	5	3	5	3
Män	3	4	3	4

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

STYRELSE OCH VD				
Löner och ersättningar	1 847	2 667	1 847	2 667
Sociala kostnader	377	758	377	758
Pensionskostnader	440	396	440	396
SUMMA STYRELSE OCH VD	2 664	3 821	2 664	3 821

MODERBOLAGET

Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2017 uppgick till 1 462 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 12 månader. Bilförmån för vd uppgick till 0 tkr. Pension utgår vid 65 års ålder enligt ITP-planen.

(Belopp i tkr)

NOT 6 Forts från föregående sida

KONCERNEN

MODERBOLAGET

2017

2016

2017

2016

STYRELSEN

Styrelseersättning har utgått med 385 tkr under 2017. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Följande ersättning har utgått till styrelseledamöter under 2017:

	Belopp i tkr		Belopp i tkr
Josef Agnarsson	5	Kristina Johnsson	8
Elnaz Alizadeh	122	Kijjan Karimi	6
Tor Bergman	9	Staffan Linder	4
Ingela Ekrelius	85	Peter Nordgren	12
Susanne Eriksson	1	Göran Olsson	8
Paul Eskilsson	20	Lene Schill	12
Cecilia Forss	83	Björn Wall	10

DOTTERBOLAG

Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under 2017.

ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Löner och ersättningar	104 961	106 508	104 961	106 508
Sociala kostnader	36 292	33 837	36 292	33 837
Pensionskostnader	8 982	8 508	8 982	8 508
SUMMA ÖVRIGA ANSTÄLLDA	150 235	148 853	150 235	148 853

NOT 7 AVSKRIVNINGAR

2017-12-31

2016-12-31

2017-12-31

2016-12-31

Byggnader	277 523	263 494	269 569	251 994
Maskiner och inventarier	6 053	6 279	6 053	6 272
SUMMA AVSKRIVNINGAR	283 576	269 773	275 622	258 266

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31

I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.

Personalkostnader	46 462	48 679	46 462	48 679
Övriga kostnader	13 451	24 271	13 451	24 271
SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	59 913	72 950	59 913	72 950

I centrala administrationskostnader ingår ersättning till revisorer

EY				
Revisionsuppdraget	273	218	273	218
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	-	520	-	520
Skatterådgivning	155	208	155	208
Övriga tjänster	23	17	23	17
	451	963	451	963
PWC				
Revisionsuppdraget	157	-	157	--
Övriga tjänster	-	82	-	82
	157	82	157	82
KPMG				
Övriga tjänster	100	99	100	99
	100	99	100	99
SUMMA ERSÄTTNING TILL REVISORER	708	1 144	708	1 144

**NOT 9 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER
OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER**

	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Reavinst fastigheter	52 122	-	52 122	-
Återförd nedskrivning	356 616	-	356 616	-
Årets nedskrivning	-13 723	-	-13 723	-
Projektkostnader*	-6 276	-	-6 276	-
Utrangering av komponenter	-9 241	-10 940	-9 241	-7 387
SUMMA FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER	379 498	-10 940	379 498	-7 387

*Posten avser nedlagda kostnader för ett avbrutet byggprojekt vid Rosendal i Uppsala

NOT 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	625	357
Skattefria ränteintäkter	8	174	8	171
Låneräntor - certifikat	8 210	6 039	8 210	6 039
Låneräntor - repohandel	963	554	963	554
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 488	1 025	3 488	1 025
SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	12 669	7 792	13 294	8 146

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017	2016	2017	2016
NOT 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Låneräntor	9 728	9 526	9 728	9 526
Derivata affärer – löpande	101 063	101 507	101 063	101 507
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	-	9	-	9
Räntekostnader checkräkningskredit bank	1 005	1 005	1 005	1 005
Övriga finansiella kostnader	7 261	7 367	7 259	7 367
SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	119 057	119 414	119 055	119 414
NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt	-	-	-	-
Skatt avseende tidigare år	-495	-102	-495	-102
Förändring av uppskjuten skatt	-60 693	2 739	-62 326	2 627
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-61 188	2 637	-62 821	2 525
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Resultat efter finansiella kostnader	665 276	224 187	676 394	227 087
Lämnade koncernbidrag	-371 256	-248 600	-373 771	-247 399
Erhållna koncernbidrag	-	4 637	-	1 201
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	64 684	-4 351	66 577	-4 204
SKATTEEFFEKT AV:				
Utnyttjat underskottsavdrag	-	-711	-	-711
Ej beaktade underskott	340	-	-	-
Ej avdragsgilla kostnader	273	305	273	306
Ej skattepliktiga intäkter	-	-34	-	-34
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader	-61 957	8 505	-63 510	8 357
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 359	-3 739	-3 359	-3 739
Schablonintäkt periodiseringsfond	19	25	19	25
SUMMA EFFEKTIV SKATT	0	0	0	0
NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER				
ANSKAFNINGSVÄRDE MARK				
Ingående anskaffningsvärde	872 552	872 552	865 735	594 380
Genom fusion	-	-	-	271 355
Årets nyanskaffning	149 439	-	3 556	-
Försäljning och uttrangering	-23 669	-	-23 669	-
Omklassificering	42 498	-	42 498	-
UTGÅENDE ANSKAFNINGSVÄRDE MARK	1 040 820	872 552	888 120	865 735
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK	0	0	0	0
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK	1 040 820	872 552	888 120	865 735

(Belopp i tkr)

