

ÅRS

REDO

VISNING

2



11



Erika Danielsson,
lekplatsansvarig på Uppsala hem.

INNEHÅLL

Uppsalahem i korthet	4
Uppsalahem 2011	5
Vd har ordet	6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Ägardirektiv och mål	10
Affärsidé, vision och inriktningsmål	12
Organisation och styrning	14
Medarbetare och kompetens	18
Student	22

Marknad

En allmännytta i tiden	24
Marknaden i Uppsala	29

Förvaltning

Goda kundrelationer	36
Fastighetsförvaltning	40

Fastighetsutveckling

Fastighetsutveckling	44
Nyproduktion	47
Fastighetsförnyelse	51
Miljö och energi	54

Fastigheter

Uppsalahems fastigheter	58
Fastighetsvärdering	60
Värdeintyg	62

Finansiering och risker

Finansiering	64
Risk och säkerhet	69

FINANSIELL RAPPORTERING

Resultaträkning	72
Balansräkning	74
Kassaflödesanalys	76
Redovisningsprinciper	79
Noter	80
Revisionsberättelse och revisorer	91
Fastighetsförteckning	92
Definitioner	96
Femårsöversikt	97
Karta över fastighetsbeståndet	98

Uppsalahem AB (publ)
Postadress: Box 136, 751 04 Uppsala
Växel: 018-727 34 00
Webb: www.upsalahem.se
Org.nr.: 556137-3589

Projektledning: Uppsalahem
Omslag: Kärnhuset **Produktion:** Done
Foto: Add light/Göran Ekeberg s. 2, 34, 39, 46, 60, 63, 65. QIMAGE.se/Stewen Quigley s. 7, 8, 15, 16, 17, 19, 21, 25, 28, 37, 41, 43, 49, 50, 68, 77, 78. Rikshem s. 22. Uppsalahem/Linda Ryttefors s. 32. Uppsalahem/Anni Carpelan s. 53. Patrik Söderman s. 59. Uppsalahem/Emma Welander s. 96. **Grafik:** Wec360 s. 26. Kärnhuset och Jonas Bergstrand s. 13. Kärnhuset och Uppsala kommun s. 44, 98. **Tryck:** Edita Västra Aros, klimatneutralt och Svanenmärkt tryckeri
Papper: Scandia 2000 White 240/150 gram

UPPSALAHEM I KORTHET

Uppsalahem är Uppsalas ledande bostadsbolag med cirka 15 600 bostäder, inklusive Studentstaden. Totalt har nästan 30 000 Uppsalabor sin bostad hos Uppsalahem i områden som Luthagen, Sala backe, Sävja, Kåbo och Gottsunda.

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

erbjuder bostäder för såväl studenter och ungdomar som seniorer, och även olika typer av verksamhetslokaler.

Bolagets förvaltning är långsiktigt strategisk och målinriktad, den skapar trygga och trivsamma boendemiljöer med minimerad miljöbelastning. Uppsalahem är också Uppsalas största byggherre och har sedan 1946 byggt fler än 20 000 bostäder.

SNABBFAKTA 2011: UPPSALAHEMKONCERNEN

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter	11,4 (10,8) mdkr
Omsättning	999 (973) mkr
Resultat före skatt	1 591 (76) mkr
Investeringar	898 (553) mkr varav nyproduktion 677 mkr och förnyelse 215 mkr
Underhållskostnader	176 (208) mkr
Synlig soliditet	38,0 (21,9) %
Justerad soliditet	61,9 (62,9) %
Efterfrågan	75 000 (67 000) registrerade bostadssökande i moderbolaget, varav 24 000 aktiva sökande 68 000 registrerade bostadssökande i Studentstaden i Uppsala AB
Antal fastigheter	177 (221) st
Antal bostäder	15 600 (13 900) st, varav 4 620 för studenter (varav 4 350 i Studentstaden AB), 125 för unga, 65 för seniorer samt 95 som vård- och stödbostäder
Antal lokaler	1 450 (1 240) varav 248 är verksamhetslokaler i moderbolaget
Uthyrningsbar yta	965 000 (951 000) m ² varav bostäder 890 000 m ² och lokaler 75 000 m ²
Antal påbörjade nyproducerade bostäder	495 (254) st
Snitthyra bostäder	1 047 (986) kr/m ² , år
Snitthyra moderbolagets verksamhetslokaler	952 (956) kr/m ² , år
Antal tillsvidareanställda	278 (270) personer

UPPSALAHEM 2011

FINANSIELL SAMMANFATTNING

- Årets nettoomsättning ökade till 999 (973) mkr.
- Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital och betald inkomstskatt uppgick till 260 (182) mkr.
- Resultatet efter finansiella poster uppgick till 1 591 (76) mkr, varav vinster vid fastighetsförsäljning 1 500 (32) mkr.
- Periodens investeringar i anläggningstillgångar uppgick till 3 386 (553) mkr, varav 898 mkr i pågående projekt.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick per årsskiftet till 11 381 (10 845) mkr inklusive pågående projekt och minoritetsägarens andel.
- Underhållskostnaderna uppgick till 176 (208) mkr.
- Moderbolagets hyresnivåer höjdes med i genomsnitt 2,3 (1,55) procent från 2011-07-01.
- Uppsalahem AB:s rating hos Standard & Poor's blev AA-/Stable/A-1+, nordisk ratingskala K-1.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE 2011

