



ÅRSREDOVISNING OCH
HÅLLBARHETSREDOVISNING

2018



UPPSALAHEM I KORTHET

SNABBFAKTA 2018: UPPSALAHEMKONCERNEN

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	24,4 (22,3) mdkr
Omsättning	1 386 (1 334) mkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	294 (665) mkr
Investeringar pågående projekt	859 (1 001) mkr varav nyproduktion 724 mkr och renovering 64 mkr
Underhållskostnader	138 (140) mkr
Synlig soliditet	36,5 (35,3) %
Justerad soliditet	69,3 (66,9) %
Antal fastigheter	190 (186) st
Antal bostäder	16 902 (16 731) st, varav 11 980 vanliga, 3 915 för studenter, 752 för unga, 24 kollektiv, 141 för seniorer samt 59 för vård- och stödbostäder och 31 trygghetsbostäder.
Antal lokaler	1 704 (1 661) st
Uthyrningsbar yta	1 084 344 (1 072 920) m ² varav bostäder 1 008 870 m ² och lokaler 75 474 m ²
Antal tecknade kontrakt	3145 (3 628) st varav 1619 studentbostäder
Antar påbörjade nyproducerade bostäder	133 (252) st
Antal påbörjade renoverade bostäder	193
Antal medarbetare	292 personer har under 2018 jobbat på Uppsalahem, plus praktikanter och sommarjobbare
Medelkötiden	Befintligt bestånd 10,1 år, nyproduktion 5,8 år (inkluderar ej studentbostäder där kötiden ligger på 4,0 år).
Energianvändningen	Sänkt med 18,9% jämfört med basår 2007
Totala koldioxidutsläpp	25 941 ton



HYRESINTÄKTER



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER
EXKL FÖRSÄLNINGAR OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER



INVESTERINGAR

UPPSALAHEMS VÄRDEKEDJA

NYPRODUKTION

IDÉSTADIE

TID: 1,5-10 ÅR

1. PLANERING

Marken köps eller så ses möjligheterna 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.

PROJEKTERINGS- SKEDE

TID: 1-2 ÅR

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.

BYGGSKEDE

TID: 1-3 ÅR

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.

LÄGENHETEN HYRS UT

Innan husen är färdiga förhandlas hyrorna med hyresgästföreningen, sedan börjar uthyrningen. En bostad kan därefter hyras ut många gånger under sin livstid.

NY HYRESGÄST FLYTTAR IN

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

FÖRVALTNING

TID: 50 ÅR



DRIFT OCH SKÖTSEL

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

UNDERHÅLL

Fastigheternas underhåll planeras långsiktigt för att få ut det bästa av hyrespengen och samtidigt få husen att hålla längre.

RENOVERING

TID: 1-3 ÅR

Efter cirka 50 år behöver husen renoveras för att hålla minst lika många år till.

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.

UPPSALAHEM - STYRNING HÅLLBARHET

Uppsalahem verkar i Uppsala kommun och tillhandahåller bostäder till Uppsalas invånare. Nästan 30 000 Uppsalabor bor hos oss i områden runt om i hela staden. Vi bygger och förvaltar närmare 17 000 hyresbostäder och är ett av Uppsalas ledande bostadsbolag.

Vår affärsplan utgår från fem bolagsmål. Bolagsmålen utgår från ägardirektiv, kommunfullmäktiges nio inriktningsmål, bolagets miljömål, viktiga hållbarhetsfrågor samt nuläge och trender.

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

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.

Vi har bostäder i hela Uppsala.
Det går utmärkt att ta cykeln från
Sävja in till staden.

INNEHÅLL

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Uppsalahems värdekedja	2
Med hållbarhet i fokus	6
Ägardirektiv	8
Miljömål och indikatorer	9
Intressentdialog	10
Väsentlighetsanalys	12
Våra hållbarhetsområden	13
VD-ordet	14
Ett levande Uppsala	16

HEM FÖR OLIKA

FÖR ALLA UPPSALABOR

Tillhandahålla prisvärda bostäder	21
---	----

ATT BO HOS UPPSALAHEM

Hållbart och långsiktigt utveckla och förvalta fastigheter, med kund i fokus	22
Främja en trygg och pålitlig bostadsmarknad	24
Minska boendesegregationen	24

HÅLLBARA HUS OCH HEM

TRYGGA OCH VÄLKOMNANDE BOSTADSOMRÅDEN

Erbjuda en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper	29
Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden	30

HUS SOM STÅR I HUNDRA ÅR

Bygga och renovera miljöanpassat	33
Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter	34
Säkerställa en god inom och utomhusmiljö	37

TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM

EN ARBETSPLATS FÖR OLIKA

Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald, med lika behandling och icke diskriminering	40
Ett gott ledarskap på Uppsalahem	42
Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats	42

MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA

MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA

Säkerställa en stabil ekonomi för företaget	46
Ställa hållbara upphandlingskrav	46

Agera affäretiskt	48
Innan olyckan är framme	49
Organisation och styrning	50
Styrelse och ledningsgrupp	52
GRI-index	54
GRI-appendix	56

ÅRSREDOVISNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Året som gått	58
Femårsöversikt	60
Uppsalahems fastigheter	61
Sammanfattande värdeutlåtande	63
Finansiering	64

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	68
Balansräkning koncernen	70
Balansräkning moderbolaget	72
Förändring av eget kapital	74
Kassaflödesanalys	75
Redovisningsprinciper	76
Noter	78
Förslag till resultatdisposition	88
Revisionsberättelse	89

ÖVRIGT

Definitioner	91
Fastighetsbestånd	92
Karta	96

PROJEKTLEDNING & REDAKTION: Maria Norlin och Beatrice Nordling, Uppsalahem
FORMGIVNING: Uppsalahem och Kärnhuset
PRODUKTION: Kärnhuset
ILLUSTRATION: Maria Norlin
FOTO: Kid Reslegård Svedberg, Anders Tukler, Robert Gabrielsson, Johan Alp, Samir Hadj
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 vi på hållbarhet i allt vi gör. Med utgångspunkt i de globala målen för hållbar utveckling arbetar Uppsalahem mot fem bolagsmål. Därmed genomsyrar hållbarhetsfrågor både styrning och arbetssätt i hela organisationen.

VÅRA VÄSENTLIGA FRÅGOR KARTLAGDA MOT VÅRA BOLAGSMÅL OCH DE GLOBALA MÅLEN

	1 INGEN FATTIGDOM	2 INGEN HUNGER	3 GOD HÄLSA OCH VÄLBEFINNANDE	4 GOD UTBILDNING FÖR ALLA	5 JÄMSTÄLLOHET	6 RENT VATTEN OCH SANITET FÖR ALLA	7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA
UPPSALAHEM HAR EN HÅLLBAR EKONOMI							
Säkerställa stabil ekonomi för företaget							
Ställa hållbara upphandlingskrav					•		
Agera affärsetiskt							
UPPSALAHEM BIDRAR MED BOSTÄDER OCH ARBETE TILL UPPSALAS INVÅNARE							
Tillhandahålla prisvärda bostäder	•						
Hållbart och långsiktigt utveckla och förvalta fastigheter, med kunden i fokus							
Främja en trygg och pålitlig bostadsmarknad							
UPPSALAHEM ERBJUDER ETT ATTRAKTIVT BOENDE							
Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden							
Erbjuda en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper							
Säkerställa god inom- och utomhusmiljö							
UPPSALAHEM BIDRAR TILL ATT UPPSALA SKA VÄXA SMART OCH HÅLLBART							
Bygga och renovera miljöanpassat							•
Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter							•
Minska boendesegregationen							
UPPSALAHEM ÄR EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE							
Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald, med likabehandling och icke-diskriminering					•		
Ha ett gott ledarskap				•			
Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats		•					

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Uppsalahems hållbarhetsredovisning är framtagen i enlighet med Global Reporting Initiative (GRI) standarder för hållbarhetsrapportering (Core). I redovisningen beskrivs Uppsalahems hållbarhetsfrågor som tagits fram tillsammans med företagets intressenter under 2018 och utgår från Uppsalahems bolagsmål. Hållbarhetsredovisningen omfattar Uppsalahem AB och samtliga dotterbolag som ingår i Uppsalahems koncern, dessa finns specificerade i not 15 sid 84. Hållbarhetsredovisningen, som avser

räkenskapsåret 2018, beskriver bolagets bidrag till en hållbar utveckling ekonomiskt, miljömässigt och socialt. Uppsalahem ska enligt lag upprätta en hållbarhetsrapport i enlighet med bestämmelserna i ÅRL 6e och 7e kapitlet, och redovisar utöver vad som ingår i GRI även trygghetsfrågor (sociala förhållanden), jämställdhet samt hur vi förebygger diskriminering på företaget (männsliga rättigheter).

8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TILLVÄXT	9 HÅLLBAR INDUSTRI, INNOVATIONER OCH INFRASTRUKTUR	10 MINSKAD OJÄMLIKHET	11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN	12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION	13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA	14 HAV OCH MARINA RESURSER	15 EKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	16 FREDLIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN	17 GENOMFÖRANDE OCH GLOBALT PARTNERSKAP
UPPSALAHEM HAR EN HÅLLBAR EKONOMI									
•									
•				•	•		•		
•								•	
UPPSALAHEM BIDRAR MED BOSTÄDER OCH ARBETE TILL UPPSALAS INVÅNARE									
		•	•						
		•	•						
		•	•						
UPPSALAHEM ERBJUDER ETT ATTRAKTIVT BOENDE									
			•					•	
			•						
			•						
UPPSALAHEM BIDRAR TILL ATT UPPSALA SKA VÄXA SMART OCH HÅLLBART									
				•	•		•		
					•		•		
		•	•						
UPPSALAHEM ÄR EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE									
		•						•	
•									
•									

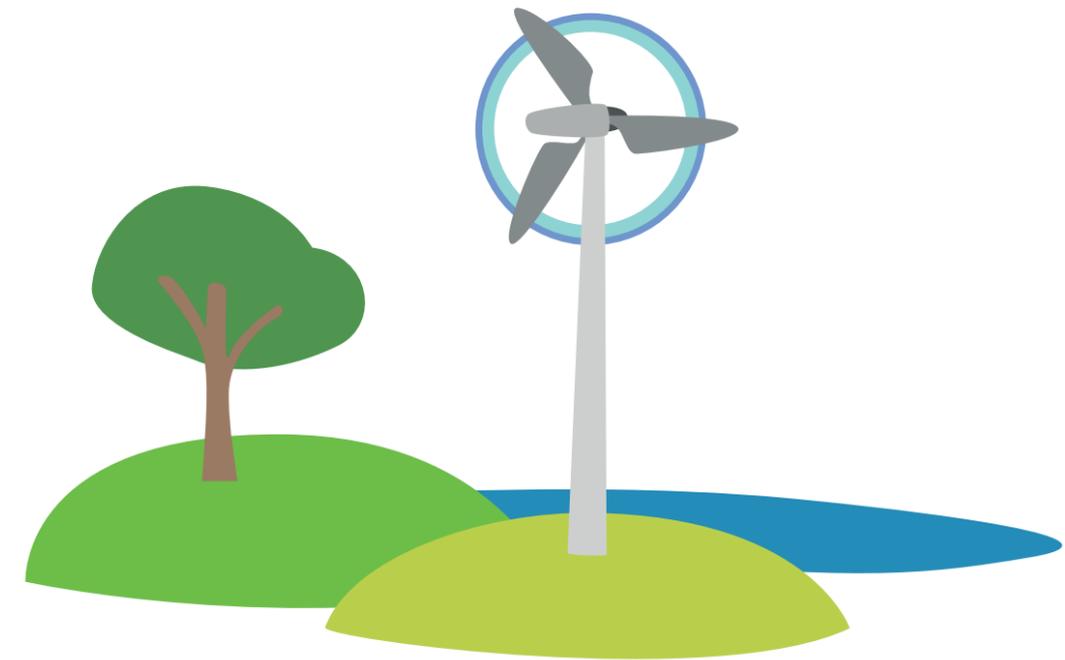
ÄGARDIREKTIV

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 styrelse. Mer om hur Uppsalahem styrs på sidorna 50-51.

MÅL	MÅLET UPPNÅTT	UTFALL
ÄGARDIREKTIV		
Bolagen ska verka för värdeskapande samarbeten inom bolags- och kommunkoncernen.	Ja	Uppsalahem samarbetar med andra bolag och övriga aktörer i kommunkoncernen inom bland annat bostadsbyggande och trygghetskapande åtgärder.
Arbeta med klimatdriven affärsutveckling och energieffektiviseringar. Stödja systematisk tillämpning av ny energiteknik, energisnåla uppvärmningslösningar, klimatneutrala transporter samt materialval med hög miljöprestanda.	Ja	Energieffektiviseringen har hittills resulterat i en minskning med drygt 18 procent sedan 2007. Vid nyproduktion och renovering undersöks möjligheterna att använda sig av ny energiteknik och under 2018 har vi installerat två nya solvärmeanläggningar. Fordonsflotan byts ut succesivt för att fasa ut fossila bränslen. Materialval görs med hänsyn till miljö.
Använda gröna obligationer där så är tillämpligt.	Ja	2015 emitterades en grön obligation som förfaller år 2020. Under 2018 påbörjades ett utvecklingsarbete inom området tillsammans med Uppsala kommun.
Sträva mot att ha godkänd miljöcertifiering.	Ja	Uppsalahem är miljöcertifierade enligt ISO 14001 .
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 året påbörjades produktion av 133 bostäder och 528 bostäder inflyttades.
Utifrån allmännyttans grunder och affärsmässiga principer ska Uppsalahem söka uppnå en hög nyproduktionsnivå av hyreslägenheter per år.	Ja	Under året påbörjades produktion av 133 bostäder.
Vara en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling och därmed samverka med övriga bolag och nämnder i arbetet med att utveckla nya och renovera befintliga stadsdelar.	Ja	Uppsalahem samarbetar med Stadsbyggnadsförvaltningen i flera pågående stadsutvecklingsprojekt.
Öka byggande av flerfamiljshus på landsbygden.	Ja	Vi driver detaljplaner i bland annat Storvreta, Länna, Bjärklinge och Bällinge.
I arbetet med hållbar stadsutveckling särskilt fokusera på energibesparingar i hållbara renoveringsmodeller utifrån socialt, ekologiskt såväl som ekonomiskt perspektiv samt att minska boendesegregationen och social oro.	Ja	Uppsalahems mål är att minska energianvändningen med 40 procent vid alla renoveringar. Under 2018 har en ny modell för socialt hållbar renovering tagits fram för kommande renovering i Eriksberg. Vi strävar efter blandade upplåtelseformer i hela Uppsala och har under året jobbat med utökad samverkan kring trygghet.
Verka för ett brett utbud av kommersiell och samhälllig service i de områden där bolaget verkar.	Ja	Lokaler och service finns alltid med i Uppsalahems stadsutvecklingsprojekt.
Erbjuda minst 7 % av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand, samt 270 bostäder till nyanlända.	Ja	16% (215 bostäder) av nyuthyrningen, exklusive studentbostäder, lämnades för bostadssociala ändamål, varav 166 lägenheter för nyanlända.
Använda Uppsala bostadsförmedling för förmedling av lediga hyresbostäder.	Ja	Alla lediga bostäder förmedlas via Uppsala bostadsförmedlingen.
FINANSIELLA DIREKTIV		
Resultat före* finansnetto ska uppgå till minst 366,9 mkr.	Ja	Uppsalahems resultat före finansnetto blev 417 mkr.
Resultat före finansnetto/Nettoomsättning (%) ska uppgå till 28 procent.	Ja	Uppsalahems resultat före finansnetto blev 30,1% .
Investeringsvolymen ska ligga på max 1 058 mkr.	Ja	Investeringsvolymen uppgick till 859 mkr. Den lägre investeringsvolymen berodde på att Uppsalahem inte kom igång med renoveringar i den takt det var tänkt. ***

* Det tidigare avkastningskravet var resultat efter finansnetto, d v s resultat efter bl a räntekostnader. Det är en tydligare styrsignal att använda ett nyckeltal rensat på finansiella poster varför kommunkoncernen fortsättningsvis ska använda Resultat före finansnetto som avkastningskrav.

För investeringar anges den totala investeringsramen för respektive år. Investeringsramen motsvarar både nya investeringar och investeringar som tidigare har beslutats men som av olika anledningar kan ha skjutits på tiden. * Per den 30:e november 2018.



MILJÖMÅL OCH INDIKATORER

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.

MILJÖMÅL	MÅLET UPPNÅTT	UTFALL
MILJÖMÅL		
Under året sänka vår energianvändning med -19% jämfört med basår 2007.	Ja	Under 2018 har Uppsalahem sänkt energianvändningen med -18,7%. Vilket är i nivå med målsättningen för 2018.
Uppnå fossilfritt till 2020.	...	Vi har under 2018 minskat vår energianvändning samt fört en löpande dialog med Vattenfall som är vår största energileverantör. Utöver detta arbetar vi med våra egna transporter.
INDIKATORER		
Minska klimatutsläpp från el, uppvärmning och egna fordon.	Ja	Under 2018 sjönk klimatutsläppen till 25 871 ton /år. Det är en nedgång från 40 814 ton/år 2004 (basår).
Certifiera enligt Miljöbyggnad silver i nyproduktion.	Ja	Under 2018 certifierades 133 bostäder, vilket motsvarar 100% av nyproduktionen.
Använda förnybara energikällor vid de stora investeringsprojekten.	Ja	Möjligheten till förnybar energiproduktion utreds i investeringsprojekten. Under 2018 har vi driftsatt solceller på Åpromenaden och även satt upp solfångare för värmeproduktion i Länna och Almunge.
Andel källsorterat avfall.	Ja	33% av våra hyresgästers avfall har källsorterats.
Vattenanvändning l/m ² , år.	Ja	2018 sjönk vattenanvändningen till 1 556 l/m ² från 1 749 l/m ² år 2007 (basår).
Minska antal körda mil med egen bil i tjänst mot föregående år.	Ja	Under 2018 sjönk antal körda mil per person från 19 mil 2017 till 15 mil.

INTRESSENTDIALOG

Uppsalahem har identifierat sina viktigaste intressenter - nyckelintressenter. Dessa är aktörer som Uppsalahem påverkar, samverkar med och/eller blir påverkade av. En uppdaterad fördjupad intressentdialog avseende hållbarhetsarbetet genomförts under 2018.

Utöver den kontinuerliga dialog som finns med intressenterna har Uppsalahem genomfört en hållbarhetsenkät (riktad till medarbetare, leverantörer och entreprenörer) och en kvalitativ hållbarhetsundersökning via intervjuer (riktad till övriga

intressenter) för att identifiera Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor. Vi har även beaktat den dialog som pågår kontinuerligt med våra kunder för att fånga upp de dagliga synpunkterna.

VIKTIGA FRÅGOR FÖR INTRESSENTERNA

HYRESGÄSTER

- Tranparant ekonomi
- Ställa hållbara upphandlingskrav
- Tillhandahålla prisvärda bostäder
- Tillföra nya hyresrätter
- Bidra till integration
- Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden
- Säkerställa god inom- och utomhusmiljö
- Inte bygga på mark med höga naturvärden
- Ha ett gott ledarskap
- Ha ett gott kundbemötande

ÄGARE, INTRESSETER, BOENDE I UPPSALA, BOSTADSÖKANDE, FACKET, BRANSHORGANISATIONER, HYRESGÄSTFÖRENINGEN OCH POLITIKER

- Säkerställa en stabil ekonomi för bolaget
- Ställa hållbara upphandlingskrav
- Tillhandahålla prisvärda bostäder
- Erbjud variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper
- Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden
- Bidra till integration
- Ha ett gott ledarskap
- Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald med lika behandling och icke-diskriminering

ENTREPRENÖRER/LEVERANTÖRER OCH MEDARBETARE

- Säkerställa en stabil ekonomi för bolaget
- Tillhandahålla prisvärda bostäder
- Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheter
- Erbjud variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper
- Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden
- Bygga och renovera miljöanpassat
- Minska verksamhetens klimatpåverkan och energianvändning i våra fastigheter
- Ha ett gott ledarskap
- Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald med lika behandling och icke-diskriminering

FINANSIÄRER

- Säkerställa en stabil ekonomi för företaget

FLERA INTRESSENTGRUPPER TYCKER LIKA KRING VILKA FRÅGOR SOM ÄR VIKTIGAST FÖR OSS ATT ARBETA MED.

VÅRA INTRESSETER

ÄGARE - Uppsala kommun. Dialog genom kom-mungemensamma policyer, ägardirektiv och bolagsstämma. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju.

BOSTADSÖKANDE - Dialog via Uppsala bostadsförmedling, varumärkesundersökning och uthyrningsavdelningen. Hållbarhetsunder-sökning genom djupintervju med Bostadsför-medlingen.

BOENDE I UPPSALA KOMMUN - Dialog via varumärkesundersökning. Håll-barhetsundersökning via djupintervju med Barnombudet i Uppsala län..

BRANSHORGANISATIONER - Dialog via möten, seminarier och forum. Hållbarhetsundersökning genom djupintervju med SABO.

FACKFÖRBUND - Dialog via regelbundna möten och hållbarhetsundersökning via djupintervju.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN - Dialog via möten, seminarier och forum och hållbar-hetsundersökning via djupintervju.

HYRESGÄSTER - Dialog via årlig kund-undersökning (NKI), varumärkesundersök-ning, via daglig kontakt med medarbetare. Hållbarhetsundersökning genom runda-bordssamtal med medarbetare som har en nära dialog med kund.

POLITIKER - Dialog via personliga möten, styrelsemöten och hållbarhetsundersökning via djupintervju.

ENTREPRENÖRER/LEVERANTÖER - Dialog vid upphandling av produkter eller tjänster, avtalsförhandling, revisioner, håll-barhetsundersökning genom enkät.

FINANSIÄRER - Dialog via regelbundna möten.



MEDARBETARE - Dialog genom avdelningsmöten, system för förbättrings-förslag, medarbetarundersökning, daglig interaktion genom gemensamt arbete och möten samt hållbarhetsunder-sökning via enkät.



Alla hem är olika. Mer inredning från våra hyresgäster finns på vår hemsida.

VÄSENTLIGHETSANALYS

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

Utifrån resultatet som kom fram av intressentdialogen, Uppsalahems faktiska ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan samt affärsstrategi genomförde Uppsalahems strategiska ledningsgrupp en prioritering av frågorna. De väsentlighetsfrågor som intressenterna ansett som

viktiga valdes ut som de mest relevanta väsentlighetsfrågorna. Frågor som berörde samma ämnen vävdes ihop till en väsentlighetsfråga. En slutlig validering för att fastställa resultatet av väsentlighetsanalysen gjordes sedan med ledningsgruppen.

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

RESULTAT VÄSENTLIGHETSANALYS

Uppsalahems viktigaste hållbarhetsfrågor har grupperats utifrån hur de knyter an till våra fem bolagsmål. Denna gruppering utgör kapitelindelningen i hållbarhetsredovisningen. För att tydliggöra vilka frågor som hör ihop med vilka bolagsmål så presenteras detta i början av varje kapitel.

HEM FÖR OLIKA

Uppsalahem arbetar varje dag med att utveckla och skapa hållbara boendemiljöer åt alla som bor hos oss, både nu och i framtiden. Det omfattar allt från att främja en pålitlig bostadsmarknad till att minska boendesegregationen.

- Tillhandahålla prisvärda bostäder
- Hållbart och långsiktigt utveckla och förvalta fastigheter, med kunden i fokus
- Främja en trygg och pålitlig bostadsmarknad
- Minska boendesegregationen

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem bidrar med bostäder och arbete till Uppsalas invånare.
- Uppsalahem bidrar till att Uppsala ska växa smart och hållbart.

HÅLLBARA HUS OCH HEM

Ett välbyggt och underhållet hus kan stå i många generationer och därför är det viktigt att ta hand om våra hus och våra bostadsområden. På så sätt skapas trivsamma hem under lång tid.

- Erbjud en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper
- Säkerställa trygga och säkra bostäder och bostadsområden
- Bygga och renovera miljöanpassat
- Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter.
- Säkerställa god inom- och utomhusmiljö

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende.
- Uppsalahem bidrar till att Uppsala ska växa smart och hållbart.

TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM

Uppsalahem jobbar för en trygg och säker arbetsmiljö. Uppsalahem är en jämställd arbetsplats och det är viktigt att den mångfald som finns bland hyresgästerna återspeglas hos företagets medarbetare.

- Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald, med likabehandling och icke-diskriminering
- Ha ett gott ledarskap
- Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare.

MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA

Uppsalahems strategiska ledningsgrupp är ansvarig för hållbarhetsarbetet och att det är integrerat både i långsiktig planering och i det dagliga arbetet. För att kunna bedriva verksamheten på ett långsiktigt sätt är det viktigt med en stabil ekonomi. Vi är även ansvariga för att förändra genom våra upphandlingar och vårt sätt att agera.

- Säkerställa stabil ekonomi för företaget
- Ställa hållbara upphandlingskrav
- Agera affärsetiskt

Svarar mot bolagsmål:

- Uppsalahem har en hållbar ekonomi.

ETT ÅR FYLLT AV ALLMÄN NYTTA FÖR UPPSALABORNA

2018 har varit ett bra år för Uppsalahem. Vi har fortsatt att ta hand om och utveckla våra befintliga hus och områden, och vi har tillfört ytterligare nya bostäder till Uppsalaborna under året. Vårt ekonomiska resultat har förbättrats, hållbarhetsarbetet har blivit än mer omfattande, våra kunder gav oss ett gott betyg i kundundersökningen, och medarbetarna anser att Uppsalahem är "en mycket bra arbetsgivare".

UNDER ÅRET HAR VI SOM FÖRSTA och enda hyresvärd i Uppsala slopat inkomstkrav vid nyuthyrning av bolagets bostäder. Vi har valt att anpassa våra regler efter de samhällsförändringar vi ser, och har stort förtroende för att människor själva kan avgöra vilken hyra de har möjlighet att betala. I och med detta har vi tagit ett viktigt steg för att förenkla för alla medborgare att kunna få en hyresbostad i Uppsala.

Under temat bostad för alla har vi under året fortsatt att vara starkt bidragande till bostadsförsörjningen i Uppsala. Vi har haft fler än 1 000 lägenheter i produktion, färdigställt fler än 500 lägenheter, och påbörjat ytterligare ett projekt om 133 stycken studentlägenheter. Bygget är det första och hittills enda i Uppsala som blivit beviljat det statliga investeringsstödet för nyproduktion av hyresrätter, och genom detta kan vi sänka hyran med ungefär 1 000 kr per månad. Projektet är spännande på många vis, inte enbart för den lägre hyrans skull, utan även för att det omfattar förnybara energikällor och flera intressanta energibesparande lösningar. Vi kommer också för första gången att genomföra tredimensionell fastighetsbildning tillsammans med Uppsala Parkerings AB, som bygger närmare 500 parkeringsplatser ovan en del av vår fastighet. Genom detta samverkansprojekt kommer kvarteret kunna erbjuda boende i området attraktiva mobilitetslösningar.

Den genomsnittliga kötiden för en nyproducerad lägenhet i Uppsala via Uppsalas Bostadsförmedling har minskat, och under året har det varit möjligt att få en lägenhet med bara några få månaders kötid. Inom Uppsalahem upplever vi dock än så länge

inte någon minskad efterfrågan på våra egna nyproducerade bostäder. Kötiden snarare ökar år efter år, men är på grund av de högre hyresnivåerna ändå betydligt kortare än för våra lägenheter i det äldre beståndet. Trots de förbättrade möjligheterna att få en bostad med kortare kötid upplevs bostadsbristen som stor i Uppsala. Vi drar slutsatsen att det som byggs inte riktigt matchar vad kunderna efterfrågar, framförallt gällande hyresnivåerna. Därför känns Uppsalahems fokus på nya lägenheter med en relativt sett lägre hyra rätt positionerat för framtiden.

Jämfört med några år sedan har vi kraftigt minskat vår nyproduktion. Under 2018 startar vi 133 nya lägenheter jämfört med närmare 500 för några år sedan. I och med att många andra aktörer numera utvecklar hyresrätter i Uppsala, har Uppsalahem kunnat dra ner på takten. Om marknaden för hyresrättsutveckling bromsar in ska vi dock kunna vara beredda att gasa. Därför är de tidiga projektutvecklingskedena extra viktiga för oss. Under året har vi fått två nya detaljplaner i centrala Uppsala antagna. Tidigt under året blev en detaljplan i Käbo klar vilken möjliggör ca 200 nya lägenheter, och strax innan årsskiftet 2018/19 vann detaljplanen för studentbostadsområdet Rackarberegat laga kraft vilket möjliggör för oss att bygga ytterligare nästan 500 studentlägenheter på området. Under 2019 hoppas vi få detaljplaner antagna i fyra tätorter på landsbygden, och vi hoppas att två ytterligare planer i staden kommer upp för antagande. Med detta är vi väl förberedda för en ökad byggtakt vid behov.