NOT 13 Forts från föregående sida

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING				
Ingående anskaffningsvärde	92 836	84 989	92 836	82 419
Genom fusion	-	-	-	2 570
Omklassificering	66 139	7 847	66 139	7 847
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING	158 975	92 836	158 975	92 836
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING				
Ingående avskrivning	-10 944	-6 330	-10 944	-6 093
Genom fusion	-	-	-	-237
Årets avskrivning	-7 473	-4 614	-7 473	-4 614
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING	-18 417	-10 944	-18 417	-10 944
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING	140 558	81 892	140 558	81 892
ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	9 876 182	9 678 614	9 850 698	7 675 720
Genom fusion	-	-	-	1 973 391
Årets nyanskaffning	8 449	-	-	-
Försäljning och utrantering	-17 379	-25 413	-17 379	-21 394
Omklassificering	758 226	222 981	758 226	222 981
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER	10 625 478	9 876 182	10 591 545	9 850 698
AVSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående avskrivning	-2 472 232	-2 239 156	-2 468 790	-1 920 185
Genom fusion	-	-	-	-315 630
Ingående avskrivning genom förvärv	-832	-	-	-
Försäljning och utrantering	4 579	15 330	4 579	14 864
Årets avskrivning	-270 537	-248 406	-262 583	-247 839
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER	-2 739 022	-2 472 232	-2 726 794	-2 468 790
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning	-17 774	-17 382	-17 774	-49 781
Genom fusion	-	-	-	32 399
Återföring av uppskrivning vid försäljning, netto	-2 371	-851	-2 371	-851
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 619	-12 647	-12 619	-12 647
Årets avskrivning av nedskrivning	13 106	13 106	13 106	13 106
Årets nedskrivning	-13 723	-	-13 723	-
Återförd nedskrivning	356 616	-	356 616	-
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD	323 235	-17 774	323 235	-17 774
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	8 209 691	7 386 176	8 187 986	7 364 134
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärden	1 550 672	958 784	1 541 212	942 369
Genom fusion	-	-	-	15 601
Årets nyanskaffning	1 001 163	822 716	994 793	814 070
Omklassificering	-866 863	-230 828	-866 863	-230 828
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	1 684 972	1 550 672	1 669 142	1 541 212
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	11 076 041	9 891 292	10 885 806	9 852 973
Marknadsvärde byggnader och mark	22 267 949	19 239 975	22 039 950	19 183 368
Taxeringsvärde byggnader och mark	12 693 616	10 444 311	12 681 324	10 432 019

Värderingsmetod: Uppsalahem använder en samordnad värdering och analysverktyget Datscha för värdering av fastighetsbeståndet. Värderingen är gjord av extern värderingsman. För ytterligare information om värderingsmetod se avsnitt Uppsalahems fastigheter.

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER				
Ingående anskaffningsvärde	66 729	62 056	66 729	60 330
Genom fusion	-	-	-	1 726
Årets nyanskaffning	2 477	9 348	2 477	9 348
Försäljning och utrangering	-4 373	-4 675	-4 373	-4 675
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	64 833	66 729	64 833	66 729
Ingående avskrivning	-48 763	-47 159	-48 763	-45 595
Genom fusion	-	-	-	-1 564
Årets avskrivning	-6 053	-6 272	-6 053	-6 272
Försäljning och utrangering	4 368	4 668	4 368	4 668
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-50 448	-48 763	-50 448	-48 763
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER	14 385	17 966	14 385	17 966

MODERBOLAGET

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	Kapitalandel %	Rösträttsandel %	Nominellt värde	Antal aktier	MODERBOLAGET	
					2017-12-31	2016-12-31
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	100	100	100	500		
Förvärvat 2011-05-06						
Org.nr. 556831-8348 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					20 663	20 663
BOKFÖRT VÄRDE					20 663	20 663
Uppsalahem Eksättrågården AB	100	100	10	5 000		
Förvärvat 2011-08-23						
Org.nr. 556862-0461 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					50	50
Aktieägartillskott					10	10
BOKFÖRT VÄRDE					60	60
Uppsalahem Elmer AB	75	75	10	3 750		
Förvärvat 2011-08-23						
Org.nr. 556862-0453 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					38	38
Aktieägartillskott					2 500	
BOKFÖRT VÄRDE					2 538	38
Kretia 2 Fastighets AB	100	100	100	500		
Förvärvat 2017-01-11						
Org.nr. 556938-3929 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					152 123	
Aktieägartillskott					5 000	
BOKFÖRT VÄRDE					157 123	0
SUMMA ANDELAR I KONCERNFÖRETAG					180 384	20 761

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
NOT 16 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB			15 397	12 518
Kretia 2 Fastighets AB			6 595	-
Uppsalahem Elmer AB			11 880	8 049
SUMMA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG			33 872	20 567
NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
REVERSFORDRINGAR				
Ingående anskaffningsvärden	40	40	40	40
SUMMA REVERSFORDRINGAR	40	40	40	40
OBLIGATIONER				
Ingående anskaffningsvärden	205 743	-	205 743	-
Årets anskaffning	211 288	205 743	211 288	205 743
Försäljning	-105 230	-	-105 230	-
SUMMA OBLIGATIONER	311 801	205 743	311 801	205 743
SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	311 841	205 783	311 841	205 783
NOT 18 VARULAGER	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Oljelager	76	38	76	38
Inkuransavdrag	-2	-1	-2	-1
SUMMA VARULAGER	74	37	74	37
NOT 19 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
DOTTERFÖRETAG				
Kretia i Kvarngärdet AB	-	-	1 256	988
Kretia 2 Fastighets AB	-	-	209	-
Uppsalahem Elmer AB	-	-	-	1 201
SUMMA DOTTERFÖRETAG	0	0	1 465	2 189
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG	1 410	1 340	1 410	1 340
NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda kostnader	8 113	7 255	8 113	7 254
Upplupna intäkter	2 969	770	2 969	770
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	11 082	8 025	11 082	8 024
NOT 21 LIKVIDA MEDEL	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kassamedel	-	21	-	21
Banktillgodohavanden	262 266	418 192	262 266	418 192
LIKVIDA MEDEL I KASSAFLÖDESANALYSEN	262 266	418 213	262 266	418 213

(Belopp i tkr)

KONCERNEN

MODERBOLAGET

NOT 22 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 371 256 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 371 256 tkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 2 585 029 tkr.