- Uppsalahem förvärvade majoriteten av aktierna i Studentstaden i Uppsala AB med 4 350 studentbostäder av Rikshem AB.
- Merparten av affärsområdet Servicebostäder och ytterligare cirka 1 000 bostäder såldes till Rikshem AB.
- Antalet påbörjade nya bostäder uppgick till 495 (254).
- Den nya allbolagen trädde i kraft.
- Nytt ägardirektiv att Uppsalahem på affärsmässiga grunder ska söka uppnå en nyproduktionsnivå på 500 lägenheter per år.
- En ny varumärkesplattform togs fram.
- Uppsalahem miljöcertifierades enligt ISO 14001.
- IT-driften lades ut på entreprenad.
- En skatterevison genomfördes under december.

UTBLICK 2012

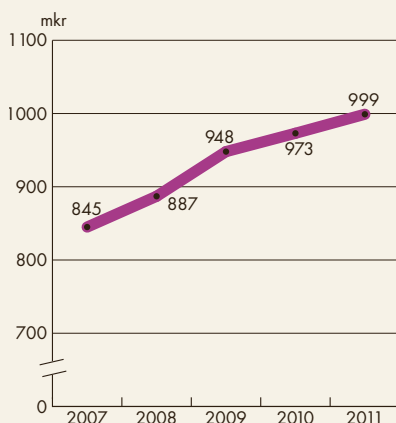
- Den nya varumärkesplattformen implementeras.
- Utökad fokus på bostäder för studenter och unga.
- Samverkan med andra studentbostadsaktörer i Uppsala.
- Byggstart av 528 nya bostäder planeras.
- Förnyelse av ytterligare 381 bostäder påbörjas.
- Nytt ägardirektiv om utdelning.
- Sortimentet i tillvals- och underhållsbutikerna Hemshoppen utökas.

STOR FASTIGHETSÄFFÄR GAV 4 350 STUDENTBOSTÄDER

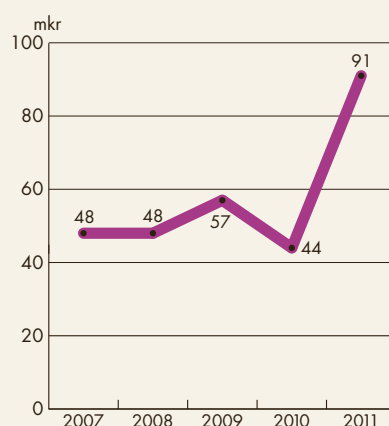
Under 2011 genomfördes Uppsalas största fastighetstransaktion i modern tid. Uppsalahemkoncernen förvärvade 51 procent av aktierna i Studentstaden i Uppsala AB och därmed är Uppsalahem ledande på studentbostadsmarknaden i Uppsala. I transaktionen sålde Uppsalahem affärsområdet Servicebostäder med bolagets vård- och stödbostäder samt ytterligare 1 000 bostäder till motparten Rikshem AB, dåvarande Dombrom AB. Läs mer i kapitlet Student (s. 22) och Uppsalahems fastigheter (s. 58).

Då affären förändrade Uppsalahems fastighetsbestånd påverkas jämförbarheten i årets årsredovisning. Se redovisning för identiskt bestånd på s. 73.

NETTOOMSÄTTNING

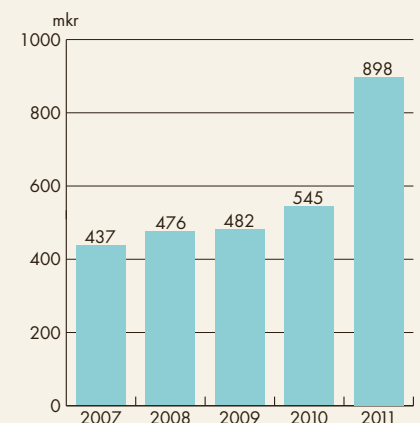


RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER



Resultat efter finansiella poster exklusive reavinster

INVESTERINGAR I PÅGÅENDE PROJEKT



FRAMTIDSTRO, STUDENTER OCH UNGA

Uppsalahem fortsätter att satsa på såväl **förnyelse som nyproduktion**, trots ekonomisk oro i omvärlden. Vi har under året genomfört en stor **fastighetsaffär** med Rikshem, vilket bland annat resulterat i att vi börjar ta ett större ansvar för Uppsalas studentbostäder. Under 2012 startar det långsiktiga arbetet med att **stärka vårt varumärke**.