FÖR TVÅ ÅR SEDAN påbörjade vi omställningen från fokus på nyproduktion till att öka satsningen på omhändertagandet av vårt befintliga bestånd. 2016 startade vi arbetet med att statusbesiktiga samtliga våra fastigheter, ett arbete som pågått under mer än två år. Nu har vi långsiktiga underhållsplaner för i princip samtliga fastigheter och en pålitlig process som säkerställer att vi optimerar underhållet och prioriterar de områden som har störst behov. Då vissa fastigheter har mer omfattande underhållsbehov samordnar vi hanteringen av dessa i större renoveringsprojekt. Det ger samordningsvinster med bättre logistik och minskade störningar för våra kunder. Renoveringarna påverkar dock våra kunder på olika sätt, inte minst genom att husens och lägenheternas standard förbättras, vilket innebär att hyrorna blir högre. Därför har vi arbetat fram en renoveringsmodell som möjliggör för våra hyresgäster att välja nivå på åtgärder och därmed också sin hyra efter renovering. Det här är en viktig trygghetsåtgärd för våra kunder. Under året har vi påbörjat renoveringsprojekt enligt den här modellen i Eriksberg, Sala backe, Björklinge och Gottsunda.

Trygghet och jämlikhet är ett annat område som vi fokuserat på extra mycket under året. Uppsala kommuns och Uppsalahems satsning på Mötesplats Gottsunda är ett gott exempel. Mötesplatsen har anställt unga vuxna som bor i våra områden i södra Uppsala för att arrangera aktiviteter för barnfamiljer varje dag under sommaren och under helger på vintern. Ett annat bra exempel är den information om Huskurage vi ger våra hyresgäster, ett verktyg för att förhindra våld i nära relationer.

Vi har även infört jämställdhetskrav i alla våra upphandlingar, genomfört analyser av jämställdhetsperspektivet i renoveringsarbetet, och vidtagit åtgärder för att stärka den inkluderande kommunikationen utifrån de sju diskrimineringsgrunderna. Jämlikhets- och trygghetsfrågor kan vi aldrig slappna av med och därför finns planer för att vidare utveckla vår förmåga inom dessa områden även framöver.

JAG SKULLE AVSLUTNINGSVIS vilja rikta ett extra stort tack till alla medarbetare på Uppsalahem för ett jättebra jobb under året: alla trapphus och gårdar de hållit fina, alla samtal med våra kunder, all den hjälp de gett dem som haft behov, alla saker de lagat, alla nya lägenheter de byggt, alla detaljplaner de jobbat med för att vi även i framtiden ska kunna bygga nytt, all energi de kämpat med att spara, alla fordon de lagat och fixat med så att vi åker säkert på vägarna, de störningar och andra otryggheter de hanterat, allt räknande av pengar på olika sätt och i olika sammanhang, allt jobb med att uppdatera och förbättra våra IT-verktyg, alla fina inlägg på sociala medier som beskriver vår vardag, och naturligtvis engagemanget i jobbet med Uppsalahems värdegrund Tillsammans. Jag vill också tacka hyresgäster, styrelse och ägare för goda diskussioner och stöd under det gångna året. Jag ser fram emot att jobba tillsammans med er allihop under ett minst lika spännande 2019.

Vänliga hälsningar

Stefan Sandberg
Vd



ETT LEVAND E UPPSALA

Uppsala växer så det knakar, och det vi bygger idag ska stå i många år. Därför är det extra viktigt att satsa på att bygga ett långsiktigt hållbart samhälle där många vill bo. Som stadens största bostadsaktör bidrar Uppsalahem i stort och smått till ett mer hållbart Uppsala.

EN VÄXANDE STAD

De kommande 30 åren beräknas vi bli 100 000 fler i Uppsala, något som skapar stora utmaningar att växa hållbart och geografiskt smart. Sedan starten 1946 har Uppsalahem byggt över 20 000 hem till uppsalaborna. Idag satsar bolaget på en hållbar renovering och nyproduktion för att möta bostadsbehovet hos såväl gamla som nya uppsalabor.

Uppsala präglas av en stark tradition inom forskning och utbildning med två universitet, tillväxtbolag inom hälsa, IT och livsmedel samt specialistsjukvård för människor och djur. Förbättrade pendlingsmöjligheter och kommande fyrspår i tillväxtkorridoren mellan Uppsala och Stockholm ökar rörligheten i regionen och pekar på en fortsatt stark tillväxt de kommande åren.

EN MARKNAD I FÖRÄNDRING

Som en del av huvudstadsregionen har Uppsala under många år lidit av bostadsbrist och ett underskott på hyresrätter. Uppsala kommun har haft en medveten strategi för att öka antalet byggherrar och bostadsbyggare och har en målsättning att bygga 2 000 – 3 000 nya bostäder årligen. Under de senaste åren har fler hyresrättsaktörer etablerat sig i staden, vilket har bidragit till en större valfrihet för invånarna och ett välkommet tillskott av fler hyresrätter till staden.

Fler som bidrar till bostadsbyggandet i Uppsala i kombination med ett underhållsbehov av befintliga bostäder har lett till att Uppsalahem under de senaste åren har förflyttat fokus från nyproduktion till renovering. Under 2018 kom även tydliga signaler om att marknaden för

nyproduktion är mättad, speciellt när det gäller bostäder i ett dyrare prissegment. För Uppsalahem innebär det här ett intensifierat arbete för att kunna erbjuda prismässigt överkomliga bostäder, något som är en stor utmaning på grund av de ökande byggproduktionskostnaderna.

– Det finns stora utmaningar på bostadsmarknaden. Samtidigt som det finns en generell god tillgång på bostäder i Uppsala finns det grupper som inte kan hitta en bostad som passar deras behov eller betalningsförmåga. Som allmännyttan har vi ett uppdrag att erbjuda bostäder för alla. Därför är vi mycket noga med vilka investeringsbeslut vi tar, säger Sara Westberg, chef för Strategisk utveckling.

Uppsalahem äger
43%
av Uppsalas hyresrätter

ANTAL BOSTÄDER HOS UPPSALAHEM

16 902

VARAV STUDENTBOSTÄDER

3 915

ANTAL LOKALER

1 704

I BÖRJAN AV 2018 BODDE 219 914 PERSONER I UPPSALA. DET FINNS 108 586 BOSTÄDER I UPPSALA, AV DESSA ÄR:

36%
Hyresrätter

39%
Bostadsrätter

25%
Äganderätter



HEM FÖR OLIKA

DETTA KAPITEL SVARAR PÅ VÄSENTLIGHETSFRÅGOR SOM HÄNGER IHOP MED UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL:
-UPPSALAHEM BIDRAR MED BOSTÄDER OCH ARBETE TILL UPPSALAS INNEVÄNARE
-UPPSALAHEM BIDRAR TILL ATT UPPSALA SKA VÄXA SMART OCH HÅLLBART



ANJA, HÅGA



KIM, KANTORSGATAN



SIV, KVARNGÅRDET



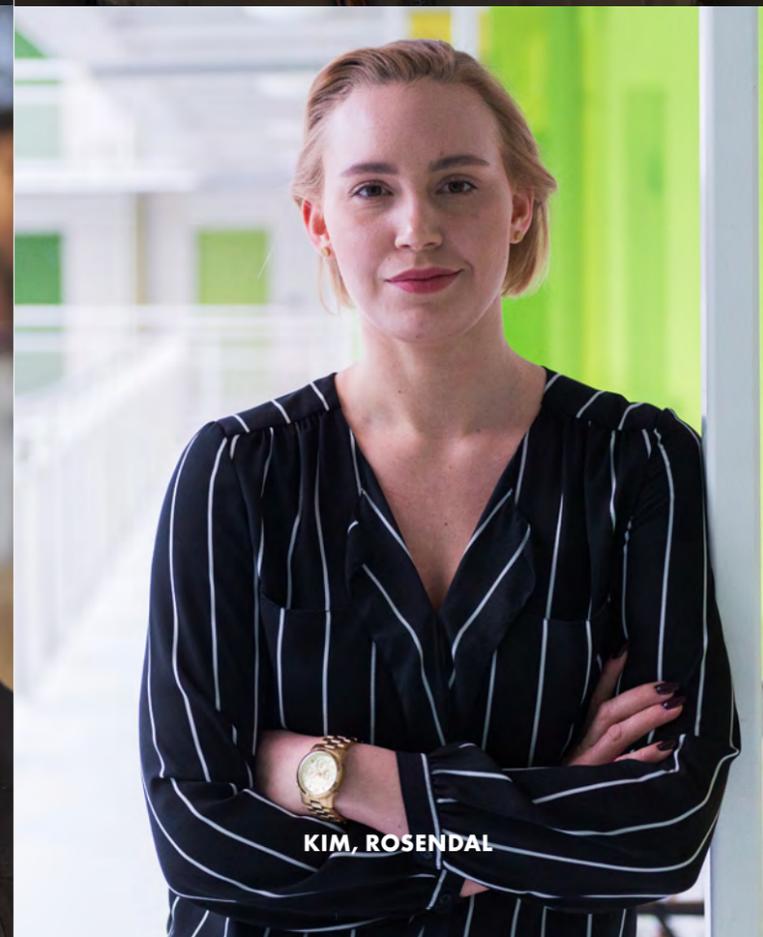
PEHTRA, SALA BACKE



VERA, GJUTARÄNGEN



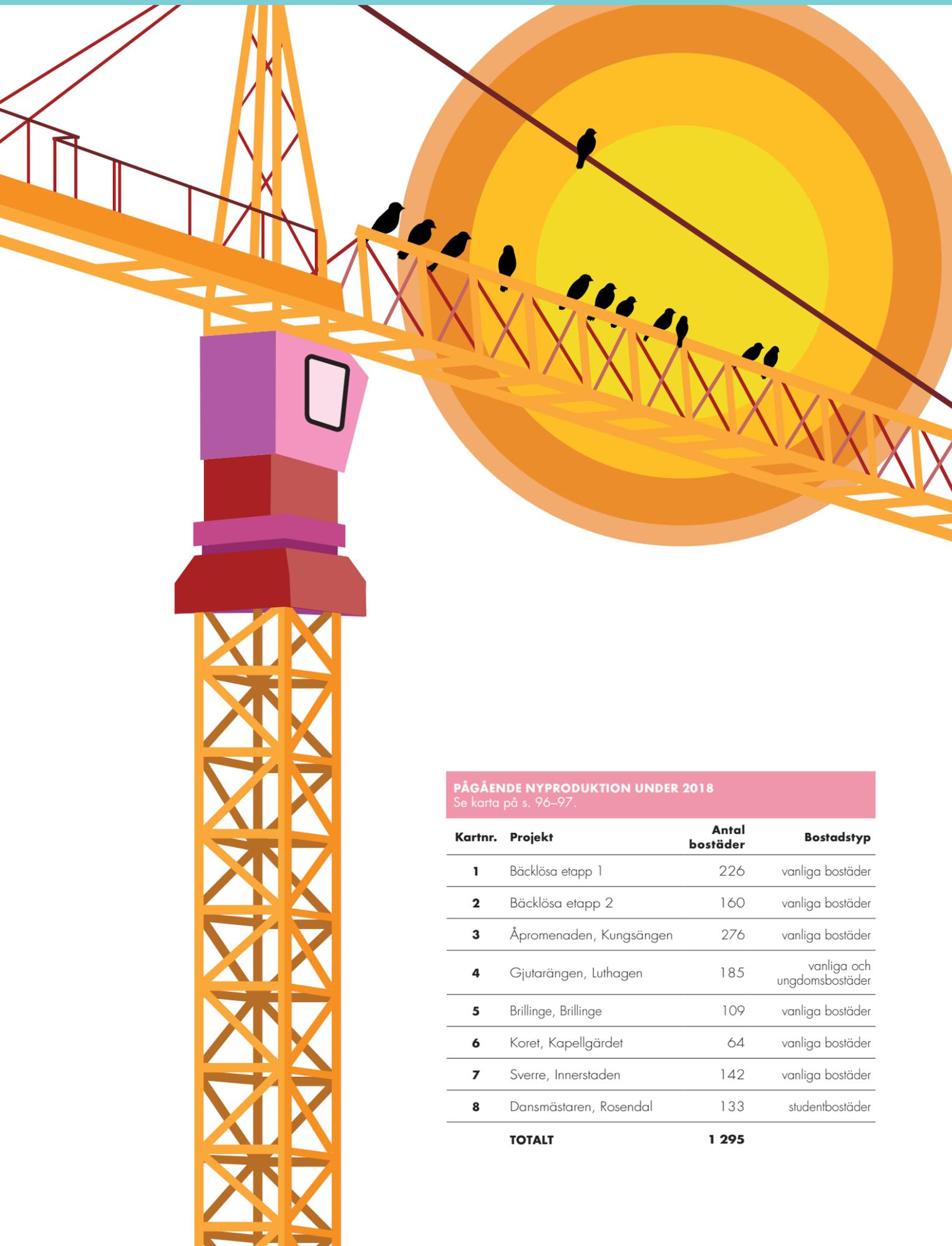
LEIF, KVARNGÅRDET TRUENORTH



KIM, ROSENDAL



MUSTAFA & FADWA, BÄCKLÖSA



FÖR ALLA UPPSALABOR

Uppsalahem är till för alla uppsalabor, och en viktig del i vårt arbete är att säkerställa att det finns bostäder av varierande storlek och i prisklasser som passar både stora och små plånböcker. Efter flera år med kraftigt stigande material- och byggkostnader är det en utmaning att hålla ner produktionskostnaderna. Det här påverkar hyresnivån när vi bygger nya bostäder.

TILLHANDAHÅLLA PRISVÄRDA BOSTÄDER

För att mäta kundernas upplevelse av prisvärdheten i Uppsalahems nya bestånd skickas en kundundersökning till samtliga inflyttande i nyproduktion. 2018 fick vi ett genomsnittligt betyg på 70 punkter, vilket är i nivå med branschsnittet. Hur nöjda kunderna är varierar dock från område till område och ibland även mellan olika inflyttningsetapper. I frågan om prisvärdhet ser vi dock att vi ofta får ett lägre betyg, och jobbar därför stenhårt med att förbättra detta i våra nya bostäder. Vid planeringen av nya bostäder strävar vi efter att de ska ha den standard och de tjänster som efterfrågas av våra hyresgäster, och vi följer långsiktiga förändringar i vad som upplevs som prisvärt hos våra kunder. Andra sätt att öka prisvärdheten är att hålla nere hyran genom effektiviserade produktionsprocesser, samt att bygga för flera typer av verksamhet i projektet. En delad investering innebär en minskad risk och kostnad för alla parter.

INVESTERINGSSTÖD TILL STUDENTBOSTÄDER

Under 2018 produktionsstartade Uppsalahem 133 nya bostäder för studenter i kvarteret Dansmästaren i Rosendal. Projektet är ett samarbete med Uppsala Parkerings AB och inrymmer utöver bostäder även ett parkeringshus och en stor livsmedelsbutik i bottenplan. Tack vare yt-effektiv planlösning har projektet beviljats investeringsstöd om närmare 30 miljoner

kronor från Boverket. Detta bidrar till att ytterligare hålla nere produktionskostnaderna och därmed hyran för de studenter som beräknas flytta in år 2020.

- Att söka nya vägar för att hålla nere produktionskostnader är vår allra högsta prioritering just nu. Ett sätt har varit genom att söka det statliga investeringsstödet som fanns under 2018 vilket vi gjorde i vårt projekt Dansmästaren, säger Niosha Baghaei, bygg- och fastighetsutvecklingschef på Uppsalahem.

RAMAVTAL OCH UPPHANDLINGAR

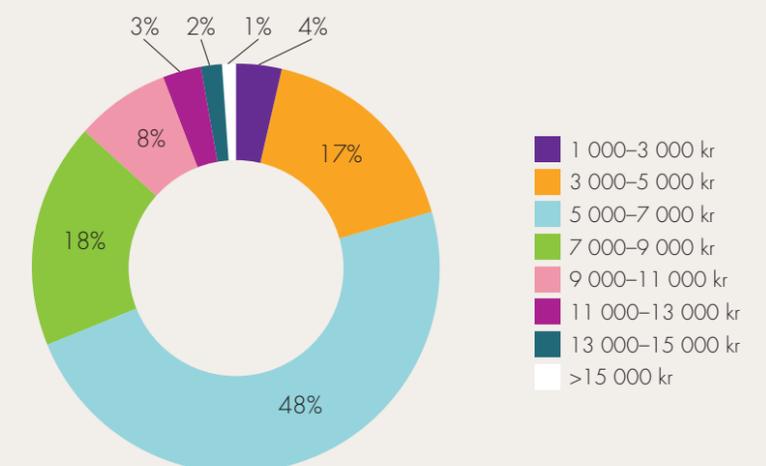
Ytterligare ett sätt att få ner kostnaderna och bygga billigare bostäder är att använda upphandlade ramavtal för industriellt tillverkade typhus. Uppsalahem samarbetar både med SABO, branschorganisationen för Sveriges allmännyttiga bostadsföretag, och SKL, Sveriges kommuner och landsting, för att få ner priserna på denna typ av hus genom stora upphandlingar. Vi samarbetar även med stadsbyggnadsförvaltningen på Uppsala kommun för att hitta lämpliga platser för typhusen, något som ökar förutsättningarna för att söka eventuella investeringsstöd för framtida projekt.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION UNDER 2018

Se karta på s. 96–97.

Kartnr.	Projekt	Antal bostäder	Bostadstyp
1	Bäcklösa etapp 1	226	vanliga bostäder
2	Bäcklösa etapp 2	160	vanliga bostäder
3	Åpromenaden, Kungsängen	276	vanliga bostäder
4	Gjutarängen, Luthagen	185	vanliga och ungdomsbostäder
5	Brillinge, Brillinge	109	vanliga bostäder
6	Koret, Kapellgården	64	vanliga bostäder
7	Sverre, Innerstaden	142	vanliga bostäder
8	Dansmästaren, Rosendal	133	studentbostäder
TOTALT		1 295	

FÖRDELNING AV MÅNADSHYROR



ATT BO HOS UPPSALAHEM

Uppsalahem har en god spridning av hus från olika byggnadsår. Det innebär att det finns ett stort utbud av bostäder med olika standard och olika nivå på hyran. Spridningen ger också förutsättningar att planera underhållet av våra bostäder på lång sikt.

HÅLLBART OCH LÅNGSIKTIGT UTVECKLA OCH FÖRVALTA FASTIGHETER, MED KUNDEN I FOKUS

Uppsalahem tar hand om sina byggnader varje dag året runt. Trappor städas, gårdar pysslas om, fastighetstekniker rycker ut för att fixa 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 vi tagit fram underhållsplaner för nästintill alla områden. Dessa hjälper oss att hålla koll på våra fastigheters status och är ett underlag när vi planerar vilket underhåll som behöver utföras. I underhållsplanen kan vi enkelt se när till exempel taken eller alla fönster på ett område behöver bytas ut, eller när en fasad behöver målas. På så vis kan vi även planera underhålls kostnader, både på områdesnivå och sammanlagt för bolagets alla bostadsområden.

Ett underhållsprojekt innefattar utöver tekniska uppgraderingar även förbättringar för våra kunder och för miljön. Ofta är det möjligt att byta ut till material som är bättre ur hållbarhetssynpunkt, eller att byta ut till en nyare teknik med bättre funktion än den ursprungliga. Uppsalahem gör egna analyser av vilka behov som finns i husen och bostäderna men tar också in hyresgästernas önskemål via till exempel kundundersökningar och i den dagliga kontakten med våra kunder. När det är dags att byta ut lekturströmsledning och förbättra utemiljöer får Uppsalahem många bra synpunkter från de boende i området, ofta genom hyresgästföreningarnas bomöten där en eller flera representanter från Uppsalahem deltar. Förslag och åsikter om förbättringar kommer även till våra fastighetsköpare som rör sig i våra bostadsområden varje dag. Till exempel kan de boende ha önskemål om att klippa ner buskage för att förbättra sikten och tryggheten, eller

att en gräsplan eller lekplats ska anläggas någonstans i bostadsområdet.

Om det är många olika underhållsåtgärder som behöver utföras på ett och samma hus kallar vi det för en större renovering. Ofta behöver man samordna dessa åtgärder då de påverkar varandra; exempelvis fönster och ventilation, stammar och invändiga ytskikt. De flesta hus behöver en större renovering efter 50 år, men det varierar beroende på hur huset är byggt. Trots en bra spridning på hus från olika år så finns det många byggnader från 1950- och 1960-talet i beståndet. Totalt beräknas 6 000 lägenheter vara i behov av renovering de kommande 15 åren.

RENOVERING MED HYRESGÄSTEN I FOKUS

Under 2018 påbörjade Uppsalahem ett antal renoveringar, bland annat i ett trapphus i Gottsunda där det brunnit och på Södra Långgåsvägen i Björklinge. Utöver dessa projekt har vi även påbörjat processen inför renovering i ett flertal områden. Vi har fått klartecken för renoveringsstart på 193 lägenheter, bland annat i Eriksberg och Sala backe.

I Eriksberg har vi under 2018 kommit överens med Hyresgästföreningen om en ny renoveringsmodell, där kunderna själva får välja vilken standard de vill ha efter renoveringen och på så vis kan påverka hyran. Modellen innebär att det finns en fast basnivå som omfattar nödvändiga åtgärder för att huset ska leva vidare i många år till, såsom renovering av badrum, stambyten, ventilation och ny el. Utöver detta kan hyresgästen själv välja enskilda tillägg såsom nya tapeter eller nytt golv. Den nya hyran införs sedan stegvis under flera år för att underlätta övergången till en ny hyra.

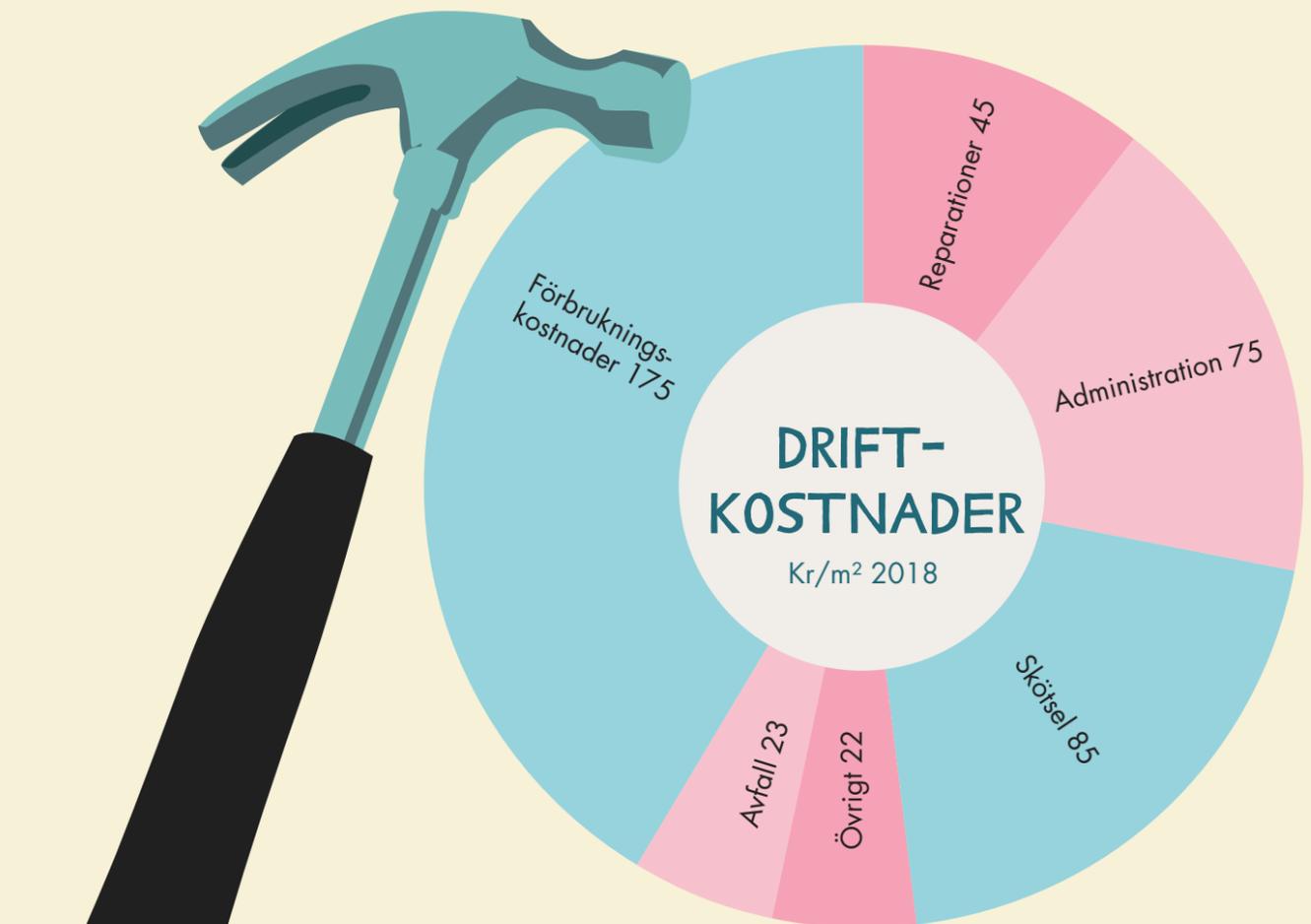
– Förhandlingen i Eriksberg tog lång tid, men slutligen kom vi och Hyresgästföreningen överens om den nya

renoveringsmodellen och den nya hyresnivån. Det var bra och betydelsefullt då det möjliggör för oss att komma vidare med de viktiga renoveringarna, förklarar Stefan Sandberg, VD.

Utöver valfriheten i renoveringsutförandet och den nya hyresnivån, erbjuder Uppsalahem även hjälp och ersättningar vid flytten till ett tillfälligt eller nytt permanent boende. Ett kvitto på att Uppsalahems renoveringar har varit lyckade är våra årliga NKI-mätningar. I den senaste kundundersökningen ser vi till exempel att NKI i området Kvarngärdet som renoverades 2010–2015 är 16 punkter högre än innan renoveringen.

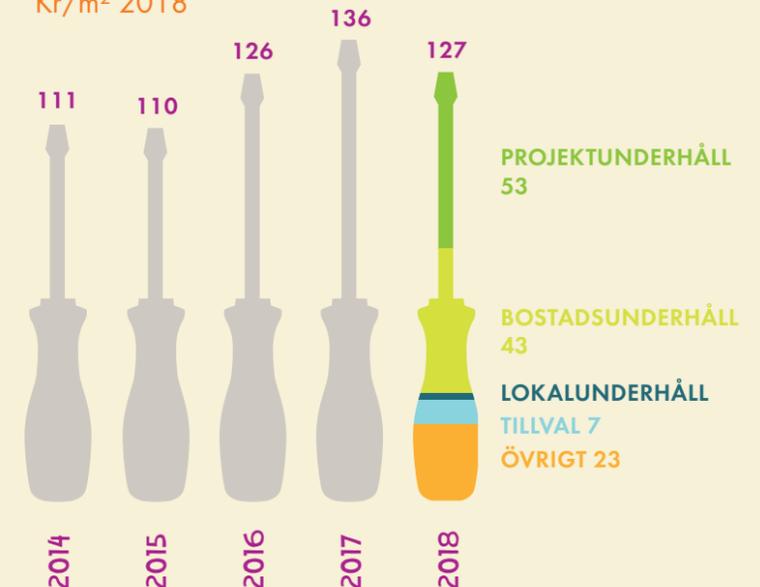
EKONOMISKT STÖD FRÅN BOVERKET

Uppsalahem har under 2018 beviljats stöd från Boverket för en rad projekt inom såväl underhåll som renovering om sammanlagt cirka 8,2 miljoner kronor. Av dessa utgör majoriteten, 5,3 miljoner kronor, stöd för renovering och energieffektivisering av en brandhärjad trappuppgång på August Södermans väg i Gottsunda. Övriga bidrag syftar till att rusta upp utemiljöer och förbättra belysningen. Sedan några år tillbaka arbetar vi med att systematiskt byta ut och komplettera belysningen i våra områden, både invändigt i gemensamma utrymmen och utvändigt. De nya ljuskällorna återger färger på ett bättre sätt, har längre livslängd och drar mindre energi än den gamla belysningen. En förbättrad belysning kan även bidra till att öka den upplevda tryggheten i ett område. Det gör även de blomsterplanteringar, grillplatser, lusthus, sittplatser och lekplatser som vi under året tillfört till våra bostadsområden. Slutligen har vi under 2018 även beviljats stöd för ett street-art-projekt i Gottsunda som kommer att genomföras under 2019.



UNDERHÅLLSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER

Kr/m² 2018



PÅGÅENDE RENOVERING

Se karta på s. 96–97.

Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder
9	Eriksberg Marmorvägen 9	56
10	Björklinge Södralånggåsvägen	32
11	Gottsunda August Södermans väg 2	35
12	Sala backe, Blåklinten	70
TOTALT		193

FRÄMJA EN TRYGG OCH PÅLITLIG BOSTADSMARKNAD

Uppsalahems bostäder förmedlas via Uppsala bostadsförmedling som är en trygg plattform där Uppsalaborna vet att de kan hitta bostäder med en skäligen hyra och rättvisa villkor. Bostadsförmedlingen fungerar som en garant för att alla nuvarande och framtida uppsalabor ska känna sig trygga med att de får en bra lägenhet, till schyssta villkor.