NOT 23 UPPSKRIVNINGSFOND

	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	267 571	277 476	267 571	277 476
Överföring till fritt eget kapital pga avskrivningar	-11 068	-9 905	-11 068	-9 905
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	256 503	267 571	256 503	267 571

Uppskrivningar av anläggningstillgångar förändrar ej anläggningarnas skattemässiga restvärde, som en konsekvens härav återläggs avskrivningarna på uppskrivningsbeloppen såsom ej avdragsgilla kostnader i deklarationen.

Posten förvaltningsfastigheter hade uppgått till 10 526 157 tkr i moderbolaget samt 10 716 392 tkr i koncernen om uppskrivning inte hade gjorts.

NOT 24 UPPSKJUTEN SKATT

	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
--	------------	------------	------------	------------

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.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:

Vid årets ingång	87 101	92 114	87 047	92 071
Avskrivningar	-2 883	-2 883	-2 883	-2 883
Återförda belopp	-79 167	-2 855	-79 167	-2 852
Tillkommande skattefordringar	4 652	725	3 019	711
VID ÅRETS UTGÅNG	9 703	87 101	8 016	87 047

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde samt bokslutsdispositioner i koncernen:

Vid årets ingång	-110 327	-118 079	-104 641	-85 163
Från fusion	-	-	-	-21 421
Avskrivningar	2 377	6 945	2 377	6 847
Återförda belopp	14 328	5 899	14 328	187
Tillkommande skatteskulder	-539	-5 092	-	-5 091
VID ÅRETS UTGÅNG	-94 161	-110 327	-87 936	-104 641
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-84 458	-23 226	-79 920	-17 594

NOT 25 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
--	------------	------------	------------	------------

Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år samt senare än fem år efter balansdagen.

Ett till fem år	4 100 000	3 500 000	4 100 000	3 500 000
Senare än fem år	-	-	-	--
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	4 100 000	3 500 000	4 100 000	3 500 000

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 26 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:

Ränteswapar	-240 813	-316 900	-240 813	-316 900
-------------	----------	----------	----------	----------

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.

NOT 27 CHECKRÄKNINGSKREDIT	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
-----------------------------------	-------------------	------------	-------------------	------------

Beviljad checkräkningskredit bank	200 000	200 000	200 000	200 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-

Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	250 000	250 000	250 000	250 000
Utnyttjad kredit	-	45 024	-	45 024

NOT 28 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
---	-------------------	------------	-------------------	------------

Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB	-	-	381	3 435
Uppsalahem Eksättagården AB	-	-	46	47
Uppsalahem Elmer AB	-	-	6 511	914
Kretia 2 Fastighets AB	-	-	9 174	-
Skulder till övriga koncernföretag	4 845	68	4 845	68

SUMMA SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	4 845	68	20 957	4 464
--	--------------	-----------	---------------	--------------

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
--	-------------------	------------	-------------------	------------

Upplupna personalkostnader	10 032	12 451	10 032	12 451
Upplupna räntekostnader	17 758	19 057	17 758	19 057
Övriga upplupna kostnader	17 505	5 175	17 337	5 068
Förutbetalda hyresintäkter	72 484	75 011	72 484	75 011

SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	117 779	111 694	117 611	111 587
---	----------------	----------------	----------------	----------------

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
---	-------------------	------------	-------------------	------------

Fastighetsinteckningar	809 624	809 624	809 624	809 624
Garantisumma Fastigo – arbetsgivarorganisation	2 157	2 060	2 157	2 060

SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	811 781	811 684	811 781	811 684
--	----------------	----------------	----------------	----------------

NOT 31 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Värdering av fastigheter görs genom en ortsprismetod, vilket gör att fastigheternas värde i hög grad är beroende på genomförda transaktioner. De transaktioner som genomförts i anslutning till balansdagen visar på en viss värdenedgång, vilket kan indikera start på en negativ trend.

Hyreslagstiftningen föreskriver att Uppsalahem i huvudsak ska ha förhandlade hyror. Omsättningstillväxten påverkas av utfallet av förhandlingar med hyresgästföreningen vilket är en osäkerhetsfaktor.

NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Högsta förvaltningsdomstolen beslutade under januari att byggplanerna vid Mikaelkyrkan i Uppsala inte kommer att få tillstånd på grund av det kulturhistoriska värdet av miljön vid kyrkan och i parken.

NOT 33 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat	3 281 941 084
Årets resultat	239 802 237
TOTALT	3 521 743 321
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	3 521 743 321
TOTALT	3 521 743 321

Uppsala den 22 mars 2018

Elnaz Alizadeh
Ordförande

Ingela Ekrelius
1:e vice ordförande

Cecilia Forss
2:e vice ordförande

Tor Bergman

Paul Eskilsson

Kristina Johnsson

Kijan Karimi

Peter Nordgren

Björn Wall

Stefan Sandberg
VD

Vår revisionsberättelse har angivits den 22 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wallén
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Uppsalahem AB, org.nr 556137-6589

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för 2017. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46-76 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

ÖVRIG UPPLYSNING

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 mars 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-45 och 79-83. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att

bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan för-
anleda ersättningskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisnings-
lagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala den 22 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wallén
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER

DRIFTÖVERSKOTT

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

Byggnadernas bedömda försäljningsvärde enligt externt gjorda värderingar. Marken ingår inte i den externa marknadsvärderingen.

SOLIDITET

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen (1) eller justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen justerat med övervärden i fastigheterna (2).

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskottet i procent av antingen fastigheternas bokförda värden exkl pågående projekt (1) eller försäljningsvärde (2) 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 genomsnittlig 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, kortfristiga placeringar samt andra långfristiga värdepappersinnehav enligt balansräkningen i procent av antingen fastigheternas bokförda värden (1) eller deras bedömda försäljningsvärde (2).