UPPSALAS STÖRSTA FASTIGHETSÄFFÄR I MODERN TID

En av de största och viktigaste händelserna för Uppsalahem under 2011 var den affär som genomfördes med Rikshem (dåvarande Dombrom), där vi bland annat sålde merparten av fastigheterna inom affärsområdet Servicebostäder och förvärvade aktiemajoriteten i Studentstaden i Uppsala AB. Allt har löpt enligt planerna och Uppsalahem bygger nu upp kunskap och strategier i studentbostadsfrågan. Tack vare affären ägs nu merparten av Uppsalas studentbostäder av en Uppsalabaserad, trygg och allmännyttig fastighetsägare. Ett gott samarbete har utvecklats med Rikshem som är den andra ägaren av Studentstaden, och vi samverkar även med stadens andra aktörer på studentbostadsmarknaden.

STABILT BOLAG I EN TILLVÄXTREGION

En av de viktigaste grundpelarna för Uppsalahems verksamhet är det långsiktiga tänkande som genomsyrar allt vi gör. Den trygga förvaltningen gör bolaget mindre sårbart för hastiga ekonomiska svängningar i omvärlden. Uppsalahem har en fortsatt god och stabil ekonomi och uppnådde under 2011 ett positivt resultat om 1 591 (76) mkr, varav vinster vid fastighetsförsäljning 1 500 mkr.

Moderbolagets kreditbetyg har höjts under 2011. I kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's senaste utvärdering höjdes Uppsalahems långfristiga rating från A+ till AA-. Man ansåg också att Uppsalahems finansiella riskprofil hade förstärkts och höjde bolagets "stand-alone" kreditvärdighet från A till A+. Viktiga faktorer i bedömningen har varit att affärsrisken bedöms som låg, att Uppsala kommun anses vara en stark ägare och att bostadsmarknaden i Uppsala är god.

Uppsalaområdet är en attraktiv tillväxtregion med goda framtidsutsikter. Stadens universitet bidrar till att Uppsala har en ung befolkning och kommunen har en stark ekonomisk tillväxt. Under 2011 föddes invånare nummer 200 000 vilket gör att Uppsala nu klassas som Sveriges fjärde storstad.

Även om bolagets ekonomiska situation är god så är det viktigt att vi fortsätter att vårda ekonomin och fattar strategiska beslut med ett långsiktigt perspektiv. En trygg och stadig ekonomi ger oss förutsättningar att bygga för framtiden. Vi tror på Uppsala!

NYA OCH FÖRNYADE BOSTÄDER FÖR VARJE INDIVID

Det finns en fortsatt god efterfrågan på nyproducerade lägenheter. Enligt ägarens direktiv ska Uppsalahem på affärsmässiga grunder sikta på att producera en nivå om 500 nya bostäder per år, och det tuffa kravet uppfylldes på ett tillfredsställande vis under 2011 då spadtag tagits till 495 bostäder. Under 2012 planeras byggstart för ytterligare drygt 500 bostäder. Uppsalahem är Sverigeledande inom nyproduktion av hyresrätter och gör därmed en stor insats för att komma tillrätta med bostadsbristen i Uppsala. Uppsalahem kan dock inte ensamt bära hela stadens behov av nyproducerade hyresrätter, fler aktörer behövs.

Förnyelsen av rekordärens bostäder har hållit fortsatt hög takt. Under året har ett antal projekt avslutats i bland annat Gunsta, Sala backe och Kåbo och det finns långtgående planer på fortsatt förnyelse av ett antal områden. Det är en stor utmaning att få dessa äldre byggnader att svara mot dagens och morgondagens behov och krav, och vi lär oss något nytt för varje projekt.

Uppsalahem arbetar aktivt för att blanda upplåtelseformer. 2011 färdigställdes 50 hyresrätter i radhus- och atriumhusform i Nántuna, kvarteret Mjölaren i Kungsängen stod klart och bygget av ett antal hyresrätter inleddes i Trasthagen i Sunnersta. Alla dessa stadsdelar domineras sedan tidigare av egnahem och bostadsrätter. I hyresrättstata Gottsunda däremot inleddes bygget av ett antal radhus med äganderätt. Vi kommer i projektet att erbjuda hyrköp, vilket innebär att de boende har möjlighet att köpa bostaden under de första fem åren.

SÄRSKILD SATSNING PÅ UNGA

Förvärvet av Studentstaden är inte bara ett steg för att trygga stadens studentbostäder, utan även en del i en strategisk satsning på bostäder för unga och studenter. Uppsala är en stad med en ung befolkning och behovet av bostäder för unga kommer att vara fortsatt högt under de kommande åren. Vi ser en stor inflyttning av yngre som vill studera, och barnen från 1990-talets babyboom blir nu vuxna och vill flytta hemifrån. Under 2012 kommer Uppsalahem därför att öronmärka ytterligare 40 lägenheter för ungdomar i våra befintliga bostadsområden. Sammanlagt 100 ungdomsbostäder byggs på Kastanvegatan i Sala backe och i Två Torn i Luthagen och kommer att stå inflyttningsklara 2013. Vi hoppas kunna inleda bygget av cirka 400 bostäder för unga och studenter i campusnära områden under 2012.