I en stad där det under många år funnits en hård konkurrens om bostäderna har risken för olovlig andrahandsuthyrning ökat. Vi på Uppsalahem har ett ansvar att säkerställa att våra bostäder kommer ut på marknaden i den takt de bör så att nya personer i bostadskön får möjlighet att flytta in.

– Hela systemet sätts ur spel om vi inte ser till att kön fungerar, säger Ulf Lidström, boendekonsulent på Uppsalahem. Det är därför mycket viktigt att förhindra bland annat olovlig andrahandsuthyrning eller kontraktsbrott.

Under 2018 har Uppsalahem trappat upp arbetet med att motverka olovlig andrahandsuthyrning, det vill säga uthyrning i andrahand som inte är tillåten eller registrerad hos Uppsalahem. Denna typ av boende har liten säkerhet och personer som befinner sig i en utsatt grupp riskerar att bli utnyttjade. För att förhindra att detta sker samarbetar Uppsalahem med bland andra Skatteverket för att kontrollera felaktiga folkbokföringar. Vi har också ett etablerat samarbete med andra hyresvärdar i Uppsala kommun och ett systematiskt arbetssätt för att motverka den oreglerade andrahandsmarknaden. Under 2018 har Uppsalahem återtagit ett betydande antal lägenheter som hyrts ut olovligt och gjort dem tillgängliga för uthyrning via Uppsala bostadsförmedling.

Utöver kontrollen av olovlig andrahandsuthyrning genomför vi även studiekontroller för de hyresgäster som bor med studieklausul, det vill säga ett kontrakt med villkoret att hyresgästen är studerande vid högskola eller universitet. Detta gör vi för att nya studenter i Uppsala ska ha en rättvis chans att hitta ett studentboende inom rimlig tid.

På Uppsalahem har vi en generell låg nivå av betalningsförelägganden, vilket är en indikation på att våra hyresgäster

har en stabil och trygg boendesituation. Dock ser vi ett växande samband mellan betalningsförelägganden och hyror i det övre prissegmentet. För att förhindra skulduppbyggnad hos våra hyresgäster

HYRA UT I ANDRA HAND

Det finns tillfällen i livet då omständigheter gör att man kan behöva hyra ut sin bostad till någon annan. Giltiga skäl till andrahandsuthyrning kan till exempel vara studier på annan ort, tillfälligt arbete på annan ort, sjukhusvistelse eller att provbo med en partner. Sådana ansökningar prövas hos Uppsalahem och godkänns ansökan får hyresgästen lovligt hyra ut i andra hand under en överenskommen period.

kommunicerar vi tätt och återkommande i de fall någon inte betalt sin hyra – exempelvis via sms, e-post, brev eller personlig kontakt. Detta har resulterat i en minskande andel betalningsförelägganden från en redan låg nivå.

MINSKA BOENDESEGREGATIONEN

På Uppsalahem arbetar vi tillsammans för ett levande Uppsala. Det här innebär att allt vi gör syftar till att utveckla våra bostadsområden, för att erbjuda attraktiva och trygga hem till nya och gamla kunder. I en attraktiv stad med en levande kultur möts och bor olika människor. En viktig del i detta är att säkerställa att det finns bostäder i olika storlekar och prisklasser i varje område. Utöver detta är det även önskvärt att det finns bostäder med olika upplåtelseformer i varje stadsdel, för att minska den segregation som finns i Uppsala.

Vi bygger nytt i flera olika stadsdelar, till exempel Kapellgården, Kungsängen och Brillinge. I varje projekt ser vi till helheten av områdets utveckling när vi planerar bostäder såväl som verksamhetslokaler. I flera av de områden där Uppsalahem byggt lägenheter har det tidigare inte funnits hyresrätter, såsom vid Mimmi Ekholms plats i borte Luthagen och i den nya stadsdelen Bäcklösa. För att ytterligare främja blandningen av upplåtelseformer händer det också att vi säljer lägenheter i områden där det idag finns stor andel hyresrätter, såsom

i Svartbäcken där vi under 2018 sålde ett radhus.

Tillsammans med andra aktörer arbetar vi med att skapa positiva mötesplatser inom och i anslutning till våra områden. Ett exempel på en sådan är Mötesplats Gottsunda i Stenhammarsparken där vi byggt upp en scen och anordnat aktiviteter för barn och deras föräldrar under 2018.

BOSTADSSOCIALA KONTRAKT

En del av att skapa en inkluderande stad är att möjliggöra för fler att bo. Under 2018 tog Uppsalahem bort inkomstkravet för alla hyresgäster, så att fler människor kan få ett eget hyreskontrakt. Tillsammans med Uppsala kommun bidrar vi också med bostäder för nyanlända och personer som av särskilda ekonomiska eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. Efter ett år har de som bor med bostadssocialt kontrakt av ekonomiska eller sociala skäl möjlighet att teckna egna hyresavtal med Uppsalahem. De här bostäderna sprids inom alla våra områden, men hänsyn tas till områden där det redan finns många bostadssociala kontrakt. I motsats till den allmänna uppfattningen så förekommer inte många störningsärenden i hem med bostadssociala kontrakt.

Utöver bostadssociala kontrakt erbjuder Uppsalahem enligt ägardirektiv från Uppsala kommun 270 bostäder till nyanlända som fått uppehållstillstånd i Sverige. Denna kvot uppfylldes inte helt under 2018 på grund av en minskad inflyttning och etablering. Sammanlagt upplät Uppsalahem 215 lägenheter till Uppsala kommun, vilket innebär 15 procent av nyuthyrningen – en minskning jämfört med 2017.

I en levande stad bor och möts olika människor. Uppsalahem har en bra spridning på fastigheter i hela Uppsala, men har flest bostäder i Sala backe, Gottsunda, Eriksberg och Luthagen. I dessa stadsdelar finns det därför fler lägenheter med bostadssociala kontrakt, även om andelen per stadsdel är relativt jämnt fördelad i olika områden. De områden som har en mindre andel bostadssociala kontrakt har en betydligt lägre omflyttning än genomsnittet, och därför kan inte lika många bostäder erbjudas till kommunen. Även nyproducerade bostäder är underrepresenterade, eftersom hyrorna i dessa områden tenderar att vara lite högre.

BOSTADSSOCIALA KONTRAKT I UPPSALA

Stadsdel	Bostadssociala kontraktets andel av Uppsalahems totala antal bostäder i området	Uppsalahems antal bostäder i området
Sunnersta	10,1%	69
Årsta	10,0%	120
Valsätra	10,0%	30
Stenhagen	9,0%	480
Flogsta-Ekeby	8,7%	482
Gottsunda	8,6%	2 222
Sävja-Bergsbrunna	8,2%	526
Almungebygden	7,7%	52
Innerstaden	7,6%	643
Kvarngärdet	6,9%	518
Sala Backe	6,8%	2 364
Luthagen	6,7%	1 043
Vängebygden	6,3%	48
Kåbo	6,2%	601
Nåntuna-Vilan	6,0%	50
Fälhagen	5,7%	70
Storvretabygden	5,5%	217
Eriksberg	5,3%	1 429
Tuna Backar	4,6%	675
Svartbäcken	4,6%	328
Rickomberga	4,3%	70
Funbobygden	3,6%	55
Björklingeområdet	3,3%	123
Håga	1,3%	75
Ultuna	0,9%	226
Kungsängen	0,4%	276

ANTAL BETALNINGSFÖRELÄGGANDE OCH ÅTERTAGNA KONTRAKT

Hur många betalningsföreläggande: **68 (66, 2017)**

Hur många återtagande av olovlig andrahandsuthyrningskontrakt: **85**

Totalt antal skrivna kontrakt under året var **3 145**, av dessa var **1 619** studentbostäder.

2 930 (inklusive studentbostäder) förmedlades via Uppsala Bostadsförmedling och **215** via Uppsala kommun.

BOSTÄDER TILL UPPSALA KOMMUN

Antal lägenheter lämnade till Uppsala kommun för bostadssociala ändamål

49

(92, 2017)

Antal lägenheter lämnade till Uppsala kommun för nyanlända*

166

(270, 2017)

Korttidskontrakt lämnade till Uppsala kommun**

0

(18, 2017)

Totalt antal lägenheter som Uppsala kommun hyr för bostadssociala ändamål och för nyanlända

856

(725, 2017)

*Den ursprungliga kvoten var att vi skulle erbjuda 77 lägenheter för bostadssociala ändamål och 270 lägenheter för nyanlända men kommunen har efter den 1/11 2018 inte behövt fler lägenheter.

**1 år hade Uppsala kommun 18 st korttidskontrakt kvar sedan 2017 och har därför inte fått några nya.

HÅLLBARA HUS OCH HEM

DETTA KAPITEL SVARAR PÅ VÄSENTLIGHETSFRÅGOR SOM HÄNGER IHOP MED UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL:
-UPPSALAHEM ERBJUDER ETT ATTRAKTIVT BOENDE
-UPPSALAHEM BIDRAR TILL ATT UPPSALA SKA VÄXA SMART OCH HÅLLBART



GUDRUN, BYGGÅR 1860-1865 (1989)



FRODEPARKEN, BYGGÅR 2013



LINNÉHUSET, BYGGÅR 2015



LASSEBY GÄRDE, BYGGÅR 1947



Flest bostäder

har vi i Luthagen, **2 611** stycken, tätt följt av **2 372** i Sala Backe och **2 239** i Gottsunda. I vårt bestånd finns hus byggda från 1860-talet till idag.

TRYGGA OCH VÄLKOMNANDE BOSTADSOMRÅDEN

Vi finns till för alla uppsalabor. Genom att erbjuda olika typer av bostäder skapar vi en stad för alla – en levande stad som välkomnar olikheter. Att få arbeta med människors hem är ett av de finaste uppdragen som finns, och varje dag arbetar Uppsalahems medarbetare för att hela Uppsala ska blomstra, idag och imorgon. Tillsammans gör vi vårt bästa för att alla våra hyresgäster ska få ett tryggt och trivsamt hem.

ERBJUDA EN VARIATION AV BOSTÄDER I OLIKA OMRÅDEN, STORLEKAR OCH HUSTYPER

Uppsalahem äger och förvaltar nästan 17 000 bostäder, framförallt i Uppsala stad, men även i Vänge, Storvreta, Länna, Funbo, Bälinge, Björklinge och Almunge. I staden finns vi i de flesta områden, från centrala innerstaden till lantliga Hågaby, i allt från små gemytliga kvarter som Tåhättan i Sala Backe med endast sju bostäder till nybyggda Åpromenaden med hela 276 lägenheter.

Utöver traditionella lägenheter består Uppsalahems bestånd av radhus, studentbostäder, ungdomsboenden, seniorboenden samt trygghetsboenden – bostäder för alla faser i livet. I Svartbäcken har vi även ett kollektivboende som består av 24 lägenheter med gemensamhetsutrymmen.

BOENDE FÖR OLIKA FASER I LIVET

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 bygger vi bostäder i olika storlekar, utformning och för olika målgrupper, till exempel särskilda ungdomsbostäder. Vi arbetar också

för att få in hyresrätter i områden där bostadsrätter eller villor är överrepresenterade – både genom att samarbeta med andra aktörer och genom vår egen nyproduktion, i exempelvis Trasthagen i Sunnersta eller Två torn i Luthagen.

NÄR STADEN VÄXER

Genom att förtäta bostadsområden med nya bostäder utnyttjas mark på ett mer effektivt sätt. Vid förtätning kan bostadskvarterens befintliga karaktär förstärkas med nya positiva värden vilket bidrar till en levande stad. När

staden växer och vi blir fler på samma plats ökar underlaget för kollektivtrafik, butiker, vårdcentraler och förskolor. Genom att bygga lokaler för butiker, service och andra verksamheter bidrar Uppsalahem till levande och attraktiva gaturum. Utvecklingen av staden sker i dialog med invånarna genom exempelvis medborgardialoger i samband med nya planprogram och bomöten anordnade av hyresgästföreningen i Uppsalahems bostadsområden.

VÅRA TYPER AV BOSTÄDER

Antal bostäder	16 902
Kollektiv	24
Vanliga	11 980
Senior	141
Service, stöd och vård	59
Studentbostäder	3 915
Trygghetsbostäder	31
Ungdomsbostäder	752
Antal lokaler	1 704

YTA FÖR BOSTÄDER OCH LOKALER

BOA+LOA	1 084 344
BOA	1 008 870
LOA	75 474

UPPSALAHEMS BOSTÄDER FÖRDELAT PÅ ANTAL RUM OCH KÖK

1rok	3 698
2rok	5 727
3rok	5 190
4rok	1 866
5-8rok	421

SÄKERSTÄLLA TRYGGA OCH SÄKRA BOSTÄDER OCH BOSTADSOMRÅDEN

Som hyresvärd tar Uppsalahem ett stort ansvar för att säkerställa att våra bostäder och bostadsområden uppfattas som trygga och säkra. Exempelvis arbetar vi med systematiskt brandskyddsarbete (SBA) för att minska risken för brand, och sätter in säkerhetsdörr där hyresgästen önskar eller där vi bedömer att behovet finns. Vi samverkar med myndigheter och räddningstjänst för att ge ökad tillgänglighet till våra fastigheter i form av åtkomst med både elektroniska och mekaniska nycklar. Vi har en särskild överenskommelse med polismyndigheten som tydliggör ansvarsfördelningen i diverse olika frågor vid akut tillträde till fastigheter och bostäder.

Vissa bostadsområden uppfattas som mindre trygga än andra. Tyvärr förekommer det social oro i flera av Uppsalas stadsdelar till följd av inbrott, skadegörelse, störningar, hot och vandalisering. Uppsalahem har ett aktivt samarbete med bland annat andra fastighetsägare, myndigheter, lokala näringsidkare och barn- och ungdomsverksamhet för att skapa trygga och

säkrare bostadsområden. Genom sponsring och sociala investeringar hjälper vi andra aktörer att utveckla våra områden på ett positivt sätt. Uppsalahem upplåter även lokaler för organisationer som främjar social hållbarhet i våra bostadsområden. Under 2018 samarbetade vi med Hyresgästföreningen för att hitta sätt att öka nyttjandet av kvarterslokaler i Gottsunda. Tack vare samarbetet används idag lokalerna till olika projekt som bedriver social hållbarhet i området. I kundundersökningen 2018 fick Uppsalahem ett trygghetsresultat på 66 punkter, en nedgång från 68 året innan.

ÅTGÄRDER FÖR TRYGGHET

Ett växande antal ärenden gällande otillåten andrahandsuthyrning har lett till att vi ser ett ökat behov av att säkerställa att rätt hyresgäster bor i våra lägenheter. Vi utvecklar skalskyddet i våra hus och ser därmed till att obehöriga inte kan vistas i gemensamma utrymmen såsom källare och tvättstugor. Varje höst och vår genomför vi trygghetsvandringar i våra områden. På så sätt kan vi identifiera områden som upplevs som mindre trygga.

För att öka tryggheten i våra områden vidtar vi åtgärder för att se till att våra gårdar är väl upplysta och att skymmande buskage trimmas. I utvalda utrymmen så som trapphus, garage och källare har Uppsalahem satt upp kameror, i syftet att förebygga tillbud och skadegörelse. Denna åtgärd kompletterar satsningarna på ronderande väktare i våra områden.

2017 listades Gottsunda som ett "särskilt utsatt område" av polisen. Uppsala kommun har ett uttalat mål att stadsdelen ska försvinna från denna lista och har därför tagit beslut om flera olika aktiviteter och åtgärder. En av dessa är Mötesplats Gottsunda. Uppsalahem driver även, tillsammans med Hyresgästföreningen, projektet Ett tryggare Gottsunda. I Gottsunda finns en fastighetsägarförening där Uppsalahem samarbetar med andra fastighetsägare som har bostäder i Gottsunda och Valsätra.



MÖTESPLATS GOTTSUNDA

MÖTESPLATS GOTTSUNDA ÄR EN SOCIAL INVESTERING tillsammans med Uppsala kommun som öppnade under sommaren 2018, och är gratis och öppen för alla. Mötesplats Gottsunda är ett roligt sätt att långsiktigt skapa trygghet och samhörighet. Projektet är även till för att öka integrationen, öka sysselsättningen för boende och minska skadegörelse. Under sommaren har mötesplatsen fått besök av olika idrottsföreningar och föreningar som arbetar för barn- och kvinnors rättigheter. Dessutom har Friskis och Svettis anordnat gratis familjegymna på lördagar. Mötesvärdarna som jobbat i parken har anordnat aktiviteter och lekar. Aktiviteterna har koncentrerats till Stenhammarsparken där vi bland annat byggt upp en scen speciellt för projektet. Under hösten trappade projektet ner på öppna dagar men håller öppet på helger och skollov. Till sommaren 2019 öppnar mötesplatsen igen fem dagar i veckan.

För att kunna driva Mötesplats Gottsunda anställdes ett 20-tal ungdomar mellan 16 till 25 år med lokal anknytning. De anställdes på projektanställning och två av dem har fått förlängd anställning för att fortsätta jobba med projektet även efter sommaren.



SOCIAL ORO

UPPSALAHEMS BOENDESAMORDNARE arbetar dagligen med störningsärenden, otillåten andrahandsuthyrning och annat som skapar otrygghet i våra bostadsområden. Dessutom arbetar bolagets hållbarhetsavdelning med säkerhetsfrågor och för att förebygga och minska social oro.

Risk och kontroll brandskyddsarbete

ENLIGT LAGEN OM SKYDD mot olyckor måste systematiskt brandskyddsarbete, SBA, utföras inom alla kommunalt ägda verksamheter. Det innebär att vi på ett systematiskt sätt planerar, utbildar, övar, dokumenterar, kontrollerar och följer upp brandskyddsarbetet i hela verksamheten. Uppsalahems SBA-arbete leds av en särskilt utsedd brandskyddsansvarig.

Två gånger per år sker en protokollförd rondering i alla våra hus. Utöver det genomförs brandskyddsronderingar i trapphus och gemensamma utrymmen regelbundet av Uppsalahems fastighetstekniker som är bolagets brandskyddskontrollanter. Dessa ser även till att räddningsvägarna till våra fastigheter är åtkomliga för räddningstjänstens utryckningsfordon.

HUS-KURAGE

OFTA ÄR GRANNEN DEN första som märker om något inte står rätt till. Under 2018 har Uppsalahem börjat arbeta med Huskurage, en proaktiv modell för att förhindra våldsbrott i hemmet. I utvalda områden har vi bland annat haft informationsmöten, satt upp lappar i trapphus och skickat ut information om hur hyresgästen ska gå tillväga om hen är orolig för någon granne.

HUS SOM STÅR I 100 ÅR

Uppsalahem arbetar med hållbarhet genom hela sin verksamhet, från idéstadiet till det färdiga huset. Miljösmarta lösningar prövas och utvärderas för att resurserna i byggandet ska användas så effektivt som möjligt. I varje projekt tar vi fram en miljöplan. Denna beskriver vilken särskild miljöhänsyn som ska tas i det aktuella projektet.

BYGGA OCH RENOVERA MILJÖANPASSAT

Vid renoveringen följer Uppsalahem alltid kraven på energianvändning och för miljöfarliga ämnen. 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 bidrar också till minskad energianvändning. 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 ett mer behagligt ljus.

Renoveringen av det stora studentbostadsområdet på Rackarbergsgatan är det första projektet där Uppsalahems nya investeringsprocess används. I denna ingår hållbarhet som en viktig del i varje skede. Redan i förstudiefasen analyseras

olika utmaningar och möjligheter som kan återkomma senare i projektet, eller i förvaltningsskedet. Exempelvis diskuteras miljöinventeringar, analys av radonproblematik eller utredning av mobilitetslösningar.

Under 2018 gjordes även en djupdykning i bygg- och rivningsavfall, inom ramarna för ett examensarbete. I alla byggprojekt ställs krav som syftar till att minimera avfall från byggarbetsplatsen och öka sorteringen av det avfall som ändå uppkommer.

Uppsalahems hållbarhetsarbete omfattar även entreprenörer och leverantörer. I ramupphandlingar ställs krav på att anbudsgivaren ska redovisa vilka miljöförbättrande åtgärder som vidtas, samt påvisa effekten av dem. För att Uppsalahem ska följa kommunens miljö- och klimatprogram ställer vi hållbarhetskrav på alla anbudsgivare, exempelvis att de beaktar kommunens miljözon för tunga diesel-drivna fordon.

MILJÖMÄRKNING PÅ NYPRODUKTION

Uppsalahems nyproducerade byggnader projekteras och byggs för att uppnå kraven för miljöcertifiering av bostäder enligt Miljöbyggnad Silver eller Svanen. Miljöcertifieringen är en kvalitetssäkring ur miljösynpunkt och innebär att höga krav ställs på energianvändning, inomhusmiljö och att kemikalier, miljö- och hälsofarliga ämnen i byggmaterial undviks. Av de nyproduktionsprojekt som pågått under 2018 certifieras Brillinge, Östra Bäcklösa etapp 1 och Dansmästaren enligt Miljöbyggnad Silver, medan Gjutarängen Svanenmärks.

68% av de nya lägenheter som våra hyresgäster har flyttat in i under året har en miljöcertifiering. Lägenheterna i kvarteren Koret och Åpromenaden har inte certifierats, men även här har krav ställts på energieffektivitet, god inomhusmiljö och miljövänliga material fria från farliga ämnen. Åpromenaden producerar dessutom förnybar el via solceller på taket.

SVERRE OCH EINAR – TVÅ MEDELÅLDERS HERRAR I BEHOV AV UPPRUSTNING

Sverre ritades av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren år 1968. Byggnaden har tydliga spår av 1960-talets brutalistiska stilideal. Väningsbanden, den avslutande kraftiga betongkanten och de breda, vita fönstren ger byggnaden en vilande karaktär som balanseras av utskjutande fasadpartier och staplar av balkonger i djupa nischer. Fasaden har ett stort bevarandevärde och i renoveringen är Uppsalahem noga med att bevara de tidstypiska detaljerna. Invändigt krävs emellertid en så pass omfattande renovering att projektet klassas som nyproduktion. När renoveringen är slutförd kommer 32 lägenheter bli till 79.

Einar byggdes 1961 och lokalytorna på markplan var till en början Uppsalahems huvudkontor. Under 2018 har en fasadrenovering utförts och de eleganta ekdetaljerna har fått en ny finish. Invändigt behöver vatten- och avloppsinstallationerna renoveras. Eftersom Uppsalahem gärna undviker att utrymma hela eller delar av fastigheten i samband med stamrenovering beslutades under 2018 att huset istället ska undergå successionsrenovering, vilket innebär att lägenheterna renoveras efterhand de blir tomma.

Under 2018 renoverades Einars fasad och fönsterkarmar.

Rain gardens i Bäcklösa

Uppsalahems nybyggda bostäder i Bäcklösa har på gården ett konstruerat ekosystem med regnbäddar för dagvattenhantering, så kallade rain gardens. Dagvattnet leds till filtrerande planteringsytor, antingen via ytavrinning eller genom ledningar. Systemet fördröjer vattnets väg ner i marken. På detta sätt belastas inte kommunens dagvattennät lika mycket, och marken kan ta upp vattnet på ett bättre sätt.

LCA i Brillinge

Tillsammans med entreprenören NCC genomför vi en livscykelanalys (LCA) parallellt med byggprojektet. I LCA sammanställs klimatpåverkan, i koldioxid-ekvivalenter, för de material som används och det ingående arbetet. På så vis får vi mer kunskap om klimatpåverkan innan våra bostäder tas i drift och hyresgästerna flyttar in.



BAMSE-UTSTÄLLNING

Tillsammans med Fredens Hus genomförde vi i år utställningen "Bamse och dundermysteriet" i Uppsala. Utställningen var gratis för alla besökare och hade som mål att prata med barn om hållbarhet och väcka framtidsstro. Genom att belysa miljöfrågor kopplade till avfall-, vatten- och energianvändning fick besökarna verktyg att bidra till ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbart samhälle. Under utställningsperioden besökte fler än 2 500 skolelever och 15 500 andra besökare utställningen.

MINSKA VERKSAMHETENS KLIMATPÅVERKAN SAMT ENERGIANVÄNDNINGEN I VÅRA FASTIGHETER

Uppsala ligger i framkant inom hållbarhet. 2018 vann Uppsala kommun utmärkelsen Årets globala klimatstad i konkurrens med 131 andra städer världen över. Uppsalahem strävar efter att vara Uppsalas mest hållbara bostadsbolag, och vi vill göra det så enkelt som möjligt för våra hyresgäster att leva klimatsmart.

Under 2018 har Uppsalahems miljöpolicy uppdaterats. Denna används för att kommunicera den övergripande bilden av hur vi på Uppsalahem jobbar med miljöfrågor. Den reviderade policyn tydliggör hur våra miljö- och klimatmål uppnås när medarbetare, hyresgäster och entreprenörer samarbetar. Med utgångspunkt i miljöpolicyen har Uppsalahem tagit fram en energistrategi som beskriver hur vi konkret arbetar med energieffektivisering inom alla delar av verksamheten.

Den största delen av Uppsalahems klimatpåverkan kommer från energianvändningen i våra fastigheter. Av den direkta klimatpåverkan står fjärrvärmens värme våra hus för 99,1% och den övriga delen är egna transporter och flygresor. Att fjärrvärmens släpper ut en

så stor mängd koldioxid beror bland annat på att den anläggning som levererar fjärrvärme till Uppsalaborna förbränner torv. Torveldningen är under utfasning och beräknas vara helt borta till 2021, en utveckling som Uppsalahem varit delaktig i att påskynda.

Uppsalahem begränsar sina koldioxidutsläpp genom att köpa koldioxidneutral fjärrvärme producerad med biobränsle till alla nya fastigheter, samt genom minskad energianvändning. Under 2018 genomfördes energibesparande projekt i 24 av våra bostadsområden. Dessutom har universitetsstudenter genomfört tre examensarbeten inom energiområdet.

Uppsalahem bidrar på ett positivt sätt till minskad miljö- och klimatpåverkan genom att satsa på förnybar energi. Under 2018 driftsattes en solcellsanläggning i kvarteret Åpromenaden i Kungsängen, och vi uppförde två nya solvärmearläggningar i Almunge och Länna.

De senaste åren har de indirekta utsläppen av växthusgaser uppmärksammats allt mer. För Uppsalahem har det här inneburit att vi i allt större utsträckning ser till hela värdekedjans påverkan på miljön. Vi ställer miljökrav i alla upphandlingar

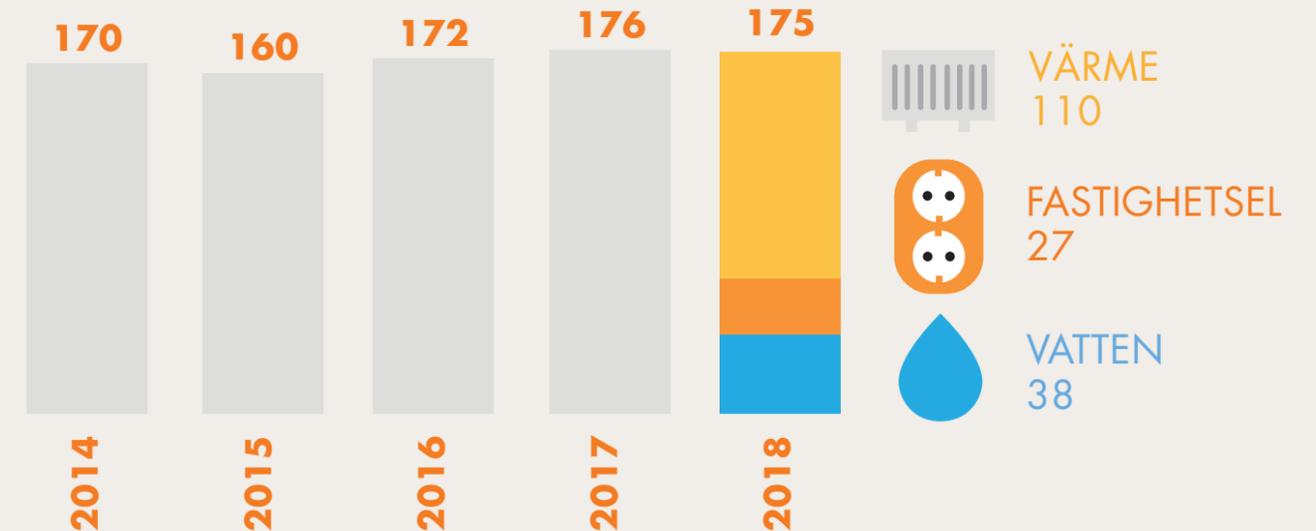
och följer även upp hur kraven efterlevs genom att göra besök hos leverantörerna. Då diskuterar vi även hur dessa krav kan utvecklas. Under 2018 gjordes fem leverantörsrevisioner.

Att göra det lättare för våra hyresgäster att leva miljövänligt är oerhört viktigt för oss. Vårt arbete med att digitalt synliggöra hyresgästernas miljöpåverkan för att uppmuntra till minskade utsläpp belönades under 2018 med det europeiska hållbarhetspriset CEEP CSR Label.