VAKANSGRAD HYROR

Bedömd hyra för outhyrda bostäder i procent av summan av detta belopp och redovisade hyresintäkter.

VAKANSGRAD ANTAL LÄGENHETER

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

OPERATIVT KAPITAL

Räntebärande skulder minus likvida medel, kortfristiga placeringar samt finansiella anläggningstillgångar adderas med det egna kapitalet.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet delat med hyresintäkterna gånger hundra.

SNITTRÄNTA

Årets finansnetto (snittränta brutto) alternativt årets räntenetto (snittränta netto) i förhållande till årets genomsnittliga räntebärande nettoskuld. Vid beräkning av genomsnittlig skuld har hänsyn tagits till utgående skuld varje månad under året.

FASTIGHETSBESTÅND

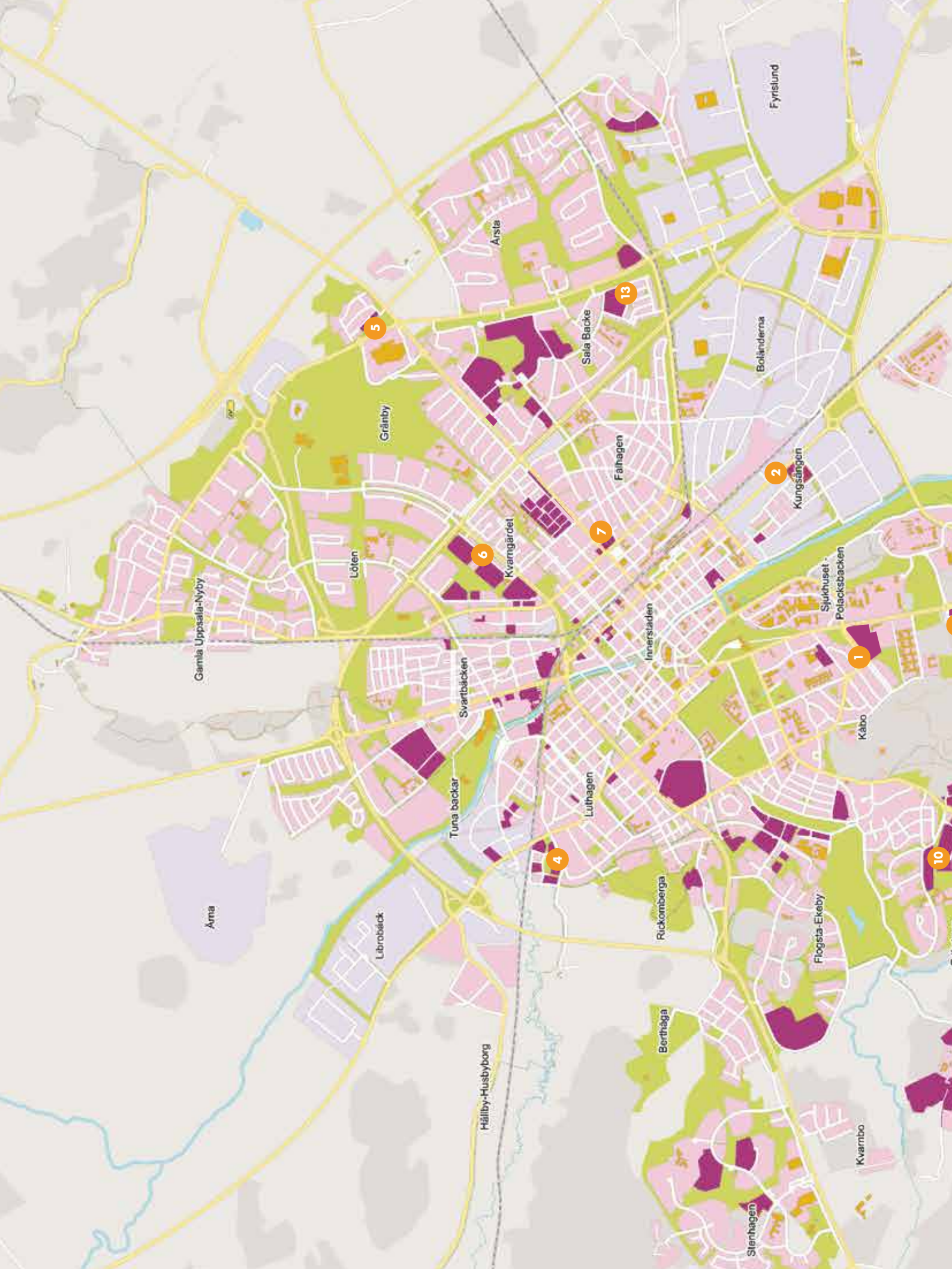
(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
CENTRALA STADEN				4 521 403	2 809 626	3 000	131 405		369	20 124		738
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B		34 180	30	1 638	1 447	5	79	747	12
Dragarbrunn 33:2	2013	2013	Stationsgatan 42-62		152 400	70	4 382	2 147	17	1 520	2 016	28
Dragarbrunn 4:5	2005	2004	Kungsgatan 13		25 064	17	1 071	1 510	2	103	1 932	
Dragarbrunn 4:9	1931	2005	Kungsgatan 15		9 462	7	566	1 233				
Dragarbrunn 8:6	1911	1959	Linnég. 13		8 622	7	483	1 145	1	98	918	
Dragarbrunn 8:7	1982	1983	Kungsgatan 19-25			46	3 358	1 183	15	1 601	1 490	
Dragarbrunn 8:8	1982	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9B-C			5	408	1 206				
Dragarbrunn 8:9	1982	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		93 200	10	742	1 274				
Fälhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag. 29, Hj. Brantg. 2		97 800	58	4 343	1 124	18	2 125	1 185	50
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarmsg. 2-6, Hugin. 8		216 804	138	9 857	1 617	3	178	1 938	92
Kungsängen 8:10	1986	1986	Bäverns gränd 3 A-B			10	471	1 306				2
Kungsängen 8:11	1986	1986	Kungsängsg. 31/Bäverns gränd 5			8	622	1 124	3	333	2 009	
Kungsängen 8:12	1986	1986	Kålsängsg. 4-6, Kungsängsg. 33		212 400	119	9 088	1 170	18	1 680	1 098	14
Kungsängen 8:2	1986	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 034				3
Kungsängen 8:3	1986	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 050				1
Kungsängen 8:6	1986	1986	Östra Ågatan 69, Kålsängsg. 2			8	605	1 028				
Kvarngärdet 10:2	1968	1999	Storg. 1		35 275	53	1 669	1 416	6	563	1 416	5
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarmsg. 22/Vaksalag. 34		36 093	21	2 061	1 027	4	487	1 035	16
Luthagen 22:8	2008	2008	Jumkilsgatan 7		21 616	18	1 069	1 599	1	4	750	10
Luthagen 3:1	2013	2013	Rörgatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjeg 62-64, Mimmi Ekholms pl 1-17		288 320	203	12 815	1 702	8	901	2 024	77
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1A-E		10 009	9	733	1 142				5
Luthagen 44:2	2005	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24		56 912	45	2 895	1 489				30
Luthagen 61:1	1960	1960	Rackarbergsgatan 30-56		178 737	459	9 627	1 710	31	807	441	
Luthagen 61:2	1963	1964	Rackarbergsgatan 8-28		142 518	357	6 731	1 792	79	2 798	744	
Luthagen 61:3	1965	1964	Rackarbergsgatan 58-108		130 341	150	8 561	1 181	64	1 557	647	107
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2007	2008	Rackarbergsgatan 9-11		101 000	136	4 624	1 783				
Luthagen 62:5	1951	1999	Studentstaden 1-31		222 287	466	10 471	1 808	79	1 851	596	
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L		223 200	166	9 991	1 556	2	925	1 917	98
Luthagen 83:1	2014	2014	Rörgatan 3-5, Mimmi Ekholms pl 2-26, Hallbug 29-35		149 376	113	5 689	1 884	6	2 491	1 925	76
Luthagen 88:1	2015	2015	Pelarg 14-20, Pålsg 9-13, Formg 5, Lockg 2-4		194 182	139	8 006	1 931				72
Svarbäcken 1:6	2012	2013	Ingvarsgatan 3A-G		32 886	18	946	2 018	7	23	261	14
Svarbäcken 1:6	1932	2009	Ingvarsgatan 1 A-B			8	489	1 503				4
Svarbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		136 942	100	6 817	1 531				22
SVARTBÄCKEN/TUNA BACKAR				1 138 245	909 284	977	60 759		163	6 067		418
Svarbäcken 36:17-36:44	1984	1985	Svarbäcksgatan 46-48		33 672	11	1 290	871				
Svarbäcken 36:46	1954		Svarbäcksgatan 50 M-N						3	584	947	
Svarbäcken 36:47	1984	1985	Svarbäcksg. 62 A-C		34 907	36	2 328	1 112	2	97	1 103	
Svarbäcken 36:48	1984	1985	Svarbäcksg. 66 A-B		23 421	24	1 612	1 045	3	101	891	14
Svarbäcken 36:6	1954	1985	Svarbäcksg. 50 A-L		41 251	49	2 808	1 044	23	685	574	11
Svarbäcken 49:19	1982	1983	Timmermansg. 1-7, Replslagreg. 1-13		204 404	182	13 450	1 181	20	807	713	101
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungag. 28, 30A-34C		140 998	86	4 963	1 126	11	468	425	53
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungag. 28, 30D-32D			70	4 830	1 192	1	88	807	42
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 21-23, Tunabgard 1-20, Tunag. 2-22, Våpnarg. 2-24		389 703	489	27 251	1 135	86	3 183	529	141
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörmsg. 9-11		40 928	30	2 227	1 460	14	54	556	56
KVARNGÄRDET				2 274 589	1 057 839	1 436	93 792		105	3 670		485
Kvarngärdet 38:1	1962	2013	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhästg. 2-8		36 762	40	2 761	1 409	1	38	1 447	3
Kvarngärdet 38:2			P-plats & Garage									48
Kvarngärdet 39:1	1962	2013	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnaskog. 6-8		43 733	38	2 771	1 377	6	106	1 217	11
Kvarngärdet 40:1	1962	1962	Liggarg. 7-33		29 976	15	1 363	1 290				