MILJÖCERTIFIERING, NY ENERGITEKNIK OCH ETT HÅLLBART SAMHÄLLE

Uppsalahem tilldelades i december 2011 miljöcertifikatet ISO 14001, efter att under året ha satsat mycket på vidareutbildning och uppföljning av miljöarbetet samt genomgått en extern revision av miljöledningssystemet. Det är ett gediget arbete som ligger bakom certifieringen och vi kommer fortsätta i samma spår och verka för ständiga miljöförbättringar i stort och smått. Målet är att Uppsalahem ska vara Uppsalas grönaste bostadsbolag och vi är på god väg.

Ett resultat av bolagets målmedvetna arbete med elsparåtgärder är att vi minskade elanvändningen med 10 procent under perioden 2007 till 2011. Detta kan jämföras med sektorn bostäder och service i stort, som uppvisar en ökning om nära 7 procent.

En annan del i miljöarbetet är vår ständigt pågående satsning på ny energiteknik. Under förnyelsen av kvarteret Haubitsen i Käbo byggdes under 2011 solceller på ett tak och under 2012 fortsätter arbetet med det nya kvarteret Frodeparken vid resecentrum, som kommer att ha Nordens största integrerade solcellsfasad för ett bostadshus. I Svartbäcken kommer Uppsalahem under 2012 börja bygga kvarteret Holmfrid, som utgörs av ett minienergihus om 18 lägenheter.

STADSDELSUTVECKLING

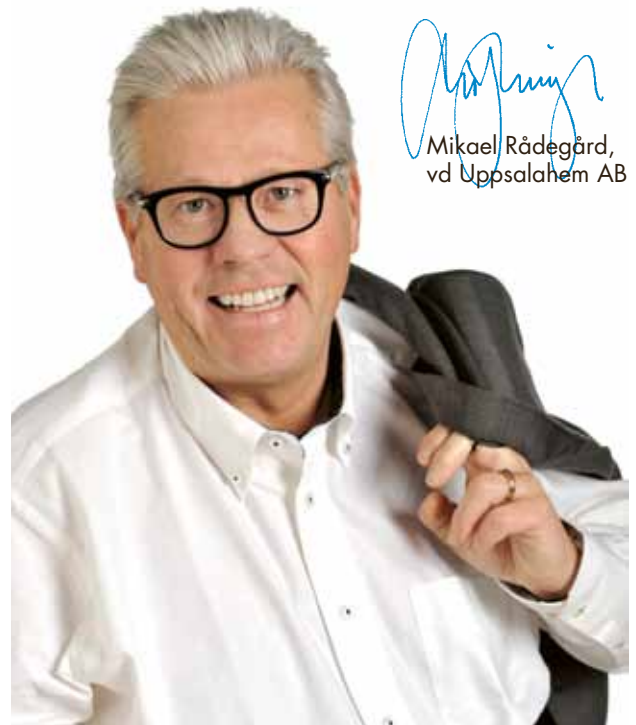
Vi på Uppsalahem bygger staden, vi bygger samvaro, vi bygger människors fritid och vardag. Vår ambition är att ta ett helhetsansvar för våra områden, agera långsiktigt och se till att det dagliga livet fungerar. Stadsutveckling och stadsdelsutveckling blir allt viktigare, och sker på flera olika plan och på olika sätt i olika stadsdelar. På en övergripande nivå handlar det förstås om att bygga ut och bygga till staden, på områdesnivå handlar det bland annat om att få välfungerande närsamhällen. I Gottsunda och Sävja har vi exempelvis arbetat mycket med trygghetsfrågor och sociala aspekter, i det nya området Två Torn satsar vi på att försöka skapa en levande stadsdel med

olika former av viktig service på nära håll. Det finns också en affärsmässig aspekt i stadsdelsutvecklingen, eftersom trygga, attraktiva bostadsområden ökar betalningsviljan hos kunderna.

VARUMÄRKET UPPSALAHEM

Uppsalahem är ett välskött kommunalt bostadsbolag som gör stor nytta för Uppsalaborna, men det är något vi inte helt lyckats med att lyfta fram för allmänheten. Under 2012 accelererar därför arbetet med att stärka och förnya Uppsalahems varumärke. Vi får en ny varumärkesplattform med en ny vision, nya ledstjärnor och ett nytt varumärkeslöfte som ska implementeras under året. Det är ett arbete som kommer att löpa över en längre tid, förändringar som genomsyrar hela verksamheten sker inte över en natt. Uppsalahems grafiska profil får sig också ett rejält ansiktslyft, något ni ser ett smakprov på redan här i årsredovisningen.