Uppsalahem har en väl utbyggd fastighetsnära insamling av källsorterat avfall, vilket innebär att nästan alla som bor hos oss kan sortera sina hushållssopor i nära anslutning till sin bostad. I år var 33% av hyresgästernas hushållsavfall källsorterat. Genom plockanalyser på brännbart och matavfall går det att se att våra hyresgäster är ungefär lika bra på källsortering som de som bor i villor i närheten. För att höja procenten av källsorterat avfall arbetar vi bland annat med fysiska förbättringar i miljöstugor samt information och kampanjer. Under det gångna året har ett pilotprojekt för insamling av matfett genomförts och en första utvärdering visar att vi har samlat in 409 kg matfett under året.

FÖRBRUKNINGSKOSTNADER PÅ VÅRA FASTIGHETER

Kr/m²/år



FÖRDELNING PRODUCERAD FÖRNYBAR ENERGI

Frodeparkens solceller
72 300
KWh

Åpromenadens solceller
23*
KWh

Vindkraftverk
5 038 845
KWh

*Togs i bruk i slutet av året så finns bara data från november och december

LOPPIS FÖR HYRESGÄSTER

För att ytterligare inspirera och motivera till minskade avfallsmängder genomförde Uppsalahem en loppis på Fyris park där 50 hyresgäster fick en kostnadsfri plats.

FORDONSFLOTTA

Fram till 2020 arbetar vi för att få en fossilfri fordonsflotta. Under året har vi bytt ut sju av våra fossildrivna fordon till biogasdrivna. 94% av våra personbilar är fossilfria och 45% av våra servicefordon.

CO₂-UTSLÄPP

Uppsalahems CO₂-utsläpp under 2018 var totalt **25 941** ton.



I sin uteplats i Håga har vår hyresgäst Anja monterat upp ett litet insekshotell.

SÄKERSTÄLLA GOD INOM- OCH UTOMHUSMILJÖ

På Uppsalahem står kunden i fokus. För att ta reda på vad hyresgästerna tycker och i vilka områden det behövs förbättringar görs en årlig kundundersökning. Här följer vi bland annat upp hur kunderna upplever Uppsalahems inom- och utomhusmiljöer eftersom detta ger en tydlig indikation på hur bra och trivsamma våra hem är.

INOMHUSMILJÖ

Inom ramen för Uppsalahems certifierade miljöledningssystem pågår ett systematiskt arbete för att förbättra inomhusmiljön i våra bostäder. Varje år genomförs flera olika mätningar för att bland annat kontrollera luftkvaliteten i husen, såsom obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och radonmätningar. Under 2018 har Uppsalahem genomfört ett antal medarbetarutbildningar inom området värme- och ventilationssystem. Utbildningarna bidrar till att våra medarbetare får mer kunskap inom området och det stärker arbetet för en god inomhusmiljö. När vi renoverar ser vi alltid över möjligheten att förbättra husens isolerande egenskaper och ventilation, för att på så sätt förbättra miljön i våra bostäder. Dessa åtgärder leder också till minskad energianvändning, alltså dubbel nytta för våra kunder och miljön.

UTOMHUSMILJÖ

En välkomnande och trevlig utemiljö kring våra bostäder är mycket viktig för oss och för våra kunder. Därför har vi tagit fram skötselplaner för alla våra bostadsområden. Uppsalahems medarbetare inom yttre skötsel jobbar året runt med att klippa gräs, beskära buskar och skotta snö runtomkring våra hus – allt för att öka trivselen och tryggheten i området. I flera av våra områden genomförs även så kallade trygghetsvandringar. Till dessa vandringar bjuds olika representanter in, det kan vara boende i området, representanter från Hyresgästföreningen, personal från Uppsalahem, andra fastighetsägare, Uppsala kommun och polisen. Under vandringarna promenerar gruppen runt i området och ser över platser som upplevs vara otrygga. Trygghetsvandringarna resulterar i åtgärdslistor som vi använder för att förbättra skötseln av den yttre miljön i området. Till exempel kan vi behöva beskära ett buskage lite mer än innan för

att en gångväg ska kännas trygg och trevlig att gå på.

En annan viktig beståndsdel i en trygg och välkomnande utemiljö är god belysning. Under 2018 fortsatte det omfattande utbyte av belysning som pågått sedan 2014, och under året har fem områden fått helt ny ljussättning.

Tillsammans med Uppsala kommun har vi i år även installerat interaktiv konstbelysning i Stenhammarsparken. Belysningen kan styras av barn och vuxna i området. Satsningen är helt finansierad av Uppsala kommun inom ramen för projektet Mötesplats Gottsunda.

RESULTAT INOM- OCH UTOMHUSMILJÖ KUNDUNDERSÖKNINGEN 2018

UTOMHUSMILJÖN	Vet ej	Medel 2018	Medel 2017	Företaget totalt		
Städning av gård och utemiljö (n=2 032)						
66	21	13	7%	3.8	3.8	3.8
Skötsel av träd, buskar och blommor (n=2 032)						
64	22	14	7%	3.7	3.8	3.7
Gården och utemiljön totalt sett (n=2 032)						
61	25	14	3%	3.6	3.7	3.6
Tillgången till lekplatser, bänkar, bord, grillmöjligheter (n=2 032)						
60	24	16	11%	3.6	3.7	3.6
Tryggheten i mitt bostadsområde (n=2 032)						
60	23	17	3%	3.6	3.6	3.6
Sandning och snöröjning i mitt område under vinterhalvåret (n=2 032)						
56	27	17	11%	3.6	3.7	3.6
Sandupptagning i mitt område (n=2 032)						
54	30	16	16%	3.5	3.7	3.5

■ Positiv (4-5)
 ■ Neutral (3)
 ■ Negativ (1-2)

Hyresgästernas uppfattning av utemiljön i sina bostadsområden ligger på en stabil nivå. En varm sommar med färre planteringar i syfte att spara vatten kan vara en orsak till att området skötsel av träd, buskar och blommor inte ökar.

INOMHUSMILJÖN	Vet ej	Medel 2018	Medel 2017	Företaget totalt		
Bostadens inomhusklimat (ventilation och temperatur (n=2 033))						
31	26	43	1%	2.8	3.0	2.8

■ Positiv (4-5)
 ■ Neutral (3)
 ■ Negativ (1-2)

Enligt kundundersökningen fortsätter den upplevda inomhusmiljön att försämrans. En möjlig förklaring till detta kan vara sommarens extremväder med höga temperaturer som följd.

TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM

DETTA KAPITEL SVARAR PÅ VÄSENTLIGHETSFRÅGOR SOM HÄNGER IHOP MED UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL:
- UPPSALAHEM ÄR EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE OCH VERKAR MED HÖG KOMPETENS



KRISTINA, FASTIGHETSARBETARE - INRE SKÖTSEL



RASMUS, FASTIGHETSARBETARE - YTTRE SKÖTSEL



JEANETTE, PROJEKTCHEF



WISSAM, SKADESAMORDNARE

EN ARBETSPLATS FÖR OLIKA

2018 har varit ett händelserikt år på Uppsalahem med flera nya initiativ för att utveckla organisationen. Vi bedriver ett strategiskt arbete för mångfald och icke-diskriminering i organisationen, och under året har vi tagit fram en helt ny värdegrund som vi arbetar med tillsammans.

VERKA FÖR EN JÄMSTÄLLD ORGANISATION SOM FRÄMJAR MÅNGFALD, MED LIKA BEHANDLING OCH ICKE-DISKRIMINERING

Under 2018 har Uppsalahem arbetat strukturerat med att ta fram en ny värdegrund. En värdegrund fungerar som en inre kompass för vilka vi är och hur vi agerar – den ska helt enkelt leda medarbetarna rätt i vardagen. Alla medarbetare har i enkäter och möten fått möjlighet att dela med sig av tankar kring värdegrunden. Arbetet har letts av Uppsalahems kommunikationschef och tjugo medarbetare från olika delar av företaget.

– Det var oerhört viktigt att en bred grupp av medarbetare var med i vårt arbete med att identifiera vår värdegrund. En värdegrund är inget vi kan uppfinna, utan är något som finns där i våra gemensamma beröringspunkter. För oss blev värderingen ”Tillsammans” och formuleringen ”Tillsammans jobbar vi alltid för våra hyresgäster” självklar. Den identifierar något som vi alla delar och känner oss besjälade med och som ger riktning och energi, säger Linda Ryttelefors, kommunikationschef på Uppsalahem.

Värdegrunden lanserades under hösten 2018 och kommer framöver att vävas in i alla delar av organisationen, bland annat genom workshops och reflektionstid för alla medarbetare.

NOLLTOLERANS MOT DISKRIMINERING

Under 2017 uppdaterade vi handlingsplanen för jämställdhet och mångfald, och med avstamp i denna påbörjade vi ett arbete inom företaget för inkluderande kommunikation. Alla medarbetare har fått möjlighet att svara på en enkät om hur de upplever Uppsalahems interna och externa kommunikationskultur utifrån de sju diskrimineringsgrunderna. Enkäten visade att medarbetarna upplevde den externa kommunikationen som inkluderande och att våra främsta utmaningar låg i

kommunikation med kolleger och kunder. Därför har vi under 2018 genomfört så kallade kulturdialoger, där vi i grupp diskuterar dilemman som kan uppstå i vardagen relaterade till diskrimineringsgrunderna. De här forumen kommer att utvecklas framöver – för att alla medarbetare ska ha verktyg att hantera svåra situationer när de uppstår.

NOLLTOLERANS MOT DISKRIMINERING

Uppsalahem har nolltolerans mot kränkande särbehandling och diskriminering samt en särskild handlingsplan med förebyggande insatser. Diskriminering och kränkningar följs upp i medarbetarundersökningar och vid hälsokontroller. *Eftersom informationen är känslig redovisas ingen indikator.*

DE SJU DISKRIMINERINGSGRUNDERNA ENLIGT LAG

- Kön
- Etnisk tillhörighet
- Religion eller annan trosuppfattning
- Funktionsnedsättning
- Sexuell läggning
- Ålder
- Könsoverskridande identitet eller uttryck

UTTAG FÖRÄLDRALEDIGHET I TIMMAR 2018

TOTALT UPPSALAHEM

Kvinnor 13 974 Män 4 838

FASTIGHETSARBETARE

Kvinnor 11 244 Män 2 374

TJÄNSTEMÄN

Kvinnor 2 729 Män 2 464

JÄMSTÄLLDHET PÅ UPPSALAHEM

Uppsalahem arbetar systematiskt med jämställdhetsfrågor både inom

organisationen och för våra kunder. Under 2018 har vi bland annat undersökt vem som kommer till tals i våra hyresgästdialoger utifrån ett jämställdhetsperspektiv, och infört en checklista för jämställt inflytande i investeringsprocessen.

Bland tjänstepersonerna är det en relativt jämn könsfördelning, men det är en utmaning att få till en jämn fördelning inom andra yrkesroller – bland annat inom administrativa yrken och hantverksyrken.

– Vi, liksom hela fastighetsbranschen, har en lång väg att gå vad gäller de enkönade yrkesgrupperna. Vi tror att det handlar om att redan från tidig ålder introducera barn till otraditionella yrkesval. För att vi ska kunna rekrytera fler kvinnliga hantverkare behövs det kvinnliga sökande till tjänsterna, säger Carina Elofsson Mumford, HR-chef på Uppsalahem.

Under året har Uppsalahem även börjat jämföra sig med andra branscher och fastighetsbolag när det gäller jämställdhet. Generellt sett placeras sig fastighetsbolag bra i dessa mätningar, men vår målsättning är att förbättra oss varje år. Enligt nationell statistik fanns det under 2018 i genomsnitt fyra procents oförklarlig skillnad mellan kvinnors och mäns löner. Att kvinnor och män ska ha samma möjlighet till utveckling och inflytande i sitt yrke är en självklarhet för Uppsalahem. För att undvika att ojämställdhet uppstår genomför vi därför årliga lönekartläggningar och lönevärderingar. I samband med årets lönerrevision har vi säkerställt att det inte finns oskäligena skillnader mellan medarbetare eller yrkesroller. I likhet med föregående år identifierades yrkesgrupper med relativt låga marknadslöner och vi har därför extra bevakning av utvecklingen på arbetsmarknaden för dessa grupper.

KOMPETENSBASERAD REKRYTERING

Som en del av arbetet för jämställdhet och mångfald arbetar Uppsalahem med

MEDARBETARE JÄMFÖRT MED UPPSALABORNA

	Utrikes födda	Inrikes födda med två utrikes födda föräldrar	Inrikes födda med en inrikes och en utrikes född förälder	Inrikes födda med två inrikes födda föräldrar
Uppsalahem*	10%	5%	8%	76%
Uppsala	20%	6%	7%	67%

*Procentsatsen är avrundad till hela procent vilket gör att en procent ser ut att saknas.

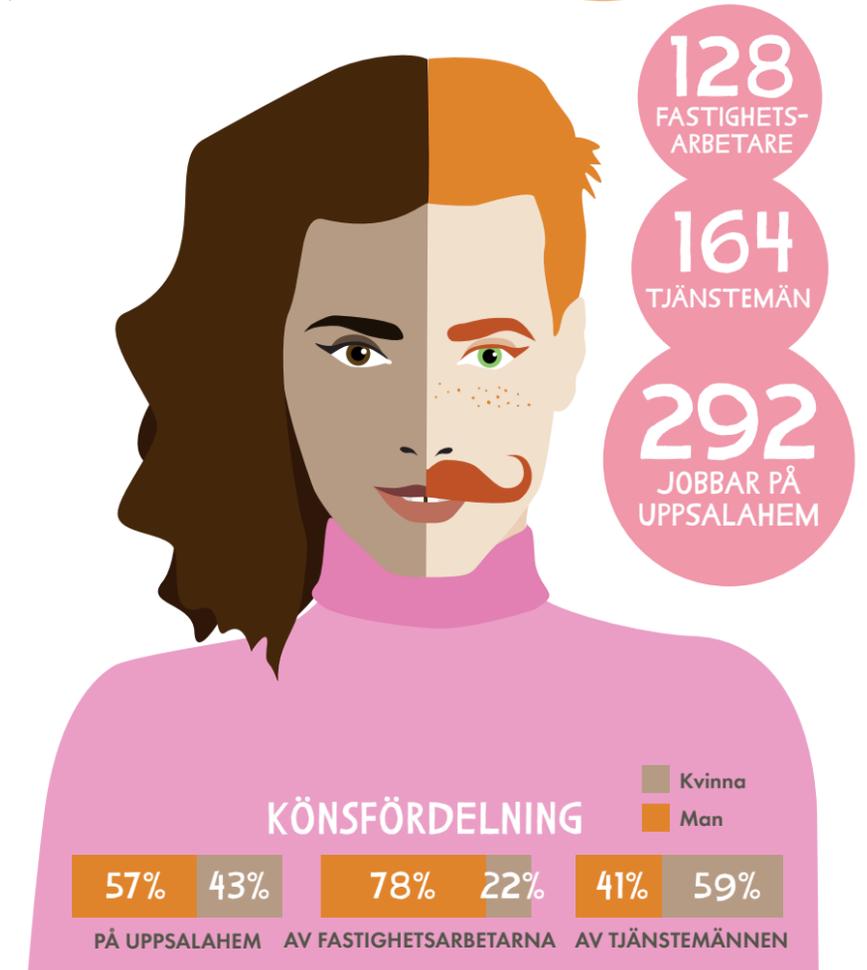
en kompetensbaserad rekryteringsprocess. Kompetensbehovet följer som en röd tråd genom hela processen och hjälper till att undvika att ge någon förtur på grund av till exempel kön, etnicitet eller ålder. Under 2018 beställde Uppsalahem även statistik från SCB för att se i vilken utsträckning företagets medarbetare representerar befolkningssammansättningen i Uppsala kommun. Denna visade att vi har färre utrikes födda på arbetsplatsen än genomsnittet i kommunen.

– Kompetensbaserad rekrytering är ett viktigt och kraftfullt medel för att säkerställa att vi har mångfald och rätt kompetens i bolaget. Vi har en bit kvar till vårt mål om att representera mångfalden hos Uppsalas invånare, och vår handlingsplan för jämställdhet och mångfald blir därför ett viktigt verktyg i arbetet med detta framöver, säger Carina Elofsson Mumford.

KONKURRENS OM KOMPETENSEN

Uppsalas arbetsmarknad är glödhet med flera nya bostads- och byggbolag som gjort entré de senaste åren. Detta gör att det är fortsatt svårt att rekrytera. Personalomsättningen var under 2018 10,9% vilket vi tror beror på ökad konkurrens från andra fastighetsbolag, men också att närheten till Stockholm innebär att många företag i branschen konkurrerar om kompetensen i arbetsmarknadsregionen. Under året har vi även haft en hög intern rörlighet i bolaget vilket vi ser mycket positivt på. Det är bra att det finns ett stort internt engagemang och hög trivsel som gör att man vill stanna kvar.

Trots att Uppsalahem arbetar hårt med att locka unga till fastighetsbranschen minskar söktrycket till utbildningar inom till exempel fastighetsförvaltning och fastighetsteknik. Därför är vi en aktiv part i flera fastighetsrelaterade utbildningar och vi satsar på kompetensutveckling för våra medarbetare.



ETT GOTT LEDARSKAP PÅ UPPSALAHEM

Ledarskap är viktigt för oss för att alla medarbetare ska få rätt förutsättningar att utvecklas. För att stärka nätverket mellan olika typer av chefer hålls regelbundna chefmöten. Det är även viktigt att utveckla ledare som inte är chefer och under året har flera medarbetare deltagit i ledarskapsutbildningar såsom till exempel utbildningen Utveckling av grupp och ledare (UGL).

MEDARBETARUNDERSÖKNING OCH NYA REKRYTERINGAR

Vartannat år genomför vi en undersökning för att se hur nöjda våra medarbetare är med sin arbetsmiljö, sin chef och sina arbetsuppgifter. Under hösten 2018 genomfördes en ny undersökning och resultatet visade att vi höjde vårt ledarskapsindex från 72 till 76,7.

Under året som gått har vi anställt 52 nya personer varav flera av dessa är strategiskt viktiga tjänster. Två viktiga roller där nyrekryteringar gjorts är till rollerna som CFO och HR-chef, båda är även en del av ledningsgruppen. Ytterligare en nyckelrekrytering under året är den nytillsatta tjänsten som fastighetsstrateg.

SÄKERSTÄLLA EN HÄLSOSAM OCH SÄKER ARBETSPLATS

På Uppsalahem vill vi att alla medarbetare ska trivas på jobbet. Till exempel har många medarbetare vars arbetsuppgifter tillåter det möjlighet att jobba hemifrån. Medarbetare med chefsansvar får kontinuerlig fortbildning inom hälsa och säkerhet för att säkerställa att alla är uppdaterade på frågor som rör arbetsmiljö. Uppsalahem satsar också på att erbjuda möjlighet till olika friskvårdsaktiviteter och våra anställda över 35 erbjuds hälsokontroller. Vår frisknärvaro är 95,5%.

Under 2018 har vi genomfört en stor förstudie kring vårt arbetssätt och arbetsmiljö inom alla delar av organisationen. I resultatet identifierade vi ett antal utmaningar, bland annat att våra kontor inte längre stödjer vårt arbetssätt lika bra som när vi en gång började våra arbeten i cellkontor.

– Efter ett gediget förarbete landade vi i att ett aktivitetsbaserat arbetssätt skulle passa vår verksamhet och vårt sätt att jobba tillsammans på ett bättre sätt. I vårt nya kontor kommer alla ha möjlighet att själva välja var de vill arbeta utifrån sina arbetsuppgifter för dagen, säger Stefan Sandberg, projektägare för det nya kontoret och VD på Uppsalahem.

EN TRYGG OCH SÄKER ARBETSPLATS

Under året har vi arbetat aktivt för att öka benägenheten att rapportera in tillbud och arbetsplatsolyckor, även de av mindre karaktär. Detta för att kunna förebygga eventuella framtida olyckor.

I dialog med skyddsombud identifierar Uppsalahem vilka risker som finns i arbetsmiljön samt genomför skyddsronder för att säkerställa en trygg och säker arbetsplats. Det är en självklarhet att ha en god arbetsmiljö. Därför är arbetsmiljö en stående punkt på alla arbetsplatsträffar. Uppsalahem genomför utbildningar för medarbetare som har arbetsuppgifter som kan medföra hälsofara, till exempel i hantering av kemikalier. Alla medarbetare som har kontakt med hyresgäster utbildas i bemötande och i hur vi agerar om det uppstår en hotfull situation. Alla medarbetare har även erbjudits utbildning i första hjälpen och hjärt-lungräddning med och utan hjärtstartare, vilket är en trygghet både för anställda och kunder.

– När det kommer till arbetsmiljö tycker jag att företaget lyssnar när skyddsombud tar upp problem och jag tycker att det fackliga samarbetet fungerar, säger Kim Nilsson, huvudskyddsombud och facklig representant.

Sommarjobb & praktik

UPPSALAHEM TOG EMOT 120 sommarjobbare under 2018 vilket är ett rekord. Av dessa arbetade ett 20-tal med det sociala projektet Mötesplats Gottsunda. Från kommunens sommarförmedling kom tio elever från SPRINT, ett språkintruktionsprogram som ger möjlighet för unga nyanlända att lära sig svenska samtidigt som de jobbar. Vi tog även emot ett 30-tal niondeklassare från kommunen för sommarjobb.

Locka unga till fastighetsbranschen

UPPSALAHEM SAMARBETAR med bland annat Ung Företagsamhet, teknikcollege, deltar i styrgrupper och på vetenskapsfestivalen SciFest, ett flertal arbetsmarknadsfester, We Change och Nackademins branschdagar. Under året har över 30 personer från både yrkeshögskolor och grundskolor gjort sin praktik hos oss.

EXJOBB OCH UPPSATSSKRIVANDE

EN VIKTIG DEL I ATT KNYTA till oss nya medarbetare är vår goda kontakt med universitet och högskolor. Vi har en nära dialog med studenter i länet och under 2018 skrev åtta studenter exjobb hos oss. Det är fantastiskt när studenter ger oss nya perspektiv på frågeställningar som vi brottas med dagligen.

RISK OCH STYRNING ARBETSMILJÖ

Utöver direktiven i arbetsmiljölagen har Uppsalahem en arbetsmiljöpolicy som beskriver företagets övergripande riktlinjer för arbetsmiljöarbetet. Tillbuds- och arbets-skaderapportering, sjukfrånvaro, skyddsrondering, hälsokontroller och medarbetarundersökning är verktyg som används för riskbedömning och åtgärdsplaner. I internkontrollplanen som upprättas årligen hanteras eventuella risker relaterade till arbetsmiljö. Alla olycksfall och tillbud följs upp av skyddskommittén som består av representanter från verksamhetsledningen och de fackliga organisationerna.

ALLA NYANSTÄLLDA

får en utbildning i Uppsalahems miljöarbete, policyer och handlingsplaner



Sara, en av våra fastighetstekniker på Studentstaden, fixar det som behöver lagas i studenternas bostäder.

MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA

DETTA KAPITEL SVARAR PÅ VÄSENTLIGHETSFRÅGOR SOM HÄNGER IHOP MED UPPSALAHEMS BOLAGSMÅL:
- UPPSALAHEM HAR EN HÅLLBAR EKONOMI



På framsidan av Frodeparkens fasad
sitter 1 181 st solcellsmoduler. På baksidan
har våra hyresgäster sina balkonger.

MED KRAFT ATT FÖRÄNDRA

Genom att visa vad vi tycker är viktigt, både inom företaget och utåt, sätter vi riktningen för oss själva och våra leverantörer. För att lyckas med det är det viktigt att ha en stabil och långsiktig ekonomi i grunden.

SÄKERSTÄLLA EN STABIL EKONOMI FÖR FÖRETAGET

Som en av Uppsalas största bostadsaktörer har vi stor ekonomisk påverkan på vår omgivning. Därför är det viktigt att Uppsalahem har en långsiktigt hållbar ekonomi. En av delarna i detta är att säkerställa att företaget har en stabil resultatutveckling, som möjliggör att bolaget kan fortsätta att investera. I dagsläget räcker bolagets intäkter från den löpande verksamheten till att finansiera ca 500-600 miljoner kronor i investeringar i nya bostäder och renovering av befintliga fastigheter. Eftersom Uppsalahem årligen investerar knappt en miljard kronor innebär det att vi behöver låna ungefär 400 miljoner kronor. En ökad belåning innebär ökade räntekostnader för bolaget, och dessa kan under de kommande åren komma att stiga ytterligare med anledning av de förväntade räntehöjningarna på marknaden.

När vi renoverar och bygger nytt är det viktigt för oss att våra bostäder får överkomliga hyror som möjliggör för många att bo. Det är därför av stor betydelse

att våra investeringar är väl grundade i ekonomiska kalkyler där vi pressar ner kostnaderna för projekten så mycket som möjligt. Det i sin tur ställer krav på effektiv upphandling av entreprenader, en väl fungerande investeringsprocess och en noggrann ekonomistyrning.

På Uppsalahem arbetar vi med långsiktiga drift- och investeringskalkyler för att styra bolagets ekonomiska utveckling. Varje år har vi ökade kostnader, bland annat på grund av inflation och löneökningar. För att möta denna utveckling krävs en hyreshöjning som säkerställer att våra intäkter motsvarar våra utgifter. De senaste åren har hyresöverenskommelser inte kunnat träffas på nivåer som motsvarat kostnadsökningarna, vilket har ställt krav på ökade effektiviseringar. Effektiviseringar görs på alla nivåer i bolaget, bland annat inom energi, administration och underhåll. Dock är det viktigt att ekonomiska medel kan frigöras för renoveringar och underhåll för att inte skjuta ett växande underhållsbehov på framtiden.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring (+/- en procentenhet)	Resultateffekt (mkr)
Hyresnivå bostäder	12,8
Hyresnivå lokaler	0,7
Vakansgrad	13,5
Driftkostnader	4,6
Underhållskostnader	1,4
Räntenivå	36,3

FINANSIELLA RISKER

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sid 64-67, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

STÄLLA HÅLLBARA UPPHANDLINGSKRAV

Eftersom Uppsalahem ägs till fullo av Uppsala kommun lyder bolaget under lagen om offentlig upphandling (LOU). Alla nya medarbetare utbildas i hur lagen fungerar och i regler för upphandling och inköp på Uppsalahem. Vi ställer särskilda krav på våra leverantörer och entreprenörer i alla upphandlingar, bland annat kring arbetsrättsliga villkor, där vi föreskriver att leverantören ska betala ut avtalsenliga löner och att arbetarna ska ha rätt till semester.

HÅLLBARHETSKRAV I VÅRA UPPHANDLINGAR

Från och med 2018 ställer Uppsalahem hållbarhetskrav i alla upphandlingar. Alla som är ansvariga för att upphandla en vara, tjänst eller byggentreprenad måste verifiera att alla hållbarhetskrav enligt den antagna checklisten är uppfyllda. Denna kontrolleras sedan av hållbarhetsansvarig och om kraven inte uppfylls eller behandlas ställs upphandlingen in. Vi har hittills inte haft några sådana fall. För att säkerställa att hållbarhetskraven i våra upphandlingar följs sker årligen fyra revisioner. Dessa genomförs av hållbarhetsavdelningen tillsammans med avtalsägaren enligt en antagen rutin.

Vid vissa upphandlingar har vi till exempel ett krav om att leverantören ska upplåta praktikplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden, eller erbjuda sommarjobb. Detta sker till exempel vid upphandlingar som gäller lokalvård, fastighetsskötsel och avfallshantering. På så vis ges praktikanterna erfarenhet och kunskap som underlättar vid framtida jobbsökande.

Särskilda sociala krav i upphandlingar för byggnation

Under 2018 ändrades de administrativa föreskrifterna i samband med upphandling. Numera finns krav på att entreprenörerna efterlever de deklARATIONER och konventioner som Sverige undertecknat, exempelvis gällande mänskliga rättigheter, arbetsrätt och miljöhänsyn. Entreprenörerna är även skyldiga att följa tillämplig arbetsrättslig och miljörettslig lagstiftning, samt diskrimineringslagen.

Upphandling via större forum

Vi medverkar i upphandlingar i ett flertal ramavtalsområden tillsammans med Uppsala kommuns inköpsenhet. Vi finns även med vid produktråd via Husbyggnadsvaror (HBV) som är en inköpsfunktion för Sveriges allmännyttiga bostadsbolag. Vi kan också använda ramavtal och styra kraven i Sveriges kommuners och Landstings (SKL Kommentus) upphandlingar.

JÄMSTÄLLDHET OCH MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER I VÅRA UPPHANDLINGAR

I alla upphandlingar som Uppsalahem genomför ingår krav om att leverantören ska bedriva ett aktivt jämställdhetsarbete. Vi begär att anbudsgivaren ska ha en upprättad policy eller handlingsplan för jämställdhet som beskriver vilka aktiva åtgärder leverantören eller entreprenören åtar sig för att motverka diskriminering och öka jämställdheten i organisationen. Exempel på aktiva åtgärder anbudsgivaren ska rapportera är hur de jobbar för att eliminera oskäliga löneskillnader mellan kvinnor och män och hur de verkar för ett jämställt uttag av föräldraförsäkringen. För företag som inte uppfyller kraven finns ett fönster på sex till tolv månader att upprätta en ny policy eller handlingsplan för jämställdhet.