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
Kvarngärdet 41:1	1962	2013	Liggarg 2-12, Kvarnskog, 7-9, Kvarnängsg. 14-18		42 684	45	3 116	1 398	1	28	1 464	5
Kvarngärdet 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24		58 626	51	3 671	1 384	3	45	1 289	20
Kvarngärdet 43:1	1963	1963	Löparg. 6-10		13 902	12	1 063	1 339				15
Kvarngärdet 44:1	1963	2012	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34		31 976	43	2 300	1 464	1	7	714	23
Kvarngärdet 48:1	1962	2013	Kvarnängsg. 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog, 2-4, Gärdets bilg. 4-6		34 566	44	2 764	1 431	3	57	1 368	100
Kvarngärdet 49:1	1963	2013	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gärdets bilg. 8-10		42 044	44	3 060	1 404	5	82	902	6
Kvarngärdet 5:1	1968	1967	Djäknegatan 31-99		115 381	210	12 921	1 145	18	527	288	28
Kvarngärdet 50:1	1962	2012	Kvarnängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skrug. 2-4, Gärdets bilg. 12-14		40 407	44	2 997	1 404	4	54	1 259	5
Kvarngärdet 51:1	1962	2012	Kvarnängsg. 29-33, Skrug 1-9, Lurg. 4, Gärdets bilg. 16-22		43 609	46	2 890	1 423	3	48	1 333	5
Kvarngärdet 51:2			P-plats & Garage									70
Kvarngärdet 56:8	2013	2013	Portalgatan 81-89		116 231	96	5 699	1 815				52
Kvarngärdet 6:1	1967	1965	Väktargatan 40-74		119 000	210	13 524	1 129	5	200	0	46
Kvarngärdet 7:3	1968	1967	Djäknegatan 29						3	1 446	1 440	
Kvarngärdet 8:1	1967	1965	Väktargatan 2-36		118 020	210	13 524	1 126	6	255	35	19
Kvarngärdet 9:1	1966	1974	Djäknegatan 1-15		170 922	192	12 912	1 097	23	465	338	
Kvarngärdet 9:2	1966	1974	Djäknegatan 17-23			96	6 456	1 099	22	288	576	
Kvarngärdet 9:6	1966	1974	Djäknegatan 1-15						1	24	333	29
SALA BACKE/ÅRSTA				3 145 878	1 569 006	2 484	146 913		241	7 933		1 234
Sala Backe 1:69	1988	1989	Garage, Parkering		918							19
Sala Backe 10:1	1951	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		315 800	463	25 720	1 146	57	2 922	655	200
Sala Backe 16:1	2005	2005	Gröna gatan 17-19, Apelgatan 18-20		131 621	142	9 580	1 422	2	46	848	141
Sala Backe 17:1 (0330)	1953	1976	Brantingstorg 13-22, Gröna gatan 2,4,6,8,10, 14A		512 800	232	13 156	1 360	37	1 446	950	100
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1976	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesb.g. 48-54			320	17 046	1 393	74	536	649	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1955	1976	Johannesbäcksg. 56-78			350	19 197	1 138	34	507	436	82
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingstorg 7-9		25 370	28	1 776	1 173	4	1 154	833	31
Sala Backe 20:1	1956	1995	Apelg. 15-21, Verkmästarg. 4-6		193 278	321	18 320	1 211	5	203	759	139
Sala Backe 28:1	1957	1957	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27		60 265	68	4 732	961	2	27	519	50
Sala Backe 28:2	1958	1957	Mistelg. 4, Kläverg. 2, Järnsg. 1-3			40	2 880	972	2	82	841	26
Sala Backe 42:1	1953	1953	Skomakarg. 9-21		8 660	7	716	1 182	1	230	1 613	4
Sala Backe 6:5	2012	2013	Kastanjegatan 2		137 551	118	8 511	1 647	1	86	2 453	65
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årstagatan 16 A-C, Hj. Brantingsgatan 50-56		62 652	89	6 344	1 146	2	159	755	65
Sala Backe 9:1	1951	1953	Skomakarg. 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23			186	8 691	1 200	12	229	576	71
Årsta 89:1	1993	1993	Klarbärgsg. 44-94		47 091	56	4 693	1 132	2	286	1 385	62
Årsta 90:1	2004	2003	Stölg. 24A-38D, Klarb.g. 2A-8D		73 000	64	5 551	1 460	6	20	800	40
LIBROBÄCK/STENHAGEN				1 159 913	727 307	713	51 045		41	2 377		546
Berthåga 22:2	1989	1989	Stenhagsv. 101-197		123 766	163	13 000	1 084	12	871	1 232	143
Berthåga 33:1	1991	1991	Stenrösv. 2-68		107 309	130	10 955	1 085	2	201	1 090	115
Berthåga 61:2	2016	2016	Citrinvägen 11-23		116 438	99	5 674	1 906	4	460	1 424	59
Berthåga 63:1	2016	2016	Opalvägen 6-18		60 800	56	3 704	1 766				46
Berthåga 65:1	2016	2016	Opalvägen 3-13		34 000	32	2 117	1 767				26
Librobäck 12:10	2006	2008	Klockargatan 7-13, Fyrisvällsgatan 14-16		141 000	116	7 298	1 402				60
Librobäck 12:2	2009	2009	Klockargatan 6-8		60 360	47	2 994	1 599	10	30	700	25
Rickoberga 33:1	1991	1991	Otto Myrbergs v. 11-73		83 634	70	5 303	1 161	13	815	968	72
ERIKSBERG				2 994 844	2 190 487	2 483	134 672		123	6 974		916
Eriksberg 27:1	1958	1959	Granitvägen 10-12		89 259	126	6 818	1 010	1	9	667	57
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granitvägen 4-8		134 031	189	10 206	1 012	5	246	858	64
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7-11		184 939	242	13 591	1 043	21	570	988	88
Eriksberg 33:2	1961	1961	Marmorvägen 1-5		125 325	140	9 730	986	7	97	598	