Vårt varumärke byggs i Uppsalahems möte med kunder, bostadssökande, media och allmänhet och därför är varje enskild medarbetare helt central i varumärkesarbetet. Tillsammans är vi Uppsalahem – vi är Uppsalas ledande bostadsbolag och vi arbetar långsiktigt med att utveckla staden. Uppsala är en tillväxtregion och vi tror och arbetar för att människor ska vilja bo, leva och verka här. Vi bygger för människors vardag och fritid och vi har del i det viktigaste de har – deras hem.



Mikael Rådegård
Mikael Rådegård,
vd Uppsalahem AB



Matilda Wistrand,
kvartersvärd i Eriksberg.

Waktu 22:01:40 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:40 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:50 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:50 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:50 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:50 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:50 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:50 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:50 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:50 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:50 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:50 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:50 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

Waktu 22:01:50 INGEN REKLAM TACK
INGEN REKLAM TACK

ÄGARDIREKTIV OCH MÅL

Kommunens direktiv är **Uppsalahems viktigaste utgångspunkt** i den långsiktiga planeringen och företagets inriktningsmål visar vägen för att uppfylla ägardirektiven. Utöver inriktningsmålen formuleras effektmål samt aktiviteter och projekt i linjeorganisationen för **alla delar av verksamheten**.

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

DIREKTIV 2011

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

- med utgångspunkt i den av Kommunfullmäktige antagna bostadspolitiska strategin, bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen och att omvandling av lägenheter kan ske,
- erbjuda, om kommunen begär det, upp till 5 procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand (nyuthyrning definieras som det antal lägenheter Uppsalahem hyr ut per år),
- vara en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling och därmed samverka med övriga bolag och nämnder i arbetet med att utveckla nya och förnya befintliga stadsdelar,
- på affärsmässiga grunder söka uppnå en nyproduktionsnivå på 500 lägenheter per år samt
- systematiskt stödja tillämpningen av ny energiteknik.

LÅNGSIKTIGT AVKASTNINGSKRAV

Marknadsvärdet på bolaget ska på medellång sikt (5–10 år) stiga reellt med 2 procent per år. Värdestegringskravet behöver inte uppfyllas varje enskilt år, men ska kunna avläsas varje år.

KORTSIKTIGT AVKASTNINGSKRAV

Det egna kapitalet ska årligen öka med en procentsats motsvarande kommunens genomsnittliga upplåningsränta för de långfristiga lånen den senaste tolv månadersperioden plus/minus en procentenhet. Den genomsnittliga upplåningsräntan avläses per den sista november föregående år.

UTDELNINGSPRINCIP

Uppsalahem är ett allmännyttigt bostadsföretag och lyder under lag (SFS 2002:102) om allmännyttiga kommunala bostadsföretag. Kommunfullmäktige har med anledning av lagstiftningen beslutat att ingen nettoutdelning ska ske från Uppsalahem. Detta beslut verkställs genom att bolaget lämnar årets resultat i koncernbidrag till moderbolaget Uppsala Stadshus AB, som samtidigt lämnar samma belopp tillbaka till bolaget i form av aktieägartillskott. Detta sätt att verkställa beslutet stöds av regeringsbeslut (Fi 2000/2028).

MILJÖ- OCH ENERGIKRAV

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

POLICY FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

Uppsalahem följer Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling, vars syfte är att kommunen ska arbeta uthålligt mot ett långsiktigt hållbart samhälle. De värderingar som policyn

NYTT FÖR 2012

Nytt direktiv från 2012

Bolaget ska verka för värdeskapande samarbeten med andra bolag inom stadshuskoncernen.

Kortsiktigt krav 2012–2015

Drifnettot, inklusive eventuella kapitalvinster från försäljning av fastigheter, ska årligen utgöra 6 procent av koncernens marknadsvärde.

Utdelningsprincip 2012

Uppsalahem AB är ett allmännyttigt bostadsföretag och lyder under lag (2010:879) om allmännyttiga bostadsföretag. I lagen medges utdelning från allmännyttiga kommunala bostadsföretag med ett belopp som maximalt motsvarar av ägaren tillskjutet kapital (bolagets aktiekapital) multiplicerat med den genomsnittliga statslåneräntan plus en procentenhet. Utdelningen från Uppsalahem AB ska uppgå till av ägaren tillskjutet kapital (bolagets aktiekapital) multiplicerat med den genomsnittliga statslåneräntan plus en procentenhet.

bygger på är integrerade i den dagliga operativa verksamheten samt i den strategiska planeringen, både i den övergripande affärsplaneringen och i varje enhets verksamhetsplanering.