När det gäller mänskliga rättigheter i upphandlingar arbetar vi enligt Uppsalas kommunens riktlinjer. Det innebär att vi säkerställer att FN-stadgan och Europakonventionen för mänskliga rättigheter efterlevs i leverantörskedjan i framtagandet av produkter och tjänster. Uppsalahem genomför sedan kontroller framförallt inom arbetsrättsliga villkor. Även de upphandlingscentraler som Uppsalahem använder sig av genomför revisioner i leverantörskedjan. Detsamma gäller barns rättigheter, där vi i enlighet med FN:s konvention om barnens rättigheter kräver att barnarbete inte får förekomma någonstans i leverantörskedjan.

VÅRA LEVERANTÖRER

Uppsalahem anlitar många olika leverantörer. Under 2018 köpte vi in tjänster, varor och entreprenader från 889 olika leverantörer för totalt 1,3 miljarder kronor. Av dessa leverantörer står 10 st för ca 1 miljard av det totala inköpsvärdet.

I allmänhet så sköts det dagliga arbetet ute i våra områden med egen personal, men vid större reparations- och underhållsarbeten eller ny- och ombyggnation anlitas externa entreprenörer.

De största leverantörerna i inköpsvärde mätt är de som bygger nytt eller renoverar våra hus i behov av upprustning. Många olika ramavtal finns tecknade för de löpande reparations- och underhållsåtgärder som våra fastigheter behöver. Dessa innefattar bland annat arbeten, VVS-arbeten, reparation av vitvaror, ventilationsbesiktningar och hisservice.

Ramavtalen som tecknas löper oftast i fyra år, sedan genomförs en ny upphandling. På Uppsalahem handlar vi upp cirka 30 produktområden i egen regi, övriga varor och tjänster avropas från inköpscentraler såsom Husbyggnadsvaror (HBV) och Sveriges kommuner och landsting (SKL).

Våra största investeringar görs när vi bygger nytt eller renoverar våra befintliga bostäder. Därefter kommer husens mediaförbrukning såsom energi, el, vatten och avfall. I vissa fall upphandlas våra leverantörer av andra aktörer, till exempel Uppsala kommun, och det är då den upphandlande parten som ställer hållbarhetskrav på leverantören.

VÅRA STÖRSTA LEVERANTÖRER I INKÖPSVÄRDE

NCC Sverige AB
Peab Sverige AB
Skanska Nya Hem
Vattenfall Kundservice AB
Byggpartner i Dalarna AB
Uppsala Kommun
Uppsala Vatten och Avfall AB
Husbyggnadsvaror HBV Förening
Relita Industri & Skadeservice AB
Byggsconstruct AB

Inga avtal

har avslutats/inte förlängts då alla leverantörer och entreprenörer levt upp till kraven inom hållbarhet, jämställdhet och mänskliga rättigheter.

AGERA AFFÄRSETISKT

MUTOR OCH KORRUPTION SAMT ETISKA REGLER FÖR MEDARBETARE

På alla arbetsplatser finns en risk att det uppstår jäv, mutor och korruption. På Uppsalahem är vi medvetna om de risker kopplade till otillbörliga förmåner som kan uppkomma i relationen till våra kunder eller leverantörer. Därför har vi tydliga rutiner, policyer och kontrollprogram för att hantera en sådan situation. På Uppsalahems hemsida samt på företagets intranät finns information om hur medarbetare eller andra ska gå till väga vid misstanke om mutor och korruption. Här finns även en länk till Uppsala kommuns visseblåsarfunktion där det finns möjlighet att anonymt rapportera misstanke om oegentligheter. Under 2018 har det inte inkommit några rapporter om korruptionsincidenter och vi har därför inte behövt vidta några specifika åtgärder.

För att motverka mutor och korruption är det viktigt att varje medarbetare vet vad som gäller och att alla har ett ansvar för att agera affärsetiskt. Uppsalahem har en policy som beskriver företagets etiska regler och hur vi agerar gentemot kunder och leverantörer. Utifrån policyn och vår Uppförandekod för leverantörer har vi tagit fram en utbildning i affärsetik och antikorrupktion som från och med 2018

ges till alla nya medarbetare. För att stärka medvetenheten om dessa frågor har vi även ett ytterligare antal styrdokument på området, bland annat riktlinjer för representation, inköpsanvisningar och rutin för bisysslor. Alla dessa dokument finns på Uppsalahems intranät – tillgängligt för alla medarbetare.

MUTOR OCH KORRUPTION SAMT ETISKA REGLER I VÅRA UPPHANDLINGAR

Vid varje upphandling som Uppsalahem genomför ingår uppförandekoden för leverantörer i underlaget. Uppförandekoden fastställer att de företag som ingår avtal med Uppsalahem förbinder sig att sända in sina egna styrdokument gällande mutor och korruption vid anbuds lämning samt att de ska följa Uppsalahems uppförandekod, vilken innebär nolltolerans mot mutor och korruption. Brott mot koden är likställt med avtalsbrott och ger Uppsalahem rätt att med omedelbar verkan säga upp avtalet. Uppsalahem förbehåller sig även rätten att själva eller via tredje part genomföra inspektioner på plats för att säkerställa att uppförandekoden efterlevs.

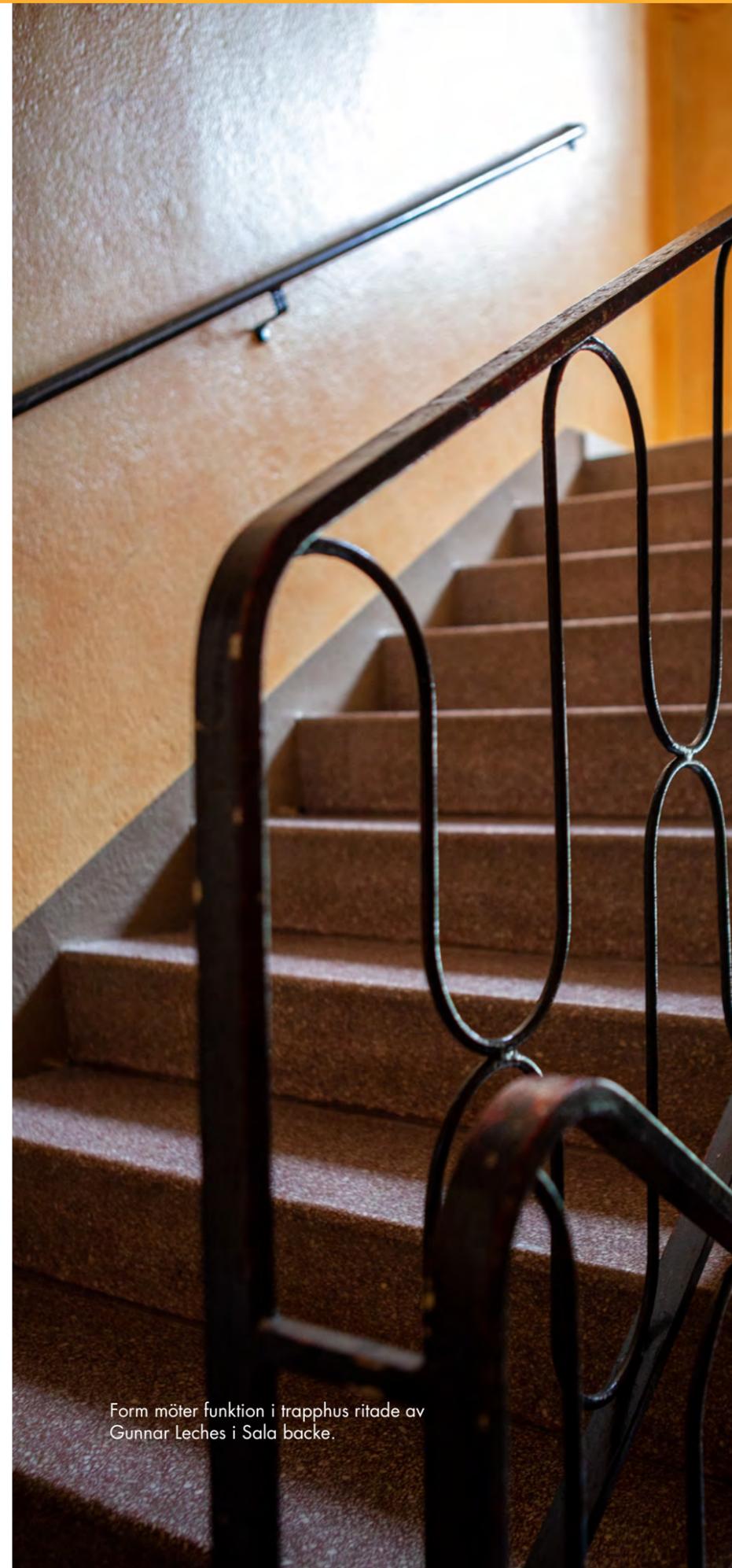
RISKER, MUTOR OCH KORRUPTION

Indikator för fall av mutor och korruption saknas då inga fall har förekommit under

2018. Vi bedömer att vårt förebyggande arbete mot mutor och korruption är god.

KAMPEN MOT SVARTA JOBB GENOM UPPHANDLINGAR

De senaste åren har flera stora skandaler med svart arbetskraft uppdagats i byggbranschen. Det innebär att det tyvärr är vanligt förekommande att människor jobbar helt utan anställningsavtal och utan att arbetsgivaren och arbetstugaren betalar skatt. För att undvika olagliga arbetsformer på våra byggen ställs krav i upphandlingarna som sedan följs upp. I kontraktshandlingarna mellan Uppsalahem som byggherre och anlita d entreprenör ställs krav på legitimationsplikt och närvaroredovisning av alla som vistas på byggarbetsplatsen. Som stöd använder vi legitimationssystemet ID06 i hela vår verksamhet. För att kontrollera att de arbetsrättsliga avtalen följs låter vi myndigheter göra oanmälda arbetsplatsbesök, och vi har även krav på skriftligt uppräta de avtal vid anlita nde av underentreprenör. Huvudentreprenören är sedan skyldig att kontrollera att alla upphandlingskrav uppfylls även av underentreprenören. I upphandlingarna kommunicerar vi även våra etiska regler som gäller för huvudentreprenören såväl som eventuella underleverantörer.



Form möter funktion i trapphus ritade av Gunnar Leches i Sala backe.



INNAN OLYCKAN ÄR FRAMME

Vi arbetar preventivt med olyckor och försöker alltid att vara redo för oväntade olyckshändelser.

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. Handlingsprogrammet innehåller åtgärder och rutiner som ska vidtas för att minska riskerna för olycksfall och följs upp en gång per år i form av en rapport till styrelsen. Uppsalahems beredskap för att förhindra olycksfall bedöms som god.

FÖRSÄKRINGSSKYDD

Uppsalahems försäkringsskydd omfattar fastighetsförsäkring, försäkring av vindkraftverk, företagsförsäkring, motorförsäkring, saneringsavtal samt VD- och styrelseförsäkring. Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade och alla medarbetare är försäkrade enligt kollektivavtalens riktlinjer. Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.

KRISHANTERING

Uppsalahem har en utsedd krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp med ersättare. Under 2018 har flera krisövningar genomförts inom bolaget och krispärmen uppdaterats. I händelse av allvarlig kris finns rutiner och handlingsplan i syfte att stödja ledningsgruppen och den lokala organisationen. Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

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

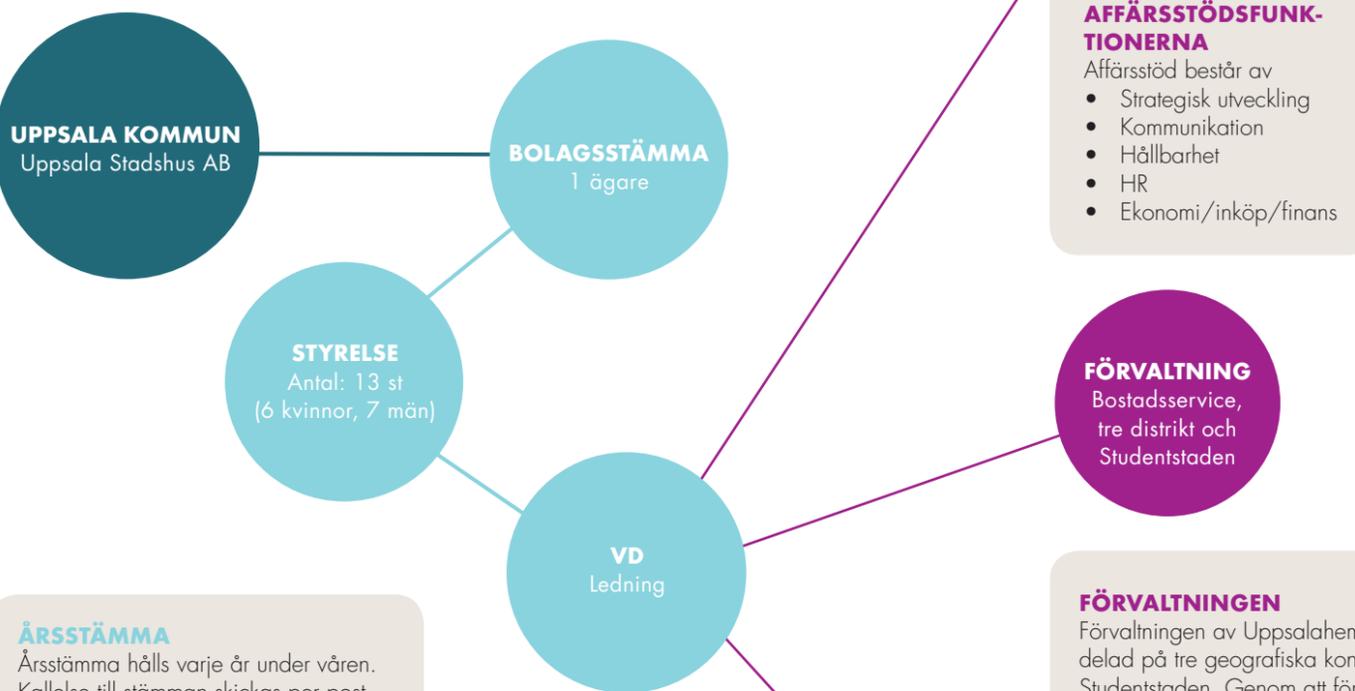
Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahemkoncernen består av moderbolaget Uppsalahem AB och fyra helägda dotterbolag: Kretia 2 Fastighets AB, Kretia i Uppsala Kvarngården AB, Uppsalahem Eksättragården AB och Uppsalahem Elmer AB.

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 styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbets- tagarorganisationerna, men bara ledamöterna har rösträtt vid sammanträdena. Under 2018 hade styrelsen åtta 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. 52–53.



ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hålls varje år under våren. Kallelse till stämman skickas per post till aktieägare. 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.

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, HR samt strategisk utveckling. Ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt för att behandla företagsstrategiska frågor.

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på s. 52–53.

AFFÄRSSTÖD

AFFÄRSSTÖDSFUNKTIONERNA

Affärsstöd består av

- Strategisk utveckling
- Kommunikation
- Hållbarhet
- HR
- Ekonomi/inköp/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 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 koncernens 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 skapas sedan affärsområden och verksamhetsområden egna avdelningsplaner. Utöver interna styrdokument följer Uppsalahem även av Uppsala kommun fastställda policyer och riktlinjer.

AFFÄRSPLAN

Affärsplanen utgår från våra fem övergripande bolagsmål, de går att hitta på s. 6–7. Bolagsmålen i sin tur utgår från ägardirektiv, kommunfullmäktiges nio inriktningsmål, bolagets miljömål, viktiga hållbarhetsfrågor samt nuläge och trender. Affärsplanen bryts ned i verksamhets- och affärsområdesplaner av avdelningarna, vilka följs upp löpande på respektive avdelning, samt tre gånger per år av styrelsen.

MILJÖREDOVISNING

Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna, och energianvändning samt klimatutsläpp redovisas via kommunens hållbarhetsportal.

INTERNKONTROLLPLAN

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, ökade byggkostnader 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 samt ägaren.

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 lekmanrevision utförd av lekmän valda av kommunfullmäktige. Vid det styrelsemöte där årsredovisningen fastställs redogör revisorerna för sina iakttagelser.

STYRELSE

ELNAZ ALIZADEH (1)
(S) Ordförande f. 1980

TOR BERGMAN (2)
(M) Ledamot f. 1944

INGELA EKRELIUS (3)
(M) 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 GÄRESKOG (10)
(KD) f. 1991

STAFFAN LINDER (11)
(M) f. 1953

GÖRAN OLSSON
fr o m april 2018
(S) f. 1964

HÅKAN PETERSSON (12)
fr o m maj
(S) f. 1953

LENE SCHILL (13)
(MP) f. 1976

ARBETSTAGAR-
REPRESENTANTER

MALIN ERICSSON (LEDAMOT)

KIM NILSSON (LEDAMOT)

KAROLINA FALK MALM (SUPPLEANT)

LEDNINGSGRUPP

STEFAN SANDBERG (14)
Vd, f. 1973

NIOSHA BAGHAEI (15)
Bygg och fastighetsutvecklingschef, f. 1978

BENNY ENHOLM (16)
Förvaltningschef, f. 1965

ANNA-LENA LEHTO
fr o m 14 oktober 2018
Personalchef, f. 1953

CARINA ELOFSSON MUMFORD (17)
fr o m 15 oktober 2018
HR-chef, f. 1969

ANNA FREIHOLTZ (18)
Hållbarhetschef, f. 1983

MARIO PAGLIARO
fr o m 31 juli 2018
Ekonomi-, Finans-, Inköps- och IT-chef, f. 1964

MARTIN HALLDÉN (19)
fr o m 17 september 2018
Ekonomi, Finans och Inköp, f. 1970

LINDA RYTTLEFORS (20)
Kommunikationschef, f. 1977

SARA WESTBERG (21)
Chef Strategisk utveckling, f. 1976



KÖNSFÖRDELNING

STYRELSE
2018: 6 kvinnor, 7 män
2017: 6 kvinnor, 7 män
2016: 6 kvinnor, 7 män

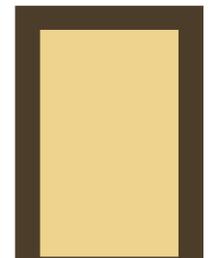
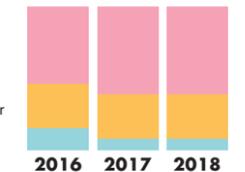
LEDNINGSGRUPP
2018: 5 kvinnor, 3 män
2017: 5 kvinnor, 3 män
2016: 4 kvinnor, 4 män



ÅLDERSFÖRDELNING
LEDNINGSGRUPP



ÅLDERSFÖRDELNING
STYRELSE



Samtliga siffror för ålders- och könsfördelning avser de förhållanden som rådde vid utgången av året.

GRI-INDEX (CORE)

Uppsalahems hållbarhetsredovisning beskriver hur vi arbetar med våra viktigaste hållbarhetsfrågor, utifrån vilka frågor. Hållbarhetsredovisningen följer GRI Standards och uppfyller nivå Core. Den täcker alla väsentliga principer i FN:s Global Compact. Ett antal av de väsentliga frågorna som identifierats för Uppsalahem passar inte de indikatorer som GRI tillhandahåller, därför har vi valt att här återge våra egna mätetal, i index kallat Egna upplysningar.

		SIDA	KOMMENTAR
GRI 101 (2016) GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER			
GRI 2016 102: GENERELLA UPPLYSNINGAR			
ORGANISATIONSPROFIL			
102-1	Organisationens namn	s. 54	Uppsalahem AB/Aktiebolag (Formaliserat på just denna plats)
102-2	Affärsmodell, viktigaste varumärkena, produkterna och/eller tjänsterna	s. 54	Uppsalahems syfte är att äga och förvalta bostäder. Varumärket är Uppsalahem och Studentstaden.
102-3	Lokalisering av huvudkontor	s. 54	St Persgatan, Uppsala
102-4	I vilka länder har organisationen verksamhet	s. 54	All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige.
102-5	Ägarstruktur och företagsform	s. 54	Uppsalahem ägs av Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB. Uppsalahem är ett aktiebolag.
102-6	Marknader där organisationen är verksam	s. 14–17	Uppsala
102-7	Den redovisande organisationens storlek	s. 16–17, 41	
102-8	Information om personalstyrka och annan arbetskraft, uppdelad på anställningsform, anställningsvillkor, region och kön	s. 41, 54, appendix	Alla anställda arbetar i Uppsala. Uppsalahem upphandlar byggtreprenörer och andra leverantörer. En viss del av fastighetskötseln sköts av externa aktörer.
102-9	Beskrivning av organisationens leverantörskedja	s. 47	
102-10	Väsentliga förändringar för organisationen och dess leverantörskedja under redovisningsperioden	s. 47, 54	Inga väsentliga förändringar har skett i organisationen eller i leverantörskedjan.
102-11	Beskrivning av hur organisationen följer försiktighetsprincipen	s. 54	Vi tillämpar försiktighetsprincipen i vårt miljöarbete och arbetar förebyggande med kemikaliehantering och materialval i vårt dagliga arbete och i våra upphandlingar.
102-12	Deltagande i externa hållbarhetsinitiativ	s. 54	Uppsalahem deltar i Uppsala klimatprotokoll och allmännyttans klimatinitiativ.
102-13	Medlemskap i organisationer och lobbyorganisationer	s. 54	SABO och Eurhonet
STRATEGI			
102-14	Uttalande från vd	s. 14–15	
ETIK OCH INTEGRITET			
102-16	Organisationens värderingar, principer, standarder och normer	s. 46, 50–51	
STYRNING			
102-18	Redogörelse för organisationens bolagsstyrning	s. 50–51	
KOMMUNIKATION OCH INTRESSENTER			
102-40	Intressentgrupper som organisationen har kontakt med	s. 10–11	
102-41	Andel av personalstyrkan som omfattas av kollektivavtal	s. 54	All personal omfattas av kollektivavtal.
102-42	Beskrivning av identifiering och urval av intressenter	s. 10–11	
102-43	Tillvägagångssätt vid kommunikation med intressenter	s. 10–11	
102-44	Viktiga områden och frågor som har lyfts i intressentdialogen	s. 10–13	
REDOVISNINGSPRAXIS			
102-45	Organisationsstruktur	s. 50–51	
102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och avgränsningar	s. 7, 10–12	
102-47	Redogörelse för de väsentliga ämnesområden som identifierats	s. 6–7, 10–13	
102-48	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	s. 7	
102-49	Väsentliga förändringar som gjorts i redovisningen sedan föregående redovisningsperiod	s. 54	En ny väsentlighetsanalys har tagits fram för 2018.
102-50	Redovisningsperiod	s. 54	Räkenskapsåret 2018.
102-51	Datum för publicering av den senaste redovisningen	s. 54	Senaste hållbarhetsredovisningen publicerades i april 2018.
102-52	Redovisningscykel	s. 54	Följer verksamhetsåret, 1 januari - 31 december.
102-53	Kontaktperson för frågor angående hållbarhetsredovisningen	s. 54	anna.freiholtz@uppsalahem.se, 018-727 34 89
102-54	Redogörelse för rapportering enligt GRI-standardens redovisningsnivåer	s. 54	
102-55	GRI-index	s. 54–55	
102-56	Extern granskning av redovisningen	s. 54	Hållbarhetsredovisningen är inte externt granskad. Den del av hållbarhetsredovisningen som omfattas av lagkrav är bestyrkt av revisor.

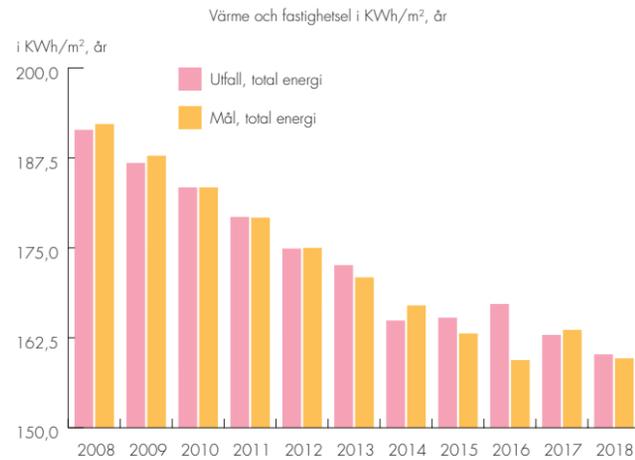
		SIDA	KOMMENTAR
ÄMNESSPECIFIKA UPPLYSNINGAR			
GRI 200 EKONOMISKPÅVERKAN			
203 (2016) INDIREKT EKONOMISK PÅVERKAN			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 46, 50–51	
203-2	Betydande indirekt ekonomisk påverkan	s. 20–25, appendix	Svarar till väsentliga frågor: Tillhandahålla prisvärda bostäder, Hållbart och långsiktigt utveckla och förvalta fastigheter, med kunden i fokus, Främja en trygg och pålitlig bostadsmarknad
205 (2016) ANTIKORRUPTION			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 49, 50–51	
205-2	Kommunikation och utbildning kring antikorrupsionspolicys och rutiner	s. 49	Svarar till väsentlig fråga: Agera affärsetiskt
205-3	Korrupsionsincidenter och vidtagna åtgärder (antikorruption)	s. 49	Svarar till väsentlig fråga: Agera affärsetiskt
EGEN UPPLYSNING SÄKERSTÅLA STABIL EKONOMI FÖR FÖRETAGET			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 46, 50–51	
Egen upplysning	Säkerställa stabil ekonomi för företaget	s. 8, 46, appendix	Svarar till väsentlig fråga: Säkerställa stabil ekonomi för företaget
GRI 300 MILJÖPÅVERKAN			
302 (2016) ENERGI			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 50–51	
302-1	Energianvändning inom organisationen	s. 9, 32–35, appendix	Svarar till väsentlig fråga: Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter
305 (2016) UTSLÄPP			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 50–51	
305-1	Direkt växthusgasutsläpp	s. 9, 34, appendix	Svarar till väsentlig fråga: Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter
305-2	Indirekt växthusgasutsläpp	s. 9, 34, appendix	Svarar till väsentlig fråga: Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter
306 (2016) AVFALL			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 34, 50–51	
306-2	Avfall utifrån typ och behandlingsmetod	s. 9, 33–34, appendix	Avfall från våra hyresgäster. Svarar till väsentlig fråga: Minska verksamhetens klimatpåverkan samt energianvändning i våra fastigheter
308 (2016) MILJÖBEDÖMNING AV LEVERANTÖRER			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 34, 50–51	
308-1	Nya leverantörer som utvärderas utifrån miljökriterier	s. 30, 46–47, appendix	Svarar till väsentlig fråga: Ställa hållbara upphandlingskrav
CRE 8 MILJÖMÄRKNINGAR			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 9, 33	
CRE 8	Miljömärkning av ny- och ombyggnationer	s. 9, 33	Svarar till väsentlig fråga: Bygga och renovera miljöanpassat
GRI 400 SOCIALPÅVERKAN			
401 (2016) ANSTÄLLNING			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 40–44, 50–51	
401-1	Antal nyanställda och personalomsättning	s. 40–41, appendix	Svarar till väsentlig fråga: Ha ett gott ledarskap
403 (2018) ARBETSMILJÖ OCH SÄKERHET			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 42–43, 50–51	
403-2	Typ och antal arbetsplatskador och antal sjukdagar.	s. 42–43, appendix	Svarar till väsentlig fråga: Säkerställa en hälsosam och säker arbetsplats
405 (2016) MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 40–41, 50–51	
405-1	Köns- och åldersfördelning i styrelse, ledning och bland övriga medarbetarkategorier	s. 40–41, 52–53, appendix	Svarar till väsentlig fråga: Verka för en jämställd organisation som främjar mångfald, med likabehandling och icke-diskriminering
414 (2016) SOCIAL BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 34, 46–47, 50–51	
414-1	Nya leverantörer som utvärderas utifrån sociala kriterier. (mänskliga rättigheter)	s. 34, 46–47, appendix	Svarar till väsentlig fråga: Ställa hållbara upphandlingskrav
416 (2016) KUNDERS HÄLSA OCH SÄKERHET			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 37, 50–51	
416-1	Utvärdering av produkter och tjänster utifrån hälsa och säkerhet	s. 36–37	Svarar till väsentlig fråga: Säkerställa god inom och utomhusmiljö
EGEN UPPLYSNING MINSKA BOENDESEGREGATIONEN			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 24–25, 50–51	
Egen upplysning	Minska boendesegregationen	s. 24–25, 29	Svarar till väsentlig fråga: Minska boendesegregationen
EGEN UPPLYSNING ERBJUDA EN VARIATION AV BOSTÄDER I OLIKA OMRÅDEN, STORLEKAR OCH HUSTYPER			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 28–29, 50–51	
Egen upplysning	Erbjuda en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper	s. 28–29	Svarar till väsentlig fråga: Erbjud en variation av bostäder i olika områden, storlekar och hustyper
EGEN UPPLYSNING SÄKERSTÅLA TRYGG OCH SÄKRA BOSTÄDER OCH BOSTADSOMRÅDEN			
103-1, 103-2, 103-3	Styrning	s. 30–31, 50–51	
Egen upplysning	Säkerställa trygg och säkra bostäder och bostadsområden	s. 30–31	Svarar till väsentlig fråga: Säkerställa trygg och säkra bostäder och bostadsområden

GRI-APPENDIX 2018

Följande appendix innehåller kompletteringar till Uppsalahems års- och hållbarhetsredovisning.