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6-16		124 172	156	9 390	1 009	18	452	330	134
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljstensv. 1-5		71 522	84	5 277	1 036	6	295	1 061	32
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljstensvägen 1A		39 200	33	2 341	1 501				39
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljstensv. 2-6		70 293	90	5 236	1 045	2	47	404	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljstensv. 8-10		41 673	45	3 127	1 007	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstensv. 14-16		46 502	54	3 542	1 018	1	19	316	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstensv. 7-11		114 307	138	8 584	1 030	4	82	415	66
Eriksberg 38:1	1965	1964	Blodstensvägen 2-42		224 943	126	8 213	1 113	2	356	1 570	
Eriksberg 39:1	1965	1964	Blodstensvägen 1-41			126	7 929	1 123	18	589	297	56
Kåbo 5:10	2015	2015	Von Kraemer allé 25-37		202 431	243	8 183	1 924	1	100	1 990	20
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelnsg. 4-20		161 343	126	8 082	1 417	30	650	1 055	100
Kåbo 53:1	2017	2017	Dag Hammarsköldsv 29A-B			90	3 744	2 138				
Kåbo 53:1	2017	2017	Döbelngatan 2C		302 283	132	8 388	1 785				133
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelnsg. 20D		19 000	17	1 159	1 302				
Kåbo 53:1, hus A	1963		Döbelnsg. 2A						2	2 742	1 151	
Kåbo 53:1, hus B	1963	2013	Döbelnsg. 2B			62	2 408	2 009	1	344	2 180	
Kåbo 59:1	2015	2015	T Segerstedt Alle, Rosendalsv		116 264	121	4 060	2 280	2	342	1 798	
Kåbo 59:2	2014	2014	Rosendalsv 23A-Q-27A-S		123 000	143	4 664	2 298	1	4	1 000	24
EKEBY/HÅGABY				1 848 964	1 123 261	1 533	94 215		241	10 792		744
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkög. 8-24, Karlsrog.76		110 241	132	7 718	1 150	28	837	701	66
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		14 401	14	977	1 151	4	76	605	11
Flogsta 12:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 38									77
Flogsta 23:5	1974	1972	Flogstavägen 25-95		416 421	750	45 579	1 139	96	5 385	1 028	309
Flogsta 33:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 40-196		86 353	78	6 048	1 083	1	147	1 401	
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1-103		152 208	141	10 267	1 101	11	754	969	97
Flogsta 40:1	1982	1983	Köpenhamngatan 8-44		46 518	41	3 003	1 102	3	575	1 163	36
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		49 400	94	2 350	1 839				24
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		78 386	103	3 758	1 583	4	274	1 639	32
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2-10		22 950	20	1 526	1 145				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1-27		57 291	48	3 814	1 138	2	97	1 216	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2-18		41 890	37	2 845	1 152	1	50	840	20
Håga 10:40	1955		Hågav. 87		1 893	1	63	1 079				
Håga 10:42	1960	1970	Hågavägen 188-194		6 852				91	2 597	899	
Håga 10:9	1996	1997	Hågav. 114-278		38 457	74	6 267	1 127				7
GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA				1 935 336	1 120 326	2 329	161 768		318	11 840		1 585
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämna, 10-122		80 627	186	13 018	872	19	545	228	179
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug.Söderman 72-122		15 520	26	1 244	1 432				
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8		131 061	333	20 630	919	25	2 541	311	215
Gottsunda 26:1	1972	1973	Aug.Söderman Udda, 3-129		91 742	194	14 536	887	7	391	340	125
Gottsunda 28:1	1972	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		61 587	132	9 985	935	3	79	1 013	85
Gottsunda 29:1	1972	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		114 389	272	18 473	929	13	988	199	186
Gottsunda 30:1	1972	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		130 307	329	20 316	912	22	2 139	525	206
Gottsunda 39:1	1977	1978	Jenny Linds väg 1-86		123 864	257	18 543	1 022	14	758	689	187
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arpiss väg 1-66		92 782	190	13 901	1 016	31	369	745	50
Gottsunda 44:3	1982	1982	Fljörvägen 7-66		36 205	68	5 313	991	51	214	953	72
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solistvägen 1-110		132 075	111	8 954	1 035	82	403	829	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9 764	1 040	48	742	771	111
Gottsunda 47:2	1946	6345	Värdsättravägen 74						1	1 145	933	
Gottsunda 47:2	1998	6346	Värdsättravägen 76						2	1 526	1 066	
Kronåsen 4:1	1929	1929	Ulleråkersvägen 48-50		6 133	8	651	734				
Sunnersta 51:104	2012	2012	Trashagsv 16-22A-E, 24		84 200	69	4 550	1 667				48
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		19 834	30	1 890	1 409				30