I policyn ingår sju inriktningsmål:

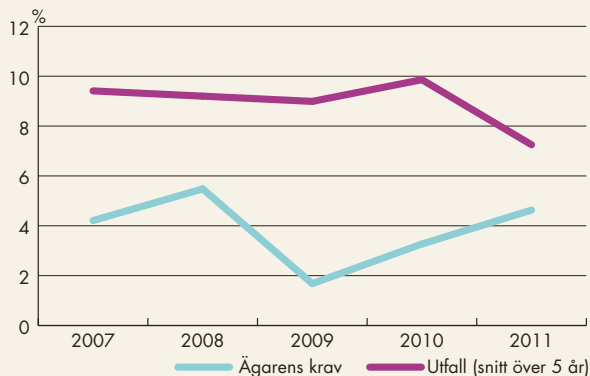
1. Uppsalaborna är delaktiga i samhällsutvecklingen och har förtroende för demokratin
2. Uppsalaborna har arbete
3. Uppsalaborna känner sig trygga
4. Uppsalaborna är jämställda
5. Uppsalaborna har ett hälsosamt liv
6. Uppsala bidrar till att hindra klimatförändringen
7. Uppsala har ett bra företagsklimat

ÄGARDIREKTIV			
Mål	Målet uppnått	Utfall	Läs mer
På affärsmässiga grunder försöka uppnå en nyproduktionsnivå på 500 lägenheter per år.	Ja	495 (254) bostäder påbörjades, 160 (54) blev inflyttningsklara och 887 (450) var under produktion.	s. 47
Bidra till att omvandling av lägenheter kan ske.	Ja	Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt sker på hyresgästernas initiativ enligt fastställt förfarande. En bostadsrättsförening tillträdde förvärvad fastighet under året. Inga nya ombildningsärenden aktualiserades.	s. 42
Erbjuda 5 % av nyuthyrningen till personer som av särskilda skäl inte kan få en bostad på egen hand.	Ja	5 %, 84 (80) bostäder, lämnades till förtur. Totalt 370 (454) bostäder hyrs ut till kommunen och ytterligare 71 (123) upplåts med kommunal borgen.	s. 43
Delta aktivt i arbetet med stadsutveckling.	Ja	Uppsalahem arbetar med stadsutveckling på flera plan, genom nybyggnation, förnyelse samt i befintligt bestånd.	s. 42, 45
Stödja tillämpningen av ny energiteknik.	Ja	I förnyelsearbetet i Käbo byggdes solceller på ett hustak. Fasaden på nyproduktionen kvarteret Frodeparken kommer delvis att utgöras av solceller.	s. 56

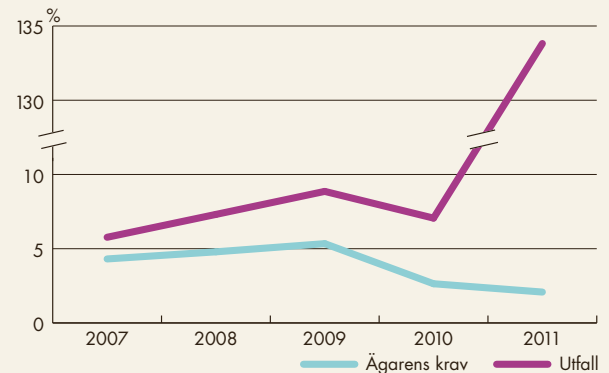
AVKASTNINGSKRAV			
Mål	Målet uppnått	Utfall	Läs mer
Långsiktigt: Uppsalahems värde ska på 5–10 år stiga realt med 2 % årligen.	Ja	Värdet har under en femårsperiod ökat med i snitt 7,3 (9,9) % realt varje år.	
Eget kapital ska årligen öka med kommunens genomsnittliga ränta för långfristiga lån, 3,08 (2,64) % +/- en procentenhet. För 2011 36 mkr +/- 12 mkr.	Ja	Utfallet uppgick till 134 (7,1) %, eller 1 577 (77,7) mkr, varav 127 % eller 1 500 mkr hänförs till reavinst vid försäljning av fastigheter.	

MILJÖ OCH ENERGI			
Mål	Målet uppnått	Utfall	Läs mer
Bidra till Uppsala kommuns mål att minska utsläppen av växthusgaser med 30 % per capita till 2020 jämfört med 1990.	Ja	Utsläppet av växthusgaser har under året minskat med 3,5 %. Sedan 2004 har koldioxidutsläppen totalt minskat med 23 %.	s. 54

LÅNGSIKTIGT AVKASTNINGSKRAV



KORTSIKTIGT AVKASTNINGSKRAV



AFFÄRSIDÉ, VISION OCH INRIKTNINGSMÅL

Uppsalahem är **Uppsalas ledande bostadsbolag** och bidrar till att stärka stadens utveckling. Detta kräver en strukturerad och målstyrd verksamhet, vilket Uppsalahem uppnår genom att **arbeta med inriktningsmål** som bryts ner i organisationen.

Under 2011 initierades ett omfattande förändringsarbete av varumärket Uppsalahem. Syftet är att ge hela organisationen en tydlig, gemensam riktning för de kommande åren och att stärka bilden externt av Uppsalahem. Undersökningar visar att Uppsalahem är ett mycket välkänt varumärke i Uppsala, däremot vet inte Uppsalaborna så mycket om oss och bilden präglas av att det är svårt att få en bostad.