HÅLLBARA HUS OCH HEM

TOTAL ENERGIANVÄNDNING (GRI 302-1)



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

	Basår 2004	2014	2015	2016	2017	2018
Olja	2 088	412	72	52	45	45
Biobaserad olja						0 (0,01)
El	2 892	0	2	2	1	1* (0,81)
Drivmedel	260	188	150	157	141	163
Fjärrvärme	35 574	26 706	16 346	19 959	24 194	25 723**
Egen bil i tjänst			14	10	8	7
Tjänsteresor flyg			2	8	1	2

Uppsalahem klimatkompenserar för flygresor.
 * Sedan juni år 2016 säljer vi all el från vårt eget vindkraftsverk
 **Beräknas enligt VMK. 2018 beräknas med föregående års emissionsfaktor

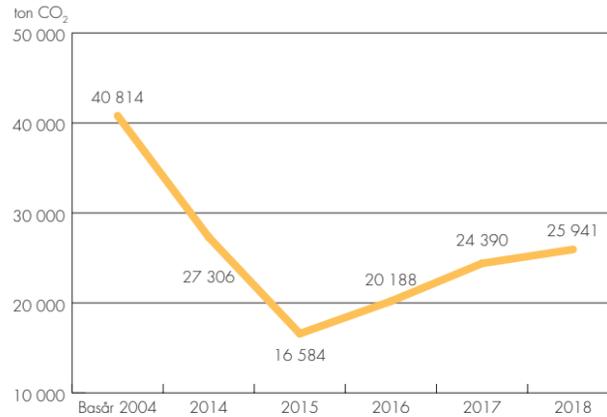
ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA RENOVERADE LÄGENHETER

2018 0

AVFALL FRÅN VÅRA HYRESGÄSTER (GRI 306-2)

33% av hyresgästernas avfall har källsorterats.

TOTALT KOLDIOXIDUTSLÄPP, UPPSALAHEM (GRI 305-1, 305-2)



RESULTAT FRÅN KUNDUNDERSÖKNING FÖR TRYGGHET I DE OLIKA OMRÅDEN

Svar visas på en skala från 0-100. Totalt svarade 2033 hyresgäster på kundundersökningen.

Bostadsområde	2017	2018	Ökat eller minskat
Ultuna		59	↑
Gottsunda	59	59	→
Svartbäcken	68	61	↓
Eriksberg	65	62	↓
Stenhagen	69	62	↓
Kvarngärdet	68	62	↓
Valsätra	63	63	→
Sävja-Bergsbrunna	67	63	↓
Innerstaden	71	63	↓
Sala backe	64	63	↓
Fälhagen	64	64	↓
Årsta	73	65	↓
Rickomberga	71	65	↓
Flogsta-Ekeby	69	70	↑
Funbobygden	71	72	↑
Kungsängen	70	73	↑
Kåbo	71	74	↑
Nånituna-Vilan	74	74	→
Tuna backar	73	76	↑
Luthagen	80	77	↓
Sunnersta	76	78	↑
Storvretabygden	73	78	↑
Vängebygden	81	79	↓
Almungebygden	74	81	↑
Björklingeområdet	75	85	↑
Håga	89	91	↑
Totalsumma	71	70	↓

TILLSAMMANS PÅ UPPSALAHEM

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (GRI 102-8)

	2016	2017	2018
Kvinnor	126	117	121
Män	168	158	171
Totalt	294	275	292

ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTAL OCH KÖN (GRI 405-1)

	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Kvinnor	114	111	111	12	6	10
Män	158	154	156	10	4	15
Totalt	272	265	267	22	10	25

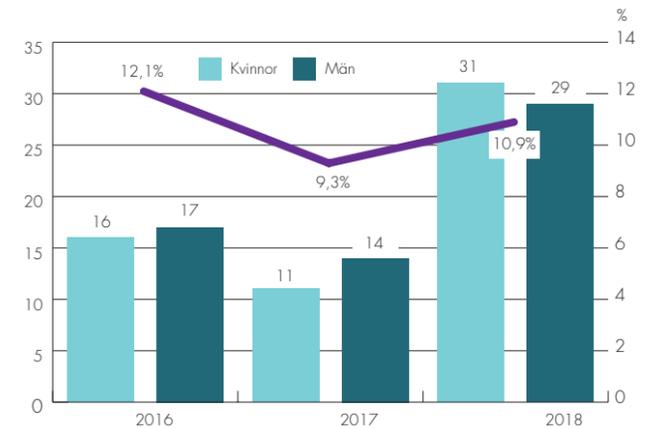
TILLSVIDAREANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSVILKOR OCH KÖN (GRI 405-1)

	Heltid			Deltid eller timanställda		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018
Kvinnor	109	103	109	5	8	2
Män	157	152	151	1	2	5
Totalt	266	255	260	6	10	7

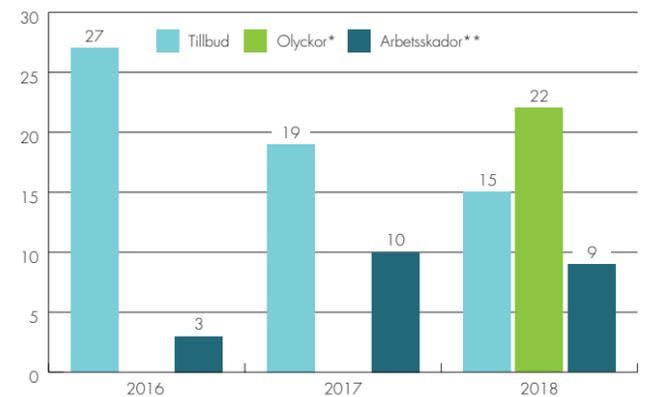
NYANSTÄLLDA (GRI 401-1)



PERSONALOMSÄTTNING (GRI 401-1)



ARBETSSKADOR, TILLBUD OCH OLYCKOR (GRI 403-4)



* 2018 redovisar vi även olyckor på arbetsplatsen. Där rapporteras alla olyckor, både allvarigare olyckor samt de av mindre karaktär.
 ** Arbets skador som anmäls kan vara orsakade av en olycka och de kan därför stå med både i siffran för arbets skador och olyckor.

ÅRET SOM GÅTT - FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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 Eksättragården 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 hade ca 224 000 invånare den 30 september 2018, enligt kommunens befolkningsprognos från 2018 förväntas befolkningen öka med drygt 1,5 % årligen under perioden 2018–2021. Fortsätter tillväxttakten kan invånarantalet komma att öka till cirka 260 000 år 2030 och 320 000 år 2050. Befolkningsökningen beror på ökade födslar, men också på 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 år och äldre medför att andelen arbetsföra invånare i förhållande till övriga grupper kommer att minska.

Kommunens målsättning är att bostadsbyggandet ska uppgå till 2 000–3 000 nya bostäder årligen. Fördelningen av upplåtelseformer ska anpassas så att det samlade utbudet av befintliga och nya bostäder svarar mot de behov och den efterfrågan som finns. Andelen hyresrätter i bostadsbeståndet i Uppsala kommun är 36 procent, och kommunens målsättning är att den ska öka.

FÖR UPPSALAHEM INNEBÄR DETTA:

- En utmaning är att nyproducera bostäder på affärsmässiga grunder då den stora utbyggnaden av bostäder och andra stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt (bland annat Uppsalapaketet) driver konkurrensen och priserna.
- Det finns sedan ett antal år allt fler olika fastighetsägare etablerade 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.
- Trots den tilltagande konkurrensen är efterfrågan på Uppsalahems bostäder fortsatt hög. Enligt statistik från Uppsala Bostadsförmedling har den genomsnittliga kötiden för en bostad i Uppsalahems befintliga bestånd ökat från 9,9 år 2017 till 10,1 år 2018. Kötiden för nyproduktion har även den ökat från 5,5 till 5,8 år under samma period. Likafullt kräver en nyproducerad bostad kortare kötid än en bostad i det befintliga beståndet, vilket kan härledas till de högre hyrorna för

nyproducerade bostäder. Vi ser emellertid att andra hyresvärdar har kortare kötid än Uppsalahem till sin nyproduktion, vilket kan bero på olika inkomstkrav vid uthyrning men också en indikation på att bolaget har ett konkurrenskraftigt utbud.

- Uppsala är fortsatt en av Sveriges attraktivaste kommuner och det förväntas även fortsättningsvis vara intressant för investerare att förvärva och investera i fastigheter i Uppsala.
- Om marknaden viker för bostadsrätter i Uppsala, med minskade bostadsinvesteringar av privata hyresvärdar, ska Uppsalahem vara beredd att fortsätta producera hyresrätter för att bidra till kommunens tillväxtmål, så länge det kan göras på affärsmässiga grunder.

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:

- Trenden med urbaniseringen och städernas tillväxt fortsätter. Ökade födelsetal, längre medellivslängd och inflyttning kommer att innebära att Uppsala växer i allt snabbare takt, vilket påverkar bostadsmarknaden. På längre sikt påverkar även större infrastrukturprojekt, såsom t.ex. fyrspårsutbyggnaden, tillväxten i Uppsala. Detta påverkar prisbilder och marknadsutfall av bostadsaffärer i staden likväl som på glesbygden och i stadsnära glesbygd.
- Digitalisering är ett område som blir allt viktigare. För Uppsalahem innebär en utvecklad fastighetsautomation och interna digitala arbetsflöden en möjlighet till kostnadseffektivisering samt ett förbättrat erbjudande till kund.
- 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. Trots en positiv omsättningsutveckling har direktavkastningen successivt minskat de senaste tre åren. Detta beror bland annat på att bolaget inte har fått full kompensation för sina kostnadsökningar via de årliga hyresförhandlingarna.

Produktionskostnaderna för byggnation av flerbostadshus steg med 3,6 procent 2017–2018, till stor del på grund av förhöjda material och transportpriser. Byggpriserna har stigit markant i relation till prisutvecklingen i övriga samhället.

De senaste två åren har Uppsalahems investeringsfokus skiftat från nyproduktion till renovering av befintligt bestånd. Detta beror utöver det förändrade marknadsläget också på behovet i beståndet.

Under rapportperioden uppgår investeringar i pågående projekt till 859 (1 001) mkr. Investeringarna avser 528 färdigställda och 133 påbörjade lägenheter samt pågående nybyggnadsprojekt från tidigare år. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

FÖRVÄRV

Förvärv av mark i Rosendal, Käbo 68:1, i projektet Dansmästaren. Köpeskilling 8,8 mkr.

FÖRSÄLJNINGAR

Ett radhus vid Strandängen såldes till två privatpersoner under året dessutom har mark på Kvarngärdet samt i Bäcklösa sålts till JM AB under 2018.

	Köpeskilling kr	Köpeskilling kr/kvm	Tillträde
Svartbäcken 36:39	6 225 000	49 171	2018-06-04
Kvarngärdet 38:2	26 000 000	3 562	2018-02-16
Ultuna 2:29	35 000 000	3 500	2018-05-02

RISKANALYS

Riskerna för varje hållbarhetsfråga finns med under motsvarande rubrik på sida 21–49. På sida 67 går det att läsa om de finansiella riskerna. Tabellen nedan beskriver våra största risker och respektive handlingsplan enligt riskvärderingen i internkontrollplanen.

Risk	Konsekvens	Sannolikhet	Total riskvärdering	Handlingsplan
IT-/Cyberattacker	3	4	12	Handlingsplan i enlighet med IT-säkerhetsrapport.
Brist på entreprenörer	3	4	12	Ramavtal har tecknats, SABO-initiativ för utländska entreprenörer. Uppsökande verksamhet.
Bränder i lägenhet / fastigheter	3	4	12	Systematiskt brandskyddsarbete.

HÅLLBARHETSREDOVISNING

Se sida 1-57. Miljö sida 33-37, 55. Sociala förhållanden sida 24-31. Personal sida 40-43, 57. Mänskliga rättigheter sida 47. Motverkande av korruption sida 48.

RESULTATET

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 294,5 mkr, vilket är en minskning med 370,8 mkr i jämförelse med föregående år. Förändringen beror i huvudsak på förändring av återförda nedskrivningar (352 mkr) samt förändring av kapitalvinster vid försäljning av fastigheter (28,5 mkr). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 295,0 mkr. För ytterligare detaljer om årets omsättning och resultat se sida 69.

UTSIKTER INFÖR 2019

Inom bostadsbranschen har en lång period med hög efterfrågan på bostäder lett till stigande bostadsinvesteringar. Men inför 2019 avtar efterfrågan på grund av stigande räntor och amorteringskrav. Utbudet av bostäder har också varit riktat mot framförallt dyrare bostadsrätter där efterfrågan nu kanske är mättad.

De senaste prognoserna för antalet påbörjade bostäder visar att antalet påbörjade bostäder minskar med 20 procent från 2017 till 2018. Boverket prognostiserar att antalet minskar även 2019. Minskningen beror framför allt på minskat byggande av bostadsrätter, medan hyresrätterna har i stort sett oförändrad produktionsstakt. Skillnaderna är dock stora sett över landet. Minskningen av påbörjade bostadsrätter är större i Storstockholm. Även en marginell minskning av byggandet av hyresrätter i Storstockholm under 2018 kunde skönjas, däremot prognostiseras en viss ökning 2019. Sammantaget råder osäkerhet i bostadsmarknadens utveckling i riket (och Uppsala) under 2019, men med en risk för fortsatt negativ utveckling.

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.

Under 2019 så kan den eventuella minskade efterfrågan på bostadsrätter leda till en fördel för hyresrättsbyggare, då den minskade konkurrensen kan leda till lägre priser för hyresrättsbyggarna.

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

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat	3 759 538 029
Årets resultat	423 629
Totalt	3 759 961 658

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägare utdelas 1 469 kr per aktie, totalt	2 450 000
i ny räkning överförs	3 757 511 658
Totalt	3 759 961 658

FEMÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
RESULTRÄKNING, MKR					
Nettoomsättning	1 386	1 334	1 263	1 247	1 162
Driftöverskott	763	736	679	674	626
Avskrivningar	303	284	259	236	212
Resultat efter finansiella poster	294	665	224	233	235
Realisationsvinster	23	52	-	1	45
FASTIGHETER, MKR					
Bokfört värde exkl pågående projekt	10 865	9 391	8 340	8 374	7 864
Bokfört värde pågående projekt	726	1 685	1 551	958	854
Totalt bokfört värde	11 591	11 076	9 891	9 332	8 718
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt	23 508	20 192	18 174	15 349	13 815
Bedömt verkligt värde pågående projekt	902	2 076	1 066	700	769
Totalt bedömt verkligt värde	24 410	22 268	19 240	16 049	14 584
Övervärde	12 819	11 192	9 349	6 717	5 866
Årets investeringar, pågående projekt	859	1 001	823	806	674
Sålda fastigheter, bokfört värde	44	30	-	-	79
NYCKELTAL					
LÖNSAMHET					
Överskottsgrad	56,5	57,3	55,6	57,1	55,3
Avkastning på eget kapital, %	6,9	17,3	6,6	7,3	8,0
Avkastning på totalt kapital, %	3,5	7,0	3,4	3,9	4,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,6	7,3	3,5	4,1	4,5
Direktavkastning 1, %	7,0	7,8	8,1	8,0	8,0
Direktavkastning 2, %	3,2	3,6	3,7	4,4	4,5
FINANSIERING					
Soliditet 1, %	36,5	35,3	33,3	34,3	33,9
Soliditet 2, %	69,3	66,9	64,5	61,2	59,9
Belåningsgrad 1, %	63,1	70,0	73,5	69,6	69,3
Belåningsgrad 2, %	29,2	32,6	33,7	38,0	39,4
Snittränta brutto, %	1,78	1,60	1,76	2,29	2,72
Nettoskuld bokförda värden, mkr	6 855	6 574	6 131	6 035	5 626
FÖRVALTNING					
Vakansgrad antal lägenheter ¹ , %	0,02*	0,08	0,02	0,04	0,03
Omflyttningar ¹ , %	13,5	12,2	13,1	13,9	13,1
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 285	1 264	1 183	1 188	1 150
Underhållskostnader, kr/kvm	127	136	126	109	112,7
Driftkostnader, kr/kvm	424	420	428	434	411,3
PERSONAL					
Medeltal anställda	259	256	269	262	253
Personalomsättning, %	10,9	9,3	12,1	7,7	8,6
Sjukfrånvaro, %	4,5	4,5	3,6	4,3	4,4

* Nytt sätt att räkna vakans 2018. Tidigare beräknades den ackumulerade vakansgraden, nu beräknas genomsnittlig vakansgrad per månad.
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 2018 steg marknadsvärdet med ca 9,6 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 190 (186) fastigheter runtom i kommunen. Vår omfattande nyproduktion och det strategiska arbetet med förtätning kräver dock att vi kontinuerligt ser över möjligheten att köpa upp nya fastigheter. Under året har tre fastigheter sålts, dels ett radhus i området Strandängen (Svartbäcken 36:69), bilplatser på Kvarngärdet 38:2 samt Bäcklösa 2:29 som styckades av från resterande mark bolaget äger på Bäcklösa 2:27. Under året har Uppsalahem förvärvat mark i Käbo, Käbo 68:1, där projektet Dansmästaren ska byggas.

FASTIGHETSBESTÅND	2018-12-31	2017-12-31
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	1 008 870	998 819
Lokaler	75 474	74 101
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	16 902	16 731
Lokaler	1 704	1 661
Garage och p-platser	7 890	7 801

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2018

Käbo 68:1

Sammanlagt marknadsvärde: 8 784 tkr

FASTIGHETSFÖRSÄLJNING 2018

Svartbäcken 36:69

Kvarngärdet 38:2

Bäcklösa 2:29

Sammanlagt marknadsvärde: 67 225 tkr

MARKNADSVÄRDE

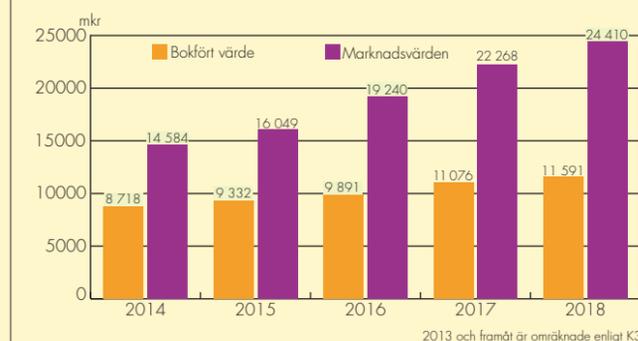
MARKNADSVÄRDET (mkr)	
Värdeutlåtande Newsec	22 925
Värdeutlåtande CBRE	1 466
Vindkraftverk	17
Internt värderade fastigheter	2
Totalt	24 410

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 24 410 (22 268) mkr inklusive pågående projekt och 22 926 (20 192) mkr exklusive pågående projekt. Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion, byggrätter som exploateras och råmark.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med 3,7 procent och värdeökningen på portföljen, inklusive projekt och byggrätter, uppgick till 9,4 procent.

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inkl pågående projekt uppgick 2018 till 11 591 (11 076) mkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 12 819 (11 192) mkr.



Utifrån en genomförd marknadsvärdering görs en bedömning av nedskrivningsbehovet och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning. Under året har Nedskrivning gjorts på fastigheten Hallkved 16:6, fastigheten skrevs ned med 7 mkr.

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 24 410 mkr. Värdet ökade därmed med 9,6 procent jämfört med föregående år.

SAMMANFATTANDE VÄRDEUTLÅTANDE

VÄRDEFÖRÄNDRING EXKLUSIVE VINDKRAFTVERK (tkr)		
	Identiskt bestånd	Inklusive projekt
Ingående värde 2018-01-01	20 081 142	22 267 674
Försäljningar	32 225	67 225
Förvärv		8 784
Investeringar	116 529	859 013
Värdeförändring	736 385	1 341 421
Fastighet som omklassats till projekt	74 594	
Utgående värde 2018-12-31	20 827 207	24 409 397
Värdeförändring	3,7 %	6,0 %
Utgående värde 2018-12-31, inkl under året färdigställda fastigheter	22 925 436	
Utgående värde 2018-12-31		24 409 667

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. Värderingarna av befintliga fastigheter utfördes liksom föregående år av Newsec Advice AB.

Särskilda projekt-, råmarks- och byggrättsvärderingar har också genomförts under året. De här värderingarna är dock inte fullständiga utan har enbart utförts som så kallade desktop-värderingar. Värderingarna av projekt-, byggrätter och råmark utfördes av CBRE.

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 2018. 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 374 (359) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 736 (707) kr/m² och år, med ett viktat snitt för hyresbostäderna på 501 (483) kr/m².
- Kalkylräntan för hyresbostäder varierar mellan 3 (3,8) och 7,1 (7,3) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 5,6 (5,9) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 1,0 (1,55) och 4,95 (5,2) procent för bostäder med ett viktat snitt på 3,4 (3,5) 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.

NEWSEC

Newsec har erhållit uppdraget från Uppsalahem att bedöma marknadsvärde för 170 förvaltningsfastigheter med total area om 1 071 998 m² för bokslutsändamål. Samtliga fastigheter är upplåtna med äganderätt.

Samtliga fastigheter 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.

Värderingen har resulterat i ett totalt värde för de 170 fastigheterna om 22 925 000 000 kr (Tjugotvå Miljarder Niohundraotjugofem Miljoner Kronor) per värdetidpunkten 2018-12-31.

Stockholm 2019-01-16

Newsec Advice AB

Magnus Lönn Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare, MRICS

Ulrika Lindmark Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare, MRICS, Head of Valuation

CBRE

CBRE har fått i uppdrag från Uppsalahem att, för internt ändamål, marknadsvärdera 5 stycken projekt-fastigheter och 12 byggrätter varav 7 stycken med intention att genomgå, alternativt befinner sig i en planprocess.

Givet särskilda värderingsförutsättningar bedömer CBRE marknadsvärdet av objekten, vid värdetidpunkten den 31 december 2018 till: 1 465 961 000 kr (En Miljard Fyrahundra sextiofem Miljoner Niohundra sextioen Tusen Kronor).

Rapportdatum den 2019-01-16

CBRE Sweden AB

Anders Norman Director, MRICS, Av Samhällsbyggarna Auktoriserad Fastighetsvärderare,

CBRE Sweden AB

Jacob Edin Analyst, CBRE Sweden AB

FINANSIERING

Riksbanken höjde reporäntan med 0,25 % i december efter en lång period av tveksamhet till uthålligheten av inflationsmålet KPIF (konsumtprisindex exklusive finans), som hade uppnått målnivån 2,0 % långt tidigare. Höjningen var det första steget upp från minus 0,50 % som är den styrränta som har gällt sedan i början av 2016. För Uppsalahem innebar det att man har fortsatt att låna till negativ ränta på korta löptider även under hela 2018.

Under 2018 har Uppsalahem och kommunen genomfört den omläggning av den långfristiga finansieringen som aviserades i årsredovisningen 2017. Kommunens finansfunktion har i samband med detta blivit en organisation där Uppsalahem aktivt medverkar.

EXCEPTIONELLT LÅGA RÄNTOR NÄRMAR SIG SLUTFASEN?

De låga marknadsräntorna i Sverige fortsatte även under 2018 och med ganska små fluktuationer under året för såväl korta som långa räntor. Mot slutet av året och i inledningen av 2019 så har räntorna sjunkit, främst på långa löptider. Förklaringen är främst kombinationen av låg inflation, både i Sverige och internationellt i kombination med en tillväxt som långsamt avtar i Europa och i Sverige.

Det är särskilt Europa som får störst påverkan på den svenska ekonomin och därmed räntorna i och med att vårt handelsutbyte är som störst där.

I USA har centralbanken FED legat långt före ECB och Riksbanken och höjt räntorna med 0,25 % fyra gånger under 2018 i takt med att konjunkturen har förstärkts och inflationen ökat. Styrräntan har därmed justerats totalt 9 gånger från 0 % till 2,25 % (intervall 2,25 - 2,50 %) vilket har skapat utrymme för att senare kunna lindra effekterna av en eventuell lågkonjunktur.

5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



Höjningarna har kortsiktigt även höjt de europeiska räntenivåerna som därefter har sjunkit tillbaka när utsikterna för motsvarande höjningar här inte har varit aktuella. Förra året ökade tillväxten i Europa men i år har den minskat vilket förklarar att såväl ECB och Riksbanken fortfarande har kvar styrräntor på krisnivå.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

Uppsalahems finansverksamhet regleras sedan sommaren 2018 av Uppsala kommuns finanspolicy. Detta eftersom bolaget nu i huvudsak lånar via kommunens internbank. Kommunens nya finanspolicy är anpassad utifrån att bolaget skall kunna fortsätta arbeta med en portföljsyn på skuldportföljen som tidigare. Bolaget hanterar även räntebindningen i eget namn genom derivat. 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 risklimiter genom en effektiv skuldförvaltning

FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

I juni 2018 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 kassaflödet, den sunda skuldsättningen och den goda resultatutvecklingen. Sättet att styra bolaget med hjälp av en strategisk planprocess och förmågan 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 2018 blev lägre än prognostiserat på grund av förskjutningar av vissa projekt, detta kompenseras till vis del av förändringar i skuldportföljen och derivatportföljen. Nettoskuldökningen 2018 stannade på 315 (401) mkr.

Under året har Uppsalahem tagit upp tre nya lån via Uppsala kommun. Detta har skett via kommunens MTN- program eller via lån från Kommuninvest. 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 500 mkr. Detta då lånen har flyttats över till kommunens certifikatprogram.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 7 173 (7 114) mkr brutto. Kapitalmarknadens andel av Uppsalahems finansiering ökar och i december 2018 utgjorde den 94 (92) % 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 2018 har inga gröna obligationer emitterats.

LÅNEPORTFÖLJEN (mkr)					
	2014	2015	2016	2017	2018
Certifikatprogram	1 848	2 201	2 202	2 003	500
Obligationslån	1 800	2 100	3 700	2 900	2300
Långa lån via Uppsala kommun*	0	0	0	1 400	2700
Korta lån via Uppsala kommun*	0	0	0	0	1250
Banklån mot pantbrev	1 955	1 705	600	600	400
Repolån	0	0	208	211	0
Krediter utan säkerhet	23	29	45	0	23
Total bruttoskuld	5 626	6 035	6 755	7 114	7 173

* Korta/långa vid lånetillfället. Korta lån har en löptid mindre än 1 år.

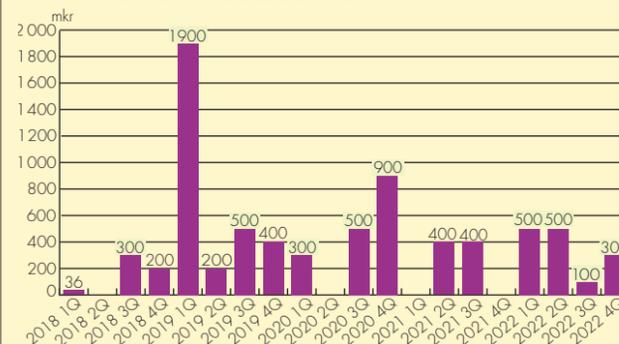
KAPITALBINDNING

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 2018 hade 37 (37) procent av nettoskulden, eller 2 551 (2 436) mkr, förfall inom tolv månader. Om hänsyn tas till Uppsalahems garanterade kreditlöften

sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 10 (8) procent. Det innebär att Uppsalahem även i år uppfyller kravet i finanspolicy om att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,47 (2,4) år.

SKULDENS FÖRFALLOPROFIL INKLUSIVE GARANTERADE LÖFTEN



GOD LIKVIDITETSDERSKAP

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.

LIKVIDITETSDERSKAP (mkr)						
	Total ram*	2014	2015	2016	2017	2018
Likvida medel		180	205	415	369	321
Checkkrediter, ej utnyttjade	450	427	421	405	450	427
Lånelöften	1 900	1 700	1 700	1 900	1 900	1 900
Totalt	2 307	2 326	2 720	2 719	2 648	

* Avser 2018-12-31

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 policyn beslutat. Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 2,44 (2,38) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år till uppgick till 53 (54) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning med hänsyn till räntederivat. Räntebindning ska enligt policyn vara mellan 1,5 till 4 år.

RÄNTEBINDNING		
Ändringsår	Belopp Mkr	Andel %
2018	3 610	53
2019–2021	1 381	20
2022–2024	1 200	17
Senare	660	10
Total nettoskuld	6 851	100

Räntebindning uppgår till 2,44 år

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 (3 850) mkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -181 (-241) 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 policy 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)					
	2014	2015	2016	2017	2018
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	1 955	1 705	600	600	400
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	200	200
Uttaga pantbrev i eget förvar	1 208	1 457	2 568	2 568	2 776

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

NYCKELTAL

	2014	2015	2016	2017	2018
Finansnetto (mkr)	143,2	-128,6	-111,3	-106,4	-122,5
Snittränta brutto (%)	2,72	2,29	1,76	1,60	1,78
Snittränta netto (%)	2,60	2,17	1,73	1,55	1,73
Nettoskuld* (mkr)	5 626	6 035	6 135	6 536	6 851

* Placeringar upptagna till marknadsvärde

För definitioner se s. 91.

UTBLICK MOT 2019

Tillväxten i den globala ekonomin fortsätter men tillväxttakten minskar steg för steg.