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
SÄVJA				728 116	419 494	576	43 009		19	1 757		463
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		94 596	161	11 034	1 101	8	604	930	123
Sävja 1:77	1984	1985	Lapplandsresan 1-99		78 680	147	9 084	1 158	3	95	400	108
Sävja 1:80	1990	1990	Golandsresan 1-43			58	4 896	1 070	1	274	701	53
Sävja 1:85	1990	1990	Golandsresan 2-114		160 154	160	13 091	1 085	7	784	830	135
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46-54		12 475	5	363	1 705				
Sävja 65:1	2011	2011	Lin. 41-49, Kamgarnsv. 21-41		25 020	15	1 620	1 514				21
Sävja 66:1	2011	2011	Lin. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarnsv. 26-34		22 441	14	1 406	1 543				
Sävja 67:1	2011	2011	Lin. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarnsv. 18-24		26 128	16	1 515	1 569				23
YTTEROMRÅDEN				444 861	264 273	511	36 265		33	1 498		371
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborn. 10-32		9 021	20	1 568	1 015				18
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		36 351	88	5 880	1 018	5	170	459	48
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långåsvägen 19 A-G		13 427	35	2 366	935	3	143	741	21
Björklinge-Tibble 5:27			Spelmansv. 3-5		1 580	0						
Bältinge 1:51		1965	Klockarbolsv. 2-8		1 760	0						
Bältinge 4:1	1990	1989	Allmänningssvägen 21-29		6 960	16	1 062	1 054				17
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14-142		61 220	94	7 892	1 104	3	358	645	96
Gunsta 1:75	1966	2012	Ekervägen 1-29		9 726	15	1 061	1 319				
Gunsta 2:1	1992	1992	Skråttsv. 9-11		3 082	2	229	1 044				
Gunsta 3:1	1992	1992	Skråttsv. 13-23		8 626	6	601	1 072				
Gunsta 4:1	1992	1992	Skråttsv. 25-39		6 910	8	787	1 083				
Gunsta 5:1	1992	1992	Gunsta Villaväg 16-18		9 571	24	1 417	1 102				20
Löt 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 21-39		6 794	18	1 243	1 043	1	7	429	12
Löt 1:97	1929	1929	Kalle Blanks väg 1		845	4	182	923	1	12	167	
Löt 1:97	1954	1954	Kalle Blanks väg 3-7		2 340	10	525	810	2	69	377	
Storvreta 3:77	1959	1961	Kilsgårdesv. 3 A-B		4 493	14	685	1 474	7	129	659	8
Storvreta 39:1			Fulleröv. 3C		1 260	0						
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A-5S		33 600	59	4 470	1 108	1	48	0	59
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A-7D		14 641	29	1 475	1 098	1	419	1 227	14
Storvreta 47:78	1965	1966	Ärentunavägen 5T-5V		7 755	21	1 270	1 398	5	35	629	6
Vangsby 1:33	1992	1992	Vangsbyv. 31-81		24 311	48	3 552	1 076	4	108	704	52
Holms-Västbyn 1:5	2015		Vindkraftverk-Nätåsen									
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR				2 075 800	502 713	689	44 976		8	1 069		301
Brillinge 3:3		0334	Storkällsv. 2-12		10 767							
Hallkved 16:6		0675	Gunsta, Hallkved									
Kronåsen 3:2		6401										
Kungsängen 28:8		0112			207 555	276	18 657	2 087	8	1 069	379	166
Kvarngärdet 1:8		5001	Portalgatan 6 B		12 292							
Kvarngärdet 8:1, 6:1 m fl		0230										
Kåbo 1:10 (del av)		7439										
Librobäck 7:1		0895	Vallongatan 4		13 342							
Luthogen 86:1		0427			68 400	187	12 208	1 897				59
Svaribacken 36:6		6392	Svaribäcksgatan									48
Ulluna 2:27		0640			190 357	226	14 111	1 440				28
Ulluna 2:27		0640										
Ulluna 2:27		0640										
Årsta 96:1 (del av)		0381										
Summa				22 267 949	12 693 616	16 731	998 819		1 661	74 101		7 801