Ur ett kund- och arbetsgivarperspektiv behöver Uppsalahem bli ett ännu mer attraktivt varumärke och företag – det stärker bostadsområdena där vi finns, våra kunder, våra anställda och vår ägare Uppsala kommun.

AFFÄRSIDÉ

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

POSITION OCH MÅLGRUPP

Uppsalahem är Uppsalas ledande bostadsbolag och Uppsalaborna är vår målgrupp. En god relation till Uppsalaborna är viktigt för oss och det gäller både de som bor i något av våra hus idag och de som kommer att göra det i framtiden. Det är viktigt att Uppsalaborna ser vårt bidrag och den skillnad vi gör för staden – därför är vårt mål att uppfattas som en av de viktigaste aktörerna för Uppsalas utveckling.

VISION

Uppsalahem bidrar till ett levande Uppsala
Varje dag är vi på Uppsalahem med och utvecklar vår stad. Det handlar om stort som smått; allt ifrån att fixa en dropande kran till att vara med och utveckla en ny stadsdel med hundratals nya hem. Det vi gör får stor effekt för Uppsalaborna och därför bidrar vi till att Uppsala är en levande stad som många vill bo och leva i.

VARUMÄRKESLÖFTE

Hemma är plats för det viktigaste
Vi erbjuder en plats för det viktigaste vi har: ett hem. Stora delar av människors liv utspelar sig i hemmen vi har hand om. Det är där vi löser korsord vid matbordet, firar födelsedagar,

vaknar på morgonen, leker kurragömma med barnen och kanske somnar framför en film i soffan. Vi lovar att vi i både stort och smått jobbar för att våra kunder ska trivas hemma hos oss och i Uppsala.

LEDSTJÄRNOR

Vi behöver ett gemensamt sätt att se på hur vi ska utföra vårt arbete på bästa sätt. Vårt beteende styrs av tre ledstjärnor: Handlingskraft, Engagemang, Målfokus. Tillsammans bildar ledstjärnorna HEM, för att vi hela tiden ska påminnas om att det är våra kunders hem vi jobbar med.

INRIKTNINGSMÅL

En delvis ny målstyrning har implementerats under året och Uppsalahem arbetar nu med fyra övergripande inriktningsmål som anger företagets inriktning på väg mot visionen och som bas för att uppfylla ägarens krav. Till inriktningsmålen kopplas mätbara indikatorer. Inriktningsmålen bryts ner i organisationen till konkreta effektmål samt projekt och aktiviteter i affärsområden, verksamhetsområden, bostadsområden och på individnivå.

Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende

Kunder, bostadssökande, Uppsalabor och medarbetare ska uppfatta att Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende.

Att Uppsalahems befintliga kunder uppfattar att företaget erbjuder ett attraktivt boende är en grundförutsättning för ökad kundnöjdhet. En god kunddialog är grundläggande för att leva upp till företagets mål och det är viktigt för Uppsalahem att på olika sätt träffa kunderna för att höra deras åsikter och möta deras behov (s. 36).

Bostadsmarknadens utveckling och kundernas behov följs kontinuerligt (s. 29) och ger företaget en bas för ett ständigt förbättringsarbete. Potentiella kunder ska söka sig till Uppsalahem för att företaget erbjuder ett attraktivt boende som passar dem.

Uppsalahem arbetar aktivt med stadsutveckling på flera plan. Utifrån stadsdelarnas egna förutsättningar utvecklar Uppsalahem helheten och skapar positiva mervärden som ökar stadsdelens attraktivitet på affärsmässiga grunder

(s. 42, 45). Stadsdelsutveckling sker i befintligt bestånd, i samband med förnyelse och vid nyproduktion.

Uppsalahem bidrar till Uppsalas utveckling ur ett hållbart perspektiv

Uppsalahem är en aktiv samhällsaktör som utvecklar staden, tar socialt ansvar och utnyttjar resurser på ett ansvarsfullt sätt. Uppsalaborna upplever att Uppsalahem är en av de främsta aktörerna för Uppsalas utveckling.

Genom att producera fler bostäder i nya och befintliga stadsdelar får kunderna stora valmöjligheter gällande boende och fler får möjlighet till en egen bostad (s. 47).

I och med förnyelseprogrammet uppdateras fastighetsbeståndet enligt myndigheternas och kundernas krav, så att fler generationer hyresgäster kan bo bra i Uppsala (s. 51).

Som Uppsalas ledande bostadsföretag har Uppsalahem ett ansvar att bidra till minskad klimatpåverkan. Energibesparingar får ta stor plats i Uppsalahems planering idag och i framtiden för att skapa ett långsiktigt hållbart boende (s. 54).