Enligt IMF förväntas global BNP öka med 3,5 % under 2019 jämfört med 3,7% för 2018. Man påtar att flera stora ekonomier får rejält sänkta prognoser som Tyskland, Italien och Mexiko. Kina klarar sig utan nedvärdering denna gång men man påtar en oro för att Kina fortsätter att prestera sämre tillväxtsiffror vilket kan få stor effekt på den globala ekonomin. Den internationella tillväxten, och i ännu högre grad den europeiska tillväxten är viktig för Sverige på grund av vårt starka exportberoende.

Den svenska ekonomin krympte under det tredje kvartalet 2018 jämfört med föregående kvartal, vilket inte har skett sedan 2013, men ser ut att hämta sig något under sista kvartalet 2018. För 2019 förutses fallande bygginvesteringar fortsätta att minska den inhemska efterfrågan samtidigt som exporten sjunker som en följd av dämpad global tillväxt och försämrade förutsättningar för export till euroområdet. Hushållens sparande har successivt ökat och konsumtionen förutsätts ligga kvar på nuvarande nivå. Den låga arbetslösheten innebär flaskhalsar för rekrytering både för den of-fentliga sektorn och för industrin vilket kan hålla tillbaka tillväxten. Redan idag är det svårt för många att hitta rätt kompetens.

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. Policyn fastställer hur stor andel av koncernens nettolåneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, som får förfalla inom tolv månader. Enligt gällande finanspolicy ska den andelen uppgå till högst 40 procent.
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster.	Ränteförfallen ska spridas över tid. Uppsalahems nyupplåning har vanligtvis kort räntebindning. Derivatprodukter, framför allt ränteswappar, används därför för att förlänga räntebindningen. Räntebindningen skall vara mellan 1,5 till 4 år.
Kredit- och motpartsrisk	Med kreditrisk, här synonymt med motpartsrisk, menas risken att den som lånat pengar av Uppsalahem inte kan betala tillbaka. En sådan risk finns även när pengar sätts in på vanligt bankkonto. Ett derivatkontrakt kan också medföra en motpartsrisk.	I policyn 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 (försvågning) av den egna valutan i relation till länevalutan. 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.

Prognosen för 2019 för den svenska ekonomin kan sammanfattas med

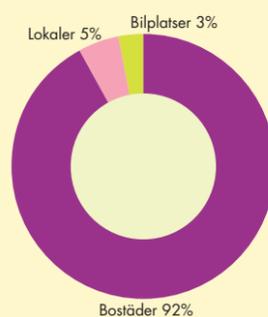
- Tillväxten minskar och beräknas hamna på ca 1,5 %
- Inflationen förväntas ligga kring 2 % och fluktuera i närheten av Riksbankens mål
- Arbetsmarknaden är fortsatt stark och arbetslösheten blir kvar på en mycket låg nivå
- Riksbankens första höjning av reporäntan sedan år 2011 kom i december 2018 med 0,25 %, men nästa höjning förväntas dröja till senare delen av 2019

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer att medföra ett upplåningsbehov på ca 400 mkr under 2019. Nettoskulden beräknas uppgå till ca 7,3 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.

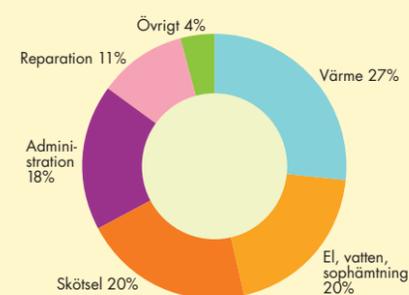
RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2018	2017	2018	2017
Hysesintäkter	1, 2, 3	1 351 076	1 283 608	1 351 076	1 283 608
Övriga förvaltningsintäkter	4	34 809	49 933	34 947	50 431
Nettoomsättning		1 385 885	1 333 541	1 386 023	1 334 039
Underhållskostnader		-137 801	-139 714	-137 801	-136 788
Driftkostnader	5, 6	-459 452	-431 392	-460 169	-432 341
Fastighetskostnader		-25 683	-26 780	-25 622	-26 718
Fastighetskostnader		-622 936	-597 886	-623 592	-595 847
DRIFTNETTO		762 949	735 655	762 431	738 192
Avskrivningar	7	-303 309	-283 576	-302 971	-275 622
BRUTTORESULTAT		459 640	452 079	459 460	462 570
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3, 8	-61 973	-59 913	-61 973	-59 913
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	9	19 292	379 498	19 292	379 498
RÖRELSERESULTAT		416 959	771 664	416 779	782 155
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	11 106	12 669	11 750	13 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-133 576	-119 057	-133 555	-119 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		294 489	665 276	294 974	676 394
BOKSLUTSDISPOSITIONER				5 018	
Erhållna koncernbidrag				199	
Lämnade koncernbidrag		-298 793	-371 256	-301 356	-373 771
Skatt på årets resultat	12	2 579	-61 188	1 589	-62 821
ÅRETS RESULTAT		-1 725	232 832	424	239 802
Årets resultat moderföretagets aktieägare		-1 725	232 832		

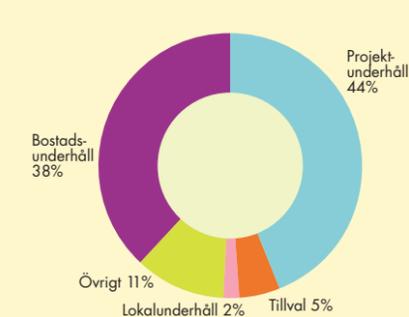
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 386 mkr, vilket motsvarar en ökning med 52 mkr mot föregående år. Ökningen beror på årets hyreshöjning samt tillkommande intäkter till följd av nyproduktion. Under året färdigställdes flera nya fastigheter bl.a. Åpromenaden (Kungsängen 28:2,28:3 del av), Bäcklösa etapp 1 och 2 (Ultuna 2:27), Koret (Kvarngärdet 70:1) samt Gjutformen (Luthagen 86:1).

Resultat efter finansiella poster uppgår till 294,5 mkr, vilket är en minskning med 370,8 mkr i jämförelse med föregående år. Förändringen beror i huvudsak på återförda nedskrivningar (357 mkr) som gjordes 2017 samt lägre kapitalvinster vid försäljning av fastigheter 2018 (29 mkr).

Underhållskostnaderna uppgår till 137,8 mkr, vilket är en minskning med 1,9 mkr jämfört med föregående år. Minskningen beror främst på brist på utförare vilket lett till att underhållsprojekt skjutits framåt i tiden.

Driftkostnaderna ökar under året med 28 mkr till 459,5 mkr. Ökningen beror nya fastigheter som tagits i bruk men också på ökade förbrukningskostnader bl.a. vatten och el har ökat kraftigt.

Av driftkostnaderna har reparationskostnader ökat med 2,1 mkr, skötselkostnader med 3,1 mkr. Värmekostnaderna har ökat med endast 1,2 mkr beroende på det ovanligt varma året. Kostnader för el, vatten och sophämtning har ökat med 10,2 mkr beroende på ökade ytor samt kraftigt ökade taxekostnader.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 303,3 (283,6) mkr. Ökningen beror på genomförda investeringar i nyproduktion och befintligt bestånd samt en effekt av återförda nedskrivningar.

Räntenettet har i år ökat med 16,1 mkr, vilket förklaras av kostnader på ca 18,9 mkr för lösta derivat. I övrigt så har ränteintäkterna ökat och räntekostnaderna minskat utifrån ränteläget men också pga. lösta lån som omsatts till bättre villkor.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 7,0 (7,8) procent.

RESULTATRÄKNING IDENTISKT FASTIGHETSBESTÅND (tkr)

	2018	2017
Nettoomsättning	1 277 762	1 276 895
Underhållskostnader	-136 889	-129 320
Driftkostnader	-446 256	-418 129
Fastighetsskatt	-22 155	-21 664
Fastighetskostnader	-605 300	-569 113
DRIFTNETTO	672 462	707 782
Av- och nedskrivningar	-273 297	-262 857
BRUTTORESULTAT	399 165	444 925

KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2017 och 2018 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och större ombyggnationer har eliminerats. Således sker jämförelsen mellan ett identiskt fastighetsbestånd.

Omsättningen har ökat med 0,9 mkr (0,1 %) mellan åren. Ökningen är en nettoeffekt av hyreshöjning för bostäder med ca 0,9 % från juli 2018 samt hyreshöjning för lokaler och bilplatser med 2 % för helår 2018 samt minskade övriga intäkter bl.a. försäkringsersättningar.

Underhållskostnaderna har i år ökat med 7,6 mkr (5,9 %). Ökningen förklaras av att ett ökat fokus på underhållsarbeten i det befintliga beståndet.

Driftkostnaderna har ökat med 28,1 mkr (6,7 %), vilket bl.a. beror på ökade kostnader för skötsel samt kraftigt ökade taxekostnader för förbrukningar.

Avskrivningarna ökar med 10,4 mkr (4,0 %). Ökningen beror på ökad aktivering av underhåll enligt K3 regelverket men också pga. återförda nedskrivningar 2017 som genererar ett högre avskrivningsunderlag för många fastigheter i fastighetsbeståndet. Marknadsvärdet uppgår till 20 809 mkr och direktavkastningen till 3,23 %.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

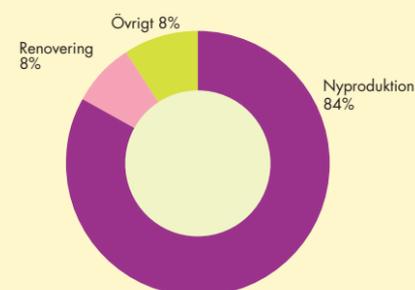
(Belopp i tkr)

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13	11 590 738	11 076 041
Maskiner och inventarier	14	14 818	14 385
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 605 556	11 090 426
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	305 279	311 841
Andra långfristiga fordringar		30 000	30 000
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		335 279	341 841
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 940 835	11 432 267
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	18	39	74
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		5 651	6 965
Fordringar hos koncernföretag	19	1 426	1 410
Fordringar hos Uppsala kommun		3 175	9 086
Aktuell skattefordran		371	4 277
Övriga kortfristiga fordringar		6 015	7 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 277	11 082
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		23 915	40 355
Kassa och Bank	21	9 096	262 266
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		33 050	302 695
SUMMA TILLGÅNGAR		11 973 885	11 734 962

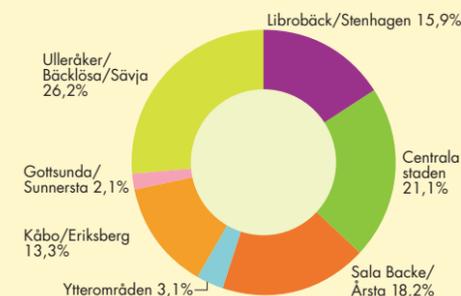
(Belopp i tkr)

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	22		
Aktiekapital		166 800	166 800
Övrigt tillskjutet kapital		2 818 087	2 585 029
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 383 400	1 384 980
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE		4 368 287	4 136 809
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutet skatteskuld	24	81 702	84 458
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER	25, 26		
Obligationslån		1 200 000	2 100 000
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun		2 700 000	1 434 445
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 300 000	4 134 445
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån		500 000	2 002 837
Certifikatslån Uppsala kommun		1 250 000	-
Obligationslån		1 100 000	800 000
Skulder till kreditinstitut		-	211 118
Checkräkningskredit Uppsala kommun	27	19 563	-
Leverantörsskulder		132 760	207 493
Skulder till koncernföretag	28	70 358	4 845
Skulder till Uppsala kommun		15 096	22 743
Övriga kortfristiga skulder		17 746	12 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	118 373	117 779
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 223 896	3 379 250
SUMMA SKULDER		7 523 896	7 513 695
SUMMA SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH EGET KAPITAL		11 973 885	11 734 962

INVESTERINGAR PER TYP



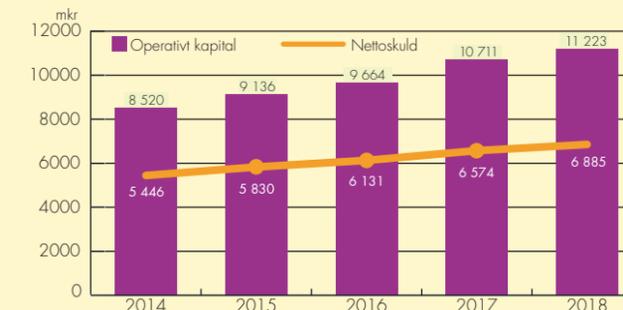
INVESTERINGAR PER STADSDEL



INVESTERING PÅGÅENDE PROJEKT/UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13	11 396 730	10 885 806
Maskiner och inventarier	14	14 818	14 385
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 411 548	10 900 191
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	15	180 884	180 384
Fordringar hos koncernföretag	16	31 617	33 872
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	305 279	311 841
Andra långfristiga fordringar		30 000	30 000
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		547 780	556 097
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 959 328	11 456 288
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	18	39	74
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		5 651	6 965
Fordringar hos koncernföretag	19	1 426	1 410
Fordringar hos dotterföretag	19	5 646	1 465
Fordringar hos Uppsala kommun		3 175	9 086
Aktuell skattefordran		-	3 770
Övriga fordringar		5 854	7 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 276	11 082
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		29 028	41 152
Kassa och bank	21	9 096	262 266
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		38 163	303 492
SUMMA TILLGÅNGAR		11 997 491	11 759 780

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL	22		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		166 800	166 800
Uppskrivningsfond	23	251 767	256 503
Reservfond		180 511	180 511
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		599 078	603 814
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		3 759 538	3 281 941
Årets resultat		424	239 802
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		3 759 962	3 521 743
SUMMA EGET KAPITAL		4 359 040	4 125 557
OBESKATTADE RESERVER		19 592	24 610
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	24	78 300	79 920
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER	25, 26		
Obligationslån		1 200 000	2 100 000
Skulder till kreditinstitut		400 000	600 000
Skulder till Uppsala kommun		2 700 000	1 434 445
Skulder till koncernföretag		-	2
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		4 300 000	4 134 447
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån		500 000	2 002 837
Certifikatslån Uppsala kommun		1 250 000	-
Obligationslån		1 100 000	800 000
Skulder till kreditinstitut		-	211 118
Checkräkningskredit Uppsala kommun	27	19 563	-
Leverantörsskulder		132 760	207 545
Skulder till koncernföretag	28	86 047	20 957
Skulder till Uppsala kommun		15 096	22 743
Aktuella skatteskulder		1 143	-
Övriga skulder		17 746	12 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	118 204	117 611
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 240 559	3 395 246
SUMMA SKULDER		7 540 559	7 529 693
SUMMA SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH EGET KAPITAL		11 997 491	11 759 780

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 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
Erhållet villkorat aktieägartillskott				233 058		233 058
Effekt av förändrad skattesats					145	145
Årets resultat					-1 725	-1 725
EGET KAPITAL 2018-12-31	1 668	100	166 800	2 818 087	1 383 400	4 368 287

(Belopp i tkr)

MODERBOLAGET

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktiekapital	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2016-12-31	1 668	100	166 800	448 082	2 899 617	3 514 499
Förändring uppskrivningsfond				-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
Förändring uppskrivningsfond, se not 23				-4 736	4 736	
Erhållet villkorat aktieägartillskott					233 059	233 059
Årets resultat					424	424
EGET KAPITAL 2018-12-31	1 668	100	166 800	432 278	3 759 962	4 359 040

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat före finansiella poster	416 959	771 664	416 779	782 155
JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
Avskrivning, utrangering och nedskrivning	306 504	-59 316	306 167	-67 271
Realisationsvinst / förlust	-23 459	-52 091	-23 459	-52 091
Erhållen ränta	11 106	12 669	11 750	13 294
Erlagd ränta	-133 576	-119 057	-133 555	-119 055
Betald inkomstskatt	-33	-495	-32	-495
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	577 501	553 374	577 650	556 537
FÖRÄNDRING RÖRELSEKAPITAL				
Förändring av varulager	35	-37	35	-37
Förändring av rörelsefordringar	16 439	43 976	12 124	44 933
Förändring av leverantörsskulder	-74 733	34 203	-74 785	34 537
Förändring av övriga kortfristiga skulder	17 600	-20 047	15 955	-8 391
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	536 842	611 469	530 979	627 579
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-866 378	-1 160 157	-862 265	-1 000 825
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	68 204	90 934	68 201	90 934
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-136 058	-500	-295 681
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	6 562		6 562	
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-791 612	-1 205 281	-788 002	-1 205 572
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	1 600	437 865	1 598	437 866
Förändring av långfristiga fordringar			2 255	-13 305
Amortering av skuld				
Erhållet aktieägartillskott		371 256		371 256
Utbetalt koncernbidrag		-371 256		-373 771
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 600	437 865	3 853	422 046
ÅRETS KASSAFLÖDE	-253 170	-155 947	-253 170	-155 947
Likvida medel vid årets början	262 266	418 213	262 266	418 213
Likvida medel vid årets slut	9 096	262 266	9 096	262 266

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Uppsalahem AB:s årsredovisning och koncernredovisning, för räkenskapsåret 1 januari 2018 till 31 december 2018, har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 erhållet 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 villkorat aktieägartillskott uppgående till 78 procent av lämnat 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 bedöms vid varje balansdag. Indikation för nedskrivning 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
Hyresgäst Anpassning i lokaler	Enligt avtalstid
Övrigt	5 år
Inventarier och fordon	5 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. 61.

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 avistaledet och terminsledet 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 räntederivat-hanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen. De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar och cappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåning- en så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicyn.

För ytterligare information kring finansiella instrument hänvisas till avsnittet Finansiering.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfalldog 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.

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 säredovisas inte.

NOTER

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
NOT 1 HYRESINTÄKTER				
Hysesintäkter bostäder	1 274 811	1 210 873	1 274 811	1 210 873
Avgår: hyresbortfall	-11 022	-7 471	-11 022	-7 471
Nettohyra bostäder	1 263 789	1 203 402	1 263 789	1 203 402
Hysesintäkter lokaler	78 429	74 110	78 429	74 110
Avgår: hyresbortfall	-7 587	-7 157	-7 587	-7 157
Nettohyra lokaler	70 842	66 953	70 842	66 953
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	42 274	39 894	42 274	39 894
Avgår: hyresbortfall	-5 559	-5 410	-5 559	-5 410
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	36 715	34 484	36 715	34 484
Avgår: rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-20 269	-21 231	-20 269	-21 231
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 351 077	1 283 608	1 351 077	1 283 608

MODERBOLAGET

Moderbolagets försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 79,0 (59,8) mkr.
Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 114,8 (73,4) mkr.

NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2018	2017
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp, (%)	-	0,2
Försäljning, (%)	-	-

NOT 3 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

	2018	2017	2018	2017
Förfaller till betalning inom ett år	50 276	44 938	50 276	44 938
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	33 300	27 747	33 300	27 747
Förfaller till betalning senare än fem år	8 515	8 042	8 515	8 042

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:

	2018	2017	2018	2017
Förfaller till betalning inom ett år	6 975	7 031	6 975	7 031
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	6 975	6 834	6 975	6 834
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	7 923	8 006	7 923	8 006

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER				
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	9 443	25 739	9 443	25 739
Övriga intäkter	25 366	24 194	25 504	24 691
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	34 809	49 933	34 947	50 430

(Belopp i tkr)

NOT 5 DRIFTKOSTNADER	2018	2017	2018	2017
Reparationer	48 450	46 345	48 447	46 342
Skötsel	91 868	88 813	91 863	88 813
Värme	119 288	118 042	119 288	117 151
El, vatten och avfall	95 009	84 804	95 004	84 716
Lokal administration	81 389	77 039	82 117	78 971
Övrig drift	23 448	16 350	23 447	16 349
SUMMA DRIFTKOSTNADER	459 452	431 393	460 166	432 342

NOT 6 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

	2018	2017	2018	2017
ANTAL ANSTÄLLDA				
Årsmedeltal, heltid*	259	256	259	256
varav kvinnor	101	103	101	103
varav män	158	153	158	153

*Värden har omräknats efter arbetade timmar.

ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	2018	2017	2018	2017
Kvinnor	6	6	6	6
Män	7	7	7	7

ANTAL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE OCH VD	2018	2017	2018	2017
Kvinnor	5	5	5	5
Män	3	3	3	3

LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR

STYRELSE OCH VD	2018	2017	2018	2017
Löner och ersättningar	1 894	1 847	1 894	1 847
Sociala kostnader	368	377	368	377
Pensionskostnader	445	440	445	440
SUMMA STYRELSE OCH VD	2 707	2 664	2 707	2 664

MODERBOLAGET

Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2018 uppgick till 1 510 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företags 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

STYRELSEN

Styrelseersättning har utgått med 383 tkr under 2018. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Följande ersättning har utgått till styrelseledamöter under 2018:

Belopp i tkr		Belopp i tkr	
Elnaz Alizadeh	140	Kristina Johnsson	5
Tor Bergman	7	Kijian Karimi	8
Ingela Ekrelius	83	Peter Nordgren	11
Paul Eskilsson	21	Björn Wall	7
Cecilia Forss	81		

DOTTERBOLAG

Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under 2018.

ÖVRIGA ANSTÄLLDA

Löner och ersättningar	107 570	104 961	107 570	104 961
Sociala kostnader	35 448	36 292	35 448	36 292
Pensionskostnader	9 383	8 982	9 383	8 982
SUMMA ÖVRIGA ANSTÄLLDA	152 401	150 235	152 401	150 235

NOT 7 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017	2018	2017
Byggnader	296 728	277 523	296 391	269 569
Maskiner och inventarier	6 581	6 053	6 581	6 053
SUMMA AVSKRIVNINGAR	303 309	283 576	302 972	275 622

(Belopp i tkr)

NOT 8 CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER

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

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
Personalkostnader	43 636	46 462	43 636	46 462
Övriga kostnader	18 337	13 451	18 337	13 451
SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	61 973	59 913	61 973	59 913

I centrala administrationskostnader ingår ersättning till revisorer

EY				
Revisionsuppdraget	–	273	–	273
Skatterådgivning	–	155	–	155
Övriga tjänster	–	23	–	23
	0	451	0	451

PWC

Revisionsuppdraget	250	157	250	157
Skatterådgivning	134	–	134	–
Övriga tjänster	15	–	15	–
	399	157	399	157

KPMG

Revisionsuppdraget	100	100	100	100
Övriga tjänster	62	–	62	–
	162	100	162	100

LEKMANNAREVISORER

Revisionsuppdraget	22	21	22	21
--------------------	----	----	----	----

SUMMA ERSÄTTNING TILL REVISORER

	583	729	583	729
--	------------	------------	------------	------------

NOT 9 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER

	2018	2017	2018	2017
Reavinst / förlust fastigheter	23 459	52 122	23 459	52 122
Återförd nedskrivning	4 054	356 616	4 054	356 616
Årets nedskrivning	–7 250	–13 723	–7 250	–13 723
Projektkostnader	–	–6 276	–	–6 276
Utrangering av komponenter	–971	–9 241	–971	–9 241

SUMMA FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER

	19 292	379 498	19 292	379 498
--	---------------	----------------	---------------	----------------

NOT 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2018	2017	2018	2017
Ränteintäkter koncernföretag	–	–	644	625
Skattefria ränteintäkter	–	8	–	8
Låneräntor – certifikat	8 127	8 210	8 127	8 210
Låneräntor – repohandel	262	963	262	963
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 717	3 488	2 717	3 488
SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	11 106	12 669	11 750	13 294

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018	2017	2018	2017
NOT 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Låneräntor	12 419	9 728	12 419	9 728
Derivata affärer – löpande	113 920	101 063	113 920	101 063
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	625	–	625	–
Räntekostnader checkräkningskredit bank	384	1 005	384	1 005
Övriga finansiella kostnader	6 228	7 261	6 207	7 259
SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	133 576	119 057	133 555	119 055
NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt	–	–	–	–
Skatt avseende tidigare år	–32	–495	–32	–495
Förändring av uppskjuten skatt	2 610	–60 693	1 621	–62 326
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2 578	–61 188	1 589	–62 821
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Resultat efter finansiella kostnader	294 489	665 276	294 974	676 394
Lämnade koncernbidrag	–298 793	–371 256	–301 356	–373 771
Erhållna koncernbidrag	–	–	199	–
Återläggning av periodiseringsfond	5 018	–	5 018	–
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	157	64 684	–256	66 577
SKATTEEFFEKT AV:				
Utnyttjat underskottsavdrag	–373	–	–	–
Ej beaktade underskott	–	340	–	–
Ej avdragsgilla kostnader	400	273	400	273
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar samt aktiveringar på byggnader	4 787	–61 957	4 829	–63 510
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	–4 992	–3 359	–4 992	–3 359
Schablonintäkt periodiseringsfond	21	19	19	19
SUMMA EFFEKTIV SKATT	0	0	0	0
NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER				
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK				
Ingående anskaffningsvärde	1 040 820	872 552	888 120	865 735
Årets nyanskaffning	–	149 439	–	3 556
Försäljning och utrangering	–42 465	–23 669	–42 465	–23 669
Omklassificering	132 402	42 498	117 864	42 498
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK	1 130 757	1 040 820	963 519	888 120
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				
Ingående upp- och nedskrivning	–	–	–	–
Årets nedskrivning	–7 250	–	–7 250	–
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK	–7 250	0	–7 250	0
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK	1 123 507	1 040 820	956 269	888 120

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
NOT 13 Forts från föregående sida				
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING				
Ingående anskaffningsvärde	158 975	92 836	158 975	92 836
Årets nyanskaffning	–	–	–	–
Omklassificering	155 593	66 139	155 593	66 139
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING	314 568	158 975	314 568	158 975
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING				
Ingående avskrivning	–18 417	–10 944	–18 417	–10 944
Årets avskrivning	–9 810	–7 473	–9 810	–7 473
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING	–28 227	–18 417	–28 227	–18 417
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING	286 341	140 558	286 341	140 558
ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	10 625 478	9 876 182	10 591 545	9 850 698
Årets nyanskaffning	–	8 449	–	–
Försäljning och utrangering	–5 968	–17 379	–5 968	–17 379
Omklassificering	1 528 859	758 226	1 545 119	758 226
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER	12 148 369	10 625 478	12 130 696	10 591 545
AVSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående avskrivning	–2 739 022	–2 472 232	–2 726 794	–2 468 790
Ingående avskrivning genom förvärv	–	–832	–	–
Försäljning och utrangering	3 929	4 579	3 929	4 579
Årets avskrivning	–275 968	–270 537	–275 630	–262 583
Omklassificering	1 722	–	–	–
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER	–3 009 339	–2 739 022	–2 998 495	–2 726 794
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning	323 235	–17 774	323 235	–17 774
Återföring av uppskrivning vid försäljning, netto	–	–2 371	–	–2 371
Årets avskrivning på uppskrivning	–12 564	–12 619	–12 564	–12 619
Årets avskrivning av nedskrivning	1 613	13 106	1 613	13 106
Årets nedskrivning	–	–13 723	–	–13 723
Återförd nedskrivning	4 055	356 616	4 055	356 616
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD	316 339	323 235	316 339	323 235
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	9 455 369	8 209 691	9 448 540	8 187 986
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärden	1 684 972	1 550 672	1 669 142	1 541 212
Årets nyanskaffning	859 125	1 001 163	855 013	994 793
Omklassificering	–1 818 576	–866 863	–1 818 576	–866 863
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	725 521	1 684 972	705 579	1 669 142
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	11 590 738	11 076 041	11 396 729	10 885 806
Marknadsvärde byggnader och mark	24 409 677	22 267 949	24 215 761	22 039 950
Taxeringsvärde byggnader och mark	13 026 197	12 693 616	13 013 905	12 681 324

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	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER				
Ingående anskaffningsvärde	71 424	73 320	71 424	73 320
Årets nyanskaffning	7 252	2 477	7 252	2 477
Försäljning och utrangering	-2 755	-4 373	-2 755	-4 373
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	75 921	71 424	75 921	71 424
Ingående avskrivning	-57 039	-55 354	-57 039	-55 354
Årets avskrivning	-6 580	-6 053	-6 580	-6 053
Försäljning och utrangering	2 516	4 368	2 516	4 368
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-61 103	-57 039	-61 103	-57 039
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER	14 818	14 385	14 818	14 385

	MODERBOLAGET				2018-12-31	2017-12-31
	Kapitalandel %	Rösträtsandel %	Nominellt värde	Antal aktier		
NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG						
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 Eksättagården AB	100	100	10	5 000		
Förvärvat 2011-08-23						
Org.nr. 556862-0461 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					50	50
Aktieägartillskott					510	10
BOKFÖRT VÄRDE					560	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	2 500
BOKFÖRT VÄRDE					2 538	2 538
Kretia 2 Fastighets AB	100	100	100	500		
Förvärvat 2017-01-11						
Org.nr. 556938-3929 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					152 123	152 123
Aktieägartillskott					5 000	5 000
BOKFÖRT VÄRDE					157 123	157 123
SUMMA ANDELAR I KONCERNFÖRETAG					180 884	180 384

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
NOT 16 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB			15 358	15 397
Kretia 2 Fastighets AB			6 977	6 595
Uppsalahem Eksättagården AB			13	-
Uppsalahem Elmer AB			9 269	11 880
SUMMA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG			31 617	33 872

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
REVERSFORDRINGAR				
Ingående anskaffningsvärden	40	40	40	40
SUMMA REVERSFORDRINGAR	40	40	40	40
OBLIGATIONER				
Ingående anskaffningsvärden	311 801	205 743	311 801	205 743
Årets anskaffning	-	211 288	-	211 288
Försäljning	-	-105 230	-	-105 230
Minskad räntefordran	-6 562	-	-6 562	-
SUMMA OBLIGATIONER	305 239	311 801	305 239	311 801
SUMMA ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	305 279	311 841	305 279	311 841

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
NOT 18 VARULAGER				
Oljelager	40	76	40	76
Inkuransavdrag	-1	-2	-1	-2
SUMMA VARULAGER	39	74	39	74

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
NOT 19 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
DOTTERFÖRETAG				
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB	-	-	5 447	1 256
Kretia 2 Fastighets AB	-	-	-	209
Uppsalahem Elmer AB	-	-	199	-
SUMMA DOTTERFÖRETAG	0	0	5 646	1 465
ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG	1 426	1 410	1 426	1 410

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalda kostnader	5 283	8 113	5 283	8 113
Upplupna intäkter	1 994	2 969	1 993	2 969
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	7 277	11 082	7 276	11 082

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
NOT 21 LIKVIDA MEDEL				
Banktillgodohavanden	9 096	262 266	9 096	262 266
LIKVIDA MEDEL I KASSAFLÖDESANALYSEN	9 096	262 266	9 096	262 266

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
--	-----------	--	--------------	--

NOT 22 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 298 793 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 233 058 tkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägartillskottet motsvarar 78 procent av det erhållna koncernbidraget från Uppsalahem AB. Aktieägarna har lämnat villkorade aktieägartillskott som uppgår till totalt 2 818 087 tkr.