5

13

2

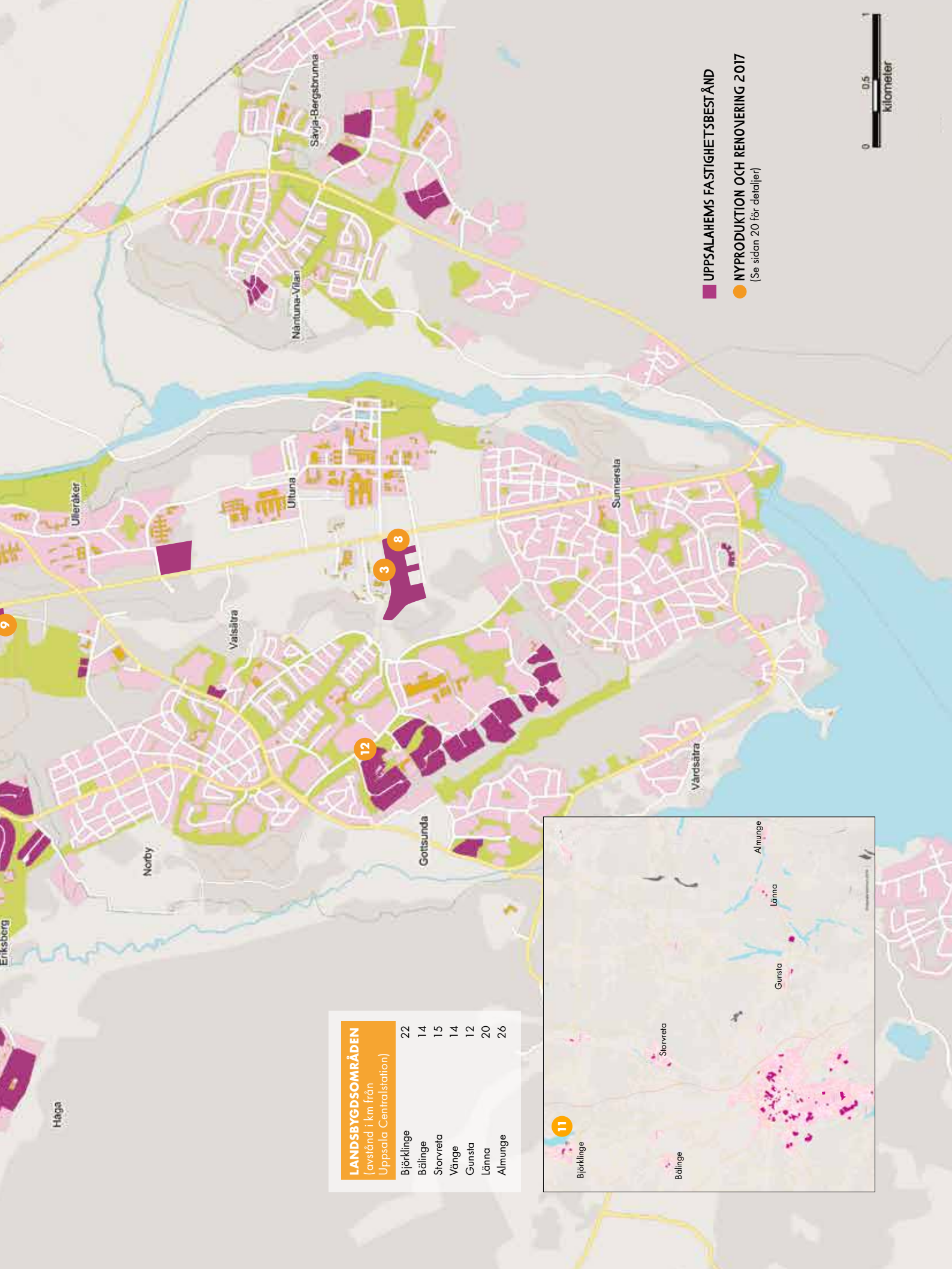
6

7

1

4

10



■ UPPSALAHEMS FASTIGHETSBESTÄND
● NYPRODUKTION OCH RENOVERING 2017
 (Se sidan 20 för detaljer)

LANDSBYGDSONMRÅDEN
(avstånd i km från Uppsala Centralstation)

Björklinge	22
Bällinge	14
Storvreta	15
Vänge	14
Gunsta	12
Länna	20
Almunge	26