NOT 23 UPPSKRIVNINGSFOND

	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	256 503	267 571	256 503	267 571
Överföring till fritt eget kapital pga avskrivningar	-4 736	-11 068	-4 736	-11 068
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	251 767	256 503	251 767	256 503

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 11 049 645 tkr i moderbolaget samt 11 243 653 tkr i koncernen om uppskrivning inte hade gjorts.

NOT 24 UPPSKJUTEN SKATT

	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
--	------------	------------	------------	------------

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	9 703	87 101	8 016	87 047
Avskrivningar	-355	-2 883	-355	-2 883
Återförda belopp	-948	-79 167	-892	-79 167
Tillkommande skattefordringar	1 608	4 652	1 595	3 019
Förändring pga. ändrad skattesats	-603	-	-532	-
VID ÅRETS UTGÅNG	9 405	9 703	7 832	8 016

UPPSKJUTEN SKATTESKULD

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

Vid årets ingång	-94 161	-110 327	-87 936	-104 641
Avskrivningar	2 764	2 377	2 764	2 377
Återförda belopp	1 104	14 328	-	14 328
Tillkommande skatteskulder	-6 813	-539	-6 813	-
Förändring pga. ändrad skattesats	5 999	-	5 853	-
VID ÅRETS UTGÅNG	-91 107	-94 161	-86 132	-87 936
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-81 702	-84 458	-78 300	-79 920

NOT 25 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2018-12-31	2017-12-31	2018-12-31	2017-12-31
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	4 300 000	4 100 000	4 300 000	4 100 000
Senare än fem år	-	-	-	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	4 300 000	4 100 000	4 300 000	4 100 000

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
--	-----------	--	--------------	--

NOT 26 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL

Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:				
Ränteswapar	-180 800	-240 813	-180 800	-240 813

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering.

NOT 27 CHECKRÄKNINGSKREDIT

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	19 563	-	19 563	-

NOT 28 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB	-	-	575	381
Uppsalahem Eksätträdgården AB	-	-	560	46
Uppsalahem Elmer AB	-	-	4 134	6 511
Kretia 2 Fastighets AB	-	-	10 420	9 174
Skulder till övriga koncernföretag	70 358	4 845	70 358	4 845
SUMMA SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	70 358	4 845	86 047	20 957

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna personalkostnader	10 120	10 032	10 120	10 032
Upplupna räntekostnader	16 266	17 758	16 266	17 758
Övriga upplupna kostnader	21 711	17 505	21 542	17 337
Förutbetalda hyresintäkter	70 276	72 484	70 276	72 484
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	118 373	117 779	118 204	117 611

NOT 30 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Fastighetsinteckningar	600 624	809 624	600 624	809 624
Garantisumma Fastigo – arbetsgivarorganisation	2 128	2 157	2 128	2 157
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	602 752	811 781	602 752	811 781

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

I hyresnämnden pågår prövning av hyresnivåerna avseende en av Uppsalahems fastigheter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Uppsalahem AB, org.nr 556137-3589

NOT 33 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat	3 759 538 029
Årets resultat	423 629
TOTALT	3 759 961 658

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 1 469 kr per aktie, totalt	2 450 000
i ny räkning överförs	3 757 511 658
TOTALT	3 759 961 658

FÖRSLAG TILL VINSTUTDELNING I UPPSALAHEM AB

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär ingen märkbar minskning av moderbolagets och koncernens soliditet som uppgår till 36,3 procent respektive 36,5 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande och likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark. Utbetalning av utdelning sker 2019-04-25.

Uppsala den 14 mars 2019

Elnaz Alizadeh
Ordförande

Paul Eskilsson
1:e vice ordförande

Cecilia Forss
2:e vice ordförande

Per Markus Risman
3:e vice ordförande

Håkan Pettersson

Samia Mohamed

Anders Westerlind

Victor Zhao-Jansson

Lars Göran Ferlin

Stefan Sandberg
VD

Vår revisionsberättelse har avgivits den 14 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Wallén
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Maria Wigenfeldt
Auktoriserad revisor

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för år 2018. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 58–90 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 2018 och av dessas 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–57.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 2018 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 revisionssed 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 föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uppsala den 14 mars 2019

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 övertärderna 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

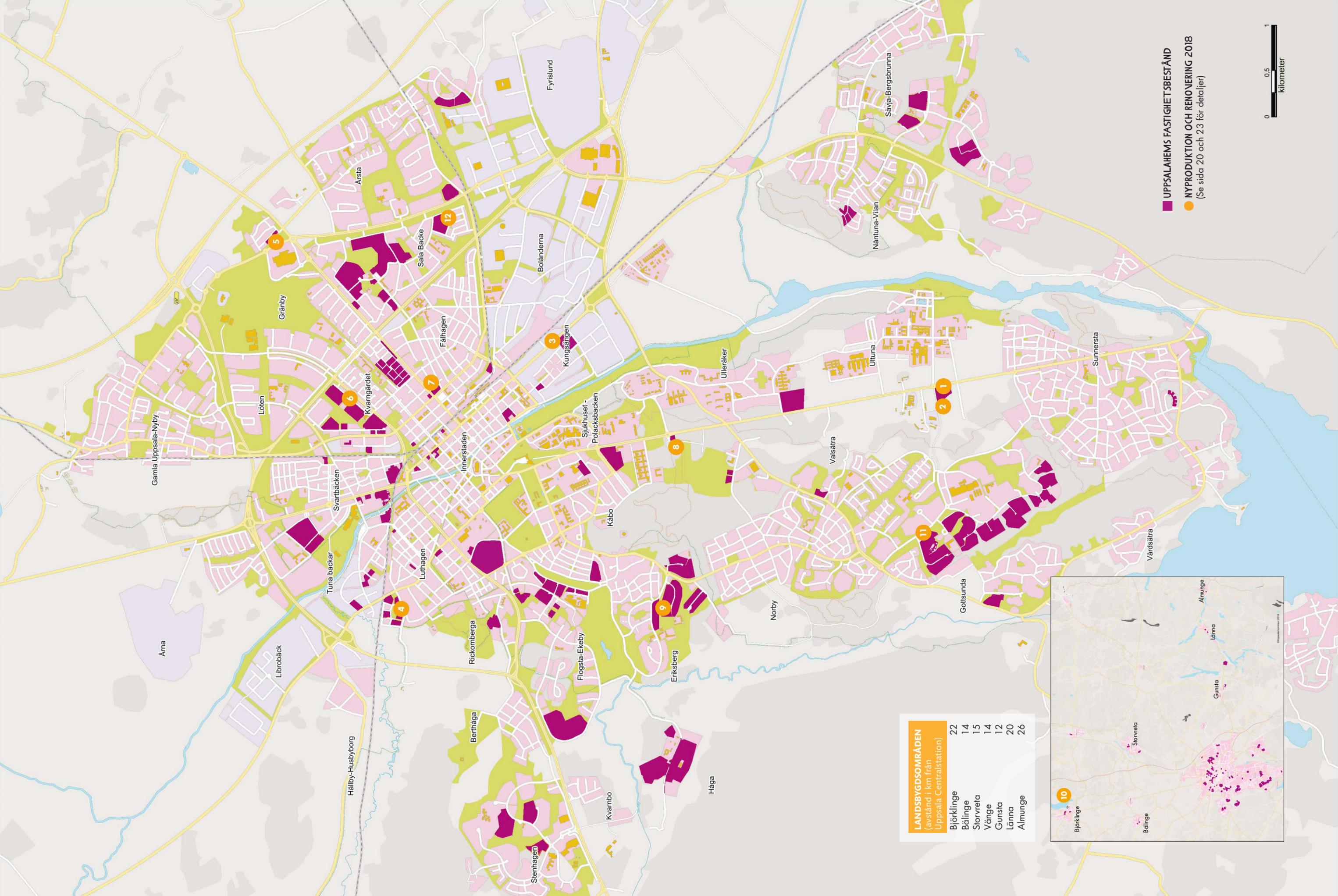
(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
CENTRALA STADEN				6 368 350	3 156 581	3 463	162 270		406	21 888		975
Dragarbrunn 33:2	2013	2013	Stationsgatan 42 - 62		152 400	70	4382	2 149	17	1520	2 145	28
Dragarbrunn 8:9	1860	1983	Dragarbrunnsg. 10 , Linnég. 9A		93 200	10	742	1 283				
Dragarbrunn 8:8	1982	1983	Dragarbrunnsg. 12 ,Linnég. 9B-C			5	408	1 216				
Dragarbrunn 8:6	1911	1959	Linnég. 13		8 622	7	483	1 153	1	98	1 163	
Dragarbrunn 8:7	1982	1983	Kungsgatan 19 - 25			46	3358	1 192	15	1601	1 412	
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22/Vaksalag. 34		36 093	21	2061	1 039	4	487	1 047	16
Fälhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag. 29, Hj.Brant.g.-2		97 800	58	4343	1 131	18	2125	1 240	50
Kungsängen 8:12	1986	1986	Kålsängsg 4-6, Kungsängsg 33		212 400	119	9088	1 180	17	1680	1 345	14
Kungsängen 8:10	1837	1986	Bäverns gränd 3 A - B			10	471	1 316				2
Kungsängen 8:11	1883	1986	Kungsängsg. 31/Bäverns gränd 5			8	622	1 133	3	333	1 775	
Kungsängen 8:6	1863	1986	Ö:a Ågatan 69, Kålsängsg 2			8	605	1 041				
Kungsängen 8:2	1863	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 041				3
Kungsängen 8:3	1863	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 066				1
Luthagen 44:2	2005	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24		56 912	45	2895	1 494				30
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L		223 200	166	9991	1 561	2	925	1 896	98
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Huging. 8		216 804	138	9857	1 620	3	178	1 938	92
Kungsängen 28:8	2018	2018	Virag 2-6,Kungsängsespl 16-24,Måltarg 12-16, kungsängsg 61A-J-63B		278 555	276	18657	2 088	8	1069	882	178
Svarbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		136 942	100	6817	1 536				22
Kvarngärdet 10:2	1968	1999	Storg. 1		35 275	53	1669	1 424	6	563	1 286	5
Luthagen 3:1	2012	2013	Rörgatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjeg 62-64, Mimmi Ekholms pl 1-17		288 320	203	12815	1 707	8	901	1 953	77
Luthagen 83:1	2014	2014	Rörgatan 3-5, Mimmi Ekholms pl 2-26,Hällbyg 29-35		149 376	113	5689	1 890	6	2491	2 135	76
Luthagen 86:1	2018	2018	Pålg 2-8, Pelarg 32-40, Hällbyg 45-47		68 400	187	12208	1 845	30	695	453	59
Luthagen 88:1	2012	2015	Pelarg 14-20,Pålg 9-13,Formg 5,Lockg 2-4		194 182	139	8006	1 937				72
Svarbäcken 1:6	2012	2013	Ingvarsatan 3A-G		32 886	18	946	2 023	7	23	261	14
Svarbäcken 1:6	1932	2009	Ingvarsatan 1 A-B			8	489	1 507				4
Luthagen 22:8	1923	2008	Jumkilsgatan 7		21 616	18	1069	1 604	1	4	750	10
Dragarbrunn 4:5	2005	2004	Kungsgatan 13		25 064	17	1071	1 514	2	103	1 330	
Dragarbrunn 4:9	1931	2005	Kungsgatan 15		9 462	7	566	1 242				
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B		34 180	30	1638	1 454	5	79	747	12
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1A-E		10 009	9	733	1 149				5
Luthagen 62:5	1951	1999	Studentstaden 1 - 31		222 287	466	10471	1 821	79	1851	607	
Luthagen 61:2	1963	1964	Rackarbergsgatan 8 - 28		142 518	357	6731	1 806	79	2798	742	
Luthagen 61:1	1960	1960	Rackarbergsgatan 30 - 56		178 737	459	9627	1 723	31	807	445	
Luthagen 61:3	1965	1964	Rackarbergsgatan 58 - 108		130 341	150	8561	1 190	64	1557	663	107
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2007	2008	Rackarbergsgatan 9-11		101 000	136	4 624	1 789				
SVARTBÄCKEN/TUNA BACKAR				1 248 497	915 119	976	60632		163	6067		469
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 21-23, Tunab.gård 1-20, Tunag. 2,22, Väpnarg. 2-24		389 703	489	27251	1 145	86	3183	537	145
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungag. 28, 30A - 34C		140 998	86	4963	1 136	11	468	429	49
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungag. 28, 30D - 32D			70	4830	1 202	1	88	807	44
Svarbäcken 36:47	1984	1985	Svarbäcksg. 62 A-C		34 907	36	2328	1 119	2	97	1 103	
Svarbäcken 36:48	1984	1985	Svarbäcksg. 66 A-B		23 421	24	1612	1 052	3	101	1 129	14
Svarbäcken 36:6	1954	1985	Svarbäcksg. 50 A-L		41 251	49	2808	1 051	23	685	571	11
Svarbäcken 49:19	1982	1983	Timmermansg. 1-7, Repslagareg. 1-13		204 404	182	13450	1 190	20	807	722	102
Svarbäcken 36:17 - 36:44	1984	1985	Svarbäcksgatan 46 - 48		39 507	10	1163	880				
Svarbäcken 36:6 del av			Svarbäcksgatan 50 M - N									48
Svarbäcken 36:46	1954		Svarbäcksgatan 50 M - N						3	584	947	
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörnsgr. 9-11		40 928	30	2227	1 470	14	54	556	56
KVARNGÄRDET				2 457 334	1 083 635	1499	97101		113	3849		454
Kvarngärdet 38:1	1962	2013	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhäst.g. 2-8		36 762	40	2761	1 414	1	38	1 447	3

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
Kvarngärdet 39:1	1962	2013	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnskog. 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				
Kvarngärdet 39:1	1962	2013	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnskog. 6-8		46 745	38	2 771	1 383	6	106	1 236	11
Kvarngärdet 48:1	1962	2013	Kvarnängsg. 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog. 2-4, Gärdets bilg. 4-6		34 566	44	2764	1 437	3	57	1 404	100
Kvarngärdet 40:1	1962	1962	Liggarg. 7 - 33		35 077	15	1363	1 295				
Kvarngärdet 41:1	1962	2013	Liggarg 2-12, Kvarnskog. 7-9, Kvarnängsg. 14-18		42 684	45	3116	1 403	1	28	1 500	5
Kvarngärdet 49:1	1963	2013	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trättg. 2-4, Gärdets bilg. 8-10		42 044	44	3060	1 409	5	82	915	6
Kvarngärdet 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24		62 671	51	3671	1 390	3	45	1 289	20
Kvarngärdet 50:1	1962	2012	Kvarnängsg. 23-27, Trättg. 1-5, Skruvg. 2-4, Gärdets bilg. 12-14		40 407	44	2997	1 410	4	54	1 000	5
Kvarngärdet 51:1	1962	2012	Kvarnängsg. 29-33, Skruvg 1-9, Lurg. 4, Gärdets bilg. 16 - 22		43 475	46	2890	1 429	3	48	1 375	5
Kvarngärdet 43:1	1963	1963	Löparg. 6 - 10		13 902	12	1063	1 344				15
Kvarngärdet 44:1	1963	2012	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34		31 976	42	2267	1 491	2	7	714	23
Kvarngärdet 51:2			P-plats & Garage									70
Kvarngärdet 70:1	2018	2018	Råbyvägen 50-64			64	3342	2 047	3	152	33	17
Kvarngärdet 56:8	2013	2013	Portalgatan 81 - 89		116 231	96	5699	1 821				52
Kvarngärdet 9:1	1966	1974	Djäknegatan 1 - 15		170 922	192	12912	1 107	25	487	491	
Kvarngärdet 9:2	1966	1974	Djäknegatan 17 - 23			96	6456	1 108	22	286	640	
Kvarngärdet 9:6	1966	1974	Djäknegatan 1 - 15						1	24	333	29
Kvarngärdet 8:1	1967	1965	Väktargatan 2 - 36		131 792	210	13524	1 136	6	255	51	19
Kvarngärdet 6:1	1967	1965	Väktargatan 40 - 74		119 000	210	13524	1 139	5	200	15	46
Kvarngärdet 5:1	1968	1967	Djäknegatan 31 - 99		115 381	210	12 921	1 155	20	534	419	28
Kvarngärdet 7:3	1968	1967	Djäknegatan 29						3	1446	1 440	
SALA BACKE/ÅRSTA				3 435 355	1 634 825	2593	153794		241	7933		1272
Sala Backe 6:5	2012	2013	Kastanjegatan 2		137 551	118	8511	1 654	1	86	2 453	65
Sala Backe 10:1	1951	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		315 800	463	25720	1 156	57	2922	768	200
Sala Backe 9:1	1952	1953	Skomakarg. 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23			186	8691	1 210	12	229	603	71
Sala Backe 1:69	1988	1989	Garage, Parkering		14 737							19
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årstagatan 16 A-C, Hj. Brantingsgatan 50-56		62 652	89	6344	1 154	2	159	755	65
Sala Backe 20:1	1956	1995	Apelg. 15 - 21, Verkmästarg. 4-6		193 278	321	18320	1 221	5	203	759	139
Sala Backe 17:1 (0330)	1953	1976	Brantingstorg 13-22, Gröna gatan 2,4,6,8,10, 14A		512 800	232	13156	1 366	37	1446	976	100
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingstorg 7 - 9		25 370	28	1776	1 182	4	1154	974	31
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1976	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesb.g. 48-54			320	17046	1 398	74	536	659	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1955	1976	Johannesbäcksg. 56-78			350	19197	1 148	34	507	458	82
Sala Backe 28:1	1957	1957	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27		60 265	68	4732	966	2	27	519	50
Sala Backe 28:2	1958	1957	Mistelg. 4, Klöverg. 2, Järneksg. 1-3			40						

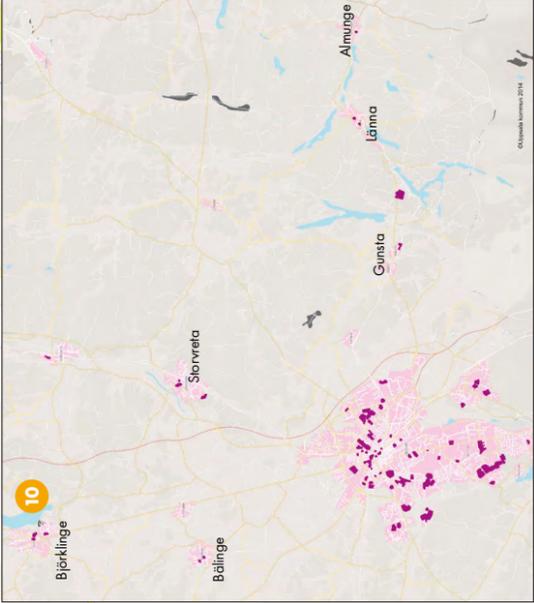
Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
ERIKSBERG				2 912 404	2 244 487	2483	134672		126	6992		917
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljstensvägen 1A		39 200	33	2341	1 512				39
Kåbo 53:1	2016	2017	Döbelsgatan 2C		356 283	132	8388	1 792				122
Kåbo 53:1, hus A	1963		Döbelnsg. 2A						2	2742	1 954	
Kåbo 53:1, hus B	1963	2013	Döbelnsg. 2B			62	2408	2 015	1	344	2 038	
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelnsg. 4 - 20		161 343	126	8082	1 422	30	650	1 057	100
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljstensv. 1 - 5		71 522	84	5277	1 045	6	295	1 064	32
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljstensv. 2 - 6		70 293	90	5236	1 055	2	47	404	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljstensv. 8 - 10		41 673	45	3127	1 015	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstensv. 14 - 16		46 502	54	3542	1 027	1	19	316	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstensv. 7 - 11		114 307	138	8584	1 038	4	82	415	66
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granitvägen 4 - 8		134 031	189	10206	1 021	5	246	862	64
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granitvägen 10 - 12		89 259	126	6818	1 020	1	9	667	57
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7 - 11		184 939	242	13591	1 051	21	570	991	88
Eriksberg 33:2	1961	1961	Marmorvägen 1 - 5		125 325	140	9730	995	7	97	619	
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6 - 16		124 172	156	9390	1 017	18	452	334	134
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelnsg. 20D		19 000	17	1159	1 313				
Kåbo 59:1	2015	2015	T Segerstedt Alle, Rosendalsv		116 264	121	4060	2 286	2	342	1 798	
Kåbo 59:2	2014	2014	Rosendalsv 23A-G - 27A-S		123 000	143	4664	2 305	1	4	1 000	32
Eriksberg 38:1	1965	1964	Blodstensvägen 2 - 42		224 943	126	8213	1 122	4	362	1 591	41
Eriksberg 39:1	1965	1964	Blodstensvägen 1 - 41			126	7 929	1 132	18	589	350	19
Kåbo 53:1	2015	2017	Dag Hammarsköldsv 29A-B			90	3744	2 170	1	12	167	
Kåbo 5:10	2015	2015	Von Kraemer allé 25 - 37		202 431	243	8183	1 927	1	100	2 030	20
EKEBY/HÅGABY				1 952 002	1 123 873	1533	94215		240	10775		746
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkag. 8-24, Karlsrog.76		110 241	132	7718	1 161	28	837	720	66
Flogsta 33:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 40 - 196		86 353	78	6048	1 093	1	147	1 401	
Flogsta 12:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 38									77
Flogsta 40:1	1982	1983	Köpenhamngatan 8 - 44		46 518	41	3003	1 111	3	575	1 163	36
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1 - 103		152 208	141	10267	1 112	10	740	943	98
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		78 386	103	3758	1 588	4	274	1 672	32
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		14 401	14	977	1 163	4	76	605	11
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2 - 10		22 950	20	1526	1 154				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1 - 27		57 291	48	3814	1 147	2	97	1 216	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2 - 18		41 890	37	2845	1 161	1	50	840	20
Håga 10:42	1960	1970	Hågavägen 188-194		6 852				91	2597	896	
Håga 10:9	1996	1997	Hågav. 114 - 278		38 457	74	6267	1 135				7
Håga 10:40	1955		Hågav. 87		2 505	1	63	1 095				
Flogsta 23:5	1974	1972	Flogstavägen 25 - 95		416 421	750	45579	1 148	96	5382	1 031	310
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		49 400	94	2350	1 851				24
GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA				2 095 634	1 114 193	2321	161117		319	11840		1601
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		19 834	30	1890	1 419				30
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8		131 061	333	20630	926	25	2541	311	215
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämna, 10-122		80 627	186	13018	879	19	545	229	179
Gottsunda 26:1	1972	1973	Aug.Söderman Udda, 3-129		91 742	194	14536	894	7	391	340	125
Gottsunda 30:1	1972	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		130 307	329	20316	921	22	2139	528	206
Gottsunda 29:1	1972	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		114 389	272	18473	938	13	988	199	186
Gottsunda 28:1	1972	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		61 587	132	9985	944	3	79	1 025	85
Gottsunda 39:1	1977	1978	Jenny Linds väg 1-86		123 864	257	18543	1 030	14	758	691	193
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arpis väg 1-66		92 782	190	13901	1 024	32	369	610	60
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solistvägen 1-110		132 075	111	8954	1 044	82	403	834	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9764	1 047	48	742	798	111
Gottsunda 44:3	1982	1982	Flöjtvägen 7-66		36 205	68	5313	1 000	51	214	958	72
Sunnersta 51:104	2011	2012	Trasfhagsv 16 - 22AE, 24		84 200	69	4550	1 673				48
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug.Söderman 72 - 122		15 520	26	1244	1 442				
Gottsunda 47:2	1946		Vårdsättravägen 74						1	1 145	933	
Gottsunda 47:2	1998		Vårdsättravägen 76						2	1526	1 066	

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
ULLERÅKER/BÄCKLÖSA				552 078	280 877	234	14750		6	523		71
Kronåsen 4:1	1929	1929	Ulleråkersvägen 48 - 50		6 133	8	651	734				
Ulluna 2:27	2018	2018	Gottsunda allé 2-12, Vivelev 12-20		274 744	162	9812	1 984				59
Ulluna 2:27	2018	2018	Dykarvägen 2-4, Gottsunda allé 16			64	4287	1 919	6	523		12
SÄVJA				796 377	444 017	576	43009		19	1757		463
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46-54		15 035	5	363	1 708				
Sävja 65:1	2011	2011	Lin. 41-49, Kamgarnsv. 21-41		32 895	15	1 620	1 517				21
Sävja 66:1	2011	2011	Lin. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarnsv. 26-34		29 141	14	1406	1 547				
Sävja 67:1	2011	2011	Lin. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarnsv. 18-24		33 516	16	1515	1 573				23
Sävja 1:85	1990	1990	Gollandsresan 2 - 114		160 154	160	13091	1 093	7	784	832	135
Sävja 1:80	1990	1990	Gollandsresan 1 - 43			58	4896	1 078	1	274	701	53
Sävja 1:77	1984	1985	Lapplandsresan 1 - 99		78 680	147	9084	1 168	3	95	400	108
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		94 596	161	11034	1 110	8	604	965	123
YTTEROMRÅDEN				467 949	270 161	511	36265		33	1498		376
Bälänge 1:51		1965	Klockarbolsv. 2 - 8		1 760							
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långsvägen 19 A-G		13 427	35	2366	940	3	143	741	25
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		36 351	88	5880	1 026	5	170	459	48
Björklinge-Tibble 5:27			Spelmansv. 3-5		1 580							
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14 - 142		61 220	94	7892	1 114	3	358	645	97
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A - 5S		33 600	59	4470	1 116	1	48	0	59
Storvreta 47:78	1965	1966	Ärentunavägen 5T - 5V		7 755	21	1270	1 402	5	35	629	6
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A - 7D		14 641	29	1475	1 105	1	419	1 227	14
Storvreta 3:77	1959	1961	Kilsgårdesv. 3 A-B		4 493	14	685	1 479	7	129	667	8
Storvreta 39:1			Fulleröv. 3C		1 480	0						
Bälänge 4:1	1990	1989	Allmäningsvägen 21 - 29		6 960	16	1062	1 061				17
Vangsby 1:33	1992	1992	Vangsbyv. 31 - 81		24 311	48	3552	1 086	4	108	704	52
Gunsta 1:75	1966	2012	Ekervägen 1 - 29		9 726	15	1061	1 323				
Ålmunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborv. 10 - 32		9 021	20	1568	1 023				18
Löt 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 21 - 39		6 794	18	1 243	1 051	1	7	429	12
Gunsta 2:1	1992	1992	Skrättsv. 9 - 11		4 034	2	229	1 052				
Gunsta 3:1	1992	1992	Skrättsv. 13 - 23		11 246	6	601	1 080				
Gunsta 4:1	1992	1992	Skrättsv. 25 - 39		9 006	8	787	1 091				
Gunsta 5:1	1992	1992	Gunsta Villaväg 16 - 18		9 571	24	1417	1 113				20
Löt 1:97	1929	1929	Kalle Blanks väg 1		845	4	182	929	1	12	167	
Löt 1:97	1954	1954	Kalle Blanks väg 3 - 7		2 340	10	525	815	2	69	391	
Holms-Västbyn 1:5												



LANDSBYGDSOMRÅDEN
(avstånd i km från Uppsala Centralstation)

Björklinge	22
Bålänge	14
Storvreta	15
Vänge	14
Gunsta	12
Lånna	20
Almunge	26



UPPSALAHEMS FASTIGHETSBESTÅND
NYPRODUKTION OCH RENOVERING 2018
 (Se sida 20 och 23 för detaljer)