Uppsalahem har en långsiktigt hållbar ekonomi

En långsiktigt hållbar ekonomi är en förutsättning för ett framgångsrikt bolag och skapar möjligheter att nå företagets övriga mål. Uppsalahem och alla medarbetare ska agera affärsmässigt.

Uppsalahems långsiktigt hållbara ekonomi skapar trygghet hos ägare och finansiärer och är en förutsättning för att bolaget ska kunna erbjuda ett bra boende till såväl nuvarande kunder som till kommande generationer. Att behålla en stabil ekonomi när fastigheternas underhållsbehov växer och fokus på energi- och miljöfrågan blir allt större är en aktuell utmaning. Det medför att Uppsalahem måste arbeta ännu mer strategiskt med ekonomifrågor och med en långsiktig översyn av alla bolagets fastigheter. Uppsalahem är ett affärsmässigt bolag och varje medarbetare förväntas fatta beslut på väl motiverade grunder.

Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare med en ändamålsenlig och enad organisation

För att möta kraven från marknaden, ägaren och kunderna utvärderas och utvecklas organisationen kontinuerligt. En förutsättning för att Uppsalahem framgångsrikt ska kunna nå de uppsatta målen är kompetenta och engagerade medarbetare, något Uppsalahem fortlöpande arbetar med genom personalutvecklande åtgärder och nyrekrytering av medarbetare med rätt kompetens (s. 18). Uppsalahem är en enad organisation som präglas av samarbete och gemensamma värderingar.



Uppsalahems kommunikation med Uppsalaborna ska utstråla liv och värme. Här syns Uppsalahems nya grafiska element, som är en del av den nya grafiska profilen. Det är en samling av symbolbilder som illustrerar våra kunders vardag och liv i Uppsala. Det grafiska elementet symboliserar också vår vision, att bidra till ett levande Uppsala.

ORGANISATION OCH STYRNING

Uppsalahem är ett kommunägt bolag och har en **politiskt sammansatt styrelse**. Företagsledningen bestående av vd och ledningsgrupp styr verksamheten i en ändamålsenlig och **effektiv linjeorganisation**.

ÄGAR- OCH KONCERNSTRUKTUR

Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB äger 100 procent av aktierna i Uppsalahem AB. Uppsalahemkoncernen består av Uppsalahem AB som är moderbolag till sju dotterbolag. Fem dotterbolag förvärvades under 2011:

- Östra Orgeln Bostäder AB
- Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB
- Studentstaden i Uppsala AB
- Uppsalahem Eksätragården AB
- Uppsalahem Elmer AB

Två vilande dotterbolag, 2 Torn AB och Storvreta Centrum HB, såldes under året till Uppsala Fastighets AB med tillträde 2012-01-01, Studentstaden är det största dotterföretaget med 4 350 bostäder och ägs till 51 procent (s. 23). Övriga dotterbolag ägs till 100 procent.

POLITISKT SAMMANSATT STYRELSE

Uppsalahem har en styrelse vars politiska sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fyra suppleanter är valda av kommunfullmäktige och ägardirektiven för Uppsalahem fastställs av kommunfullmäktige samt av styrelsen för Uppsala Stadshus AB.

Uppsalahems styrelse sammanträder sex gånger per år och inför varje styrelsemöte träffas styrelsens arbetsutskott för att

förbereda de ärenden som ska tas upp på mötet. Vid behov hålls extra styrelse- och arbetsutskottsmöten. Arbetsutskottet består av styrelsens presidium, en ledamot, en arbetstagarrepresentant samt en suppleant med närvarorätt. Till styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna. Varken suppleanterna eller arbetstagarrepresentanterna har dock rösträtt vid sammanträdena. Uppsalahems vd är, med stöd av tjänstemän i bolaget, föredragande vid styrelsens sammanträden.

BOLAGETS LEDNING

Uppsalahems vd har stöd i företagsledningen som består av cheferna för affärsområdena Bostad, Fastighetsutveckling och Student samt affärsstödscheferna inom ekonomi, finans och personal. Sedan januari 2012 ingår även affärsstödschefen för kommunikation i ledningsgruppen. Företagsledningen sammanträder kontinuerligt för att behandla företagsstrategiska frågor och som komplement finns verksamhetsledningsgrupper för förvaltning respektive fastighetsutveckling. Vid behov skapas sakkunniga råd vars uppdrag är att bistå med kunskap och lämna förslag till beslutsfattande.

STYRELSENS ARBETE

Uppsalahem AB:s styrelses mandatperiod sträcker sig vanligen till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästa allmänna val till kommunfullmäktige. Nuvarande styrelse valdes dock på en mandatperiod om 1+3 år på grund av planerade förändringar i kommunens nämnder under 2012. Styrelsen tillträdde 1 mars 2011 och omval sker vid nästkommande bolagsstämma 2012. De ingående nio ledamöterna och fyra suppleanterna är utsedda av Uppsala kommunfullmäktige och speglar dess politiska sammansättning.

Uppsalahem AB:s styrelse har under 2011 haft åtta protokollförda sammanträden.

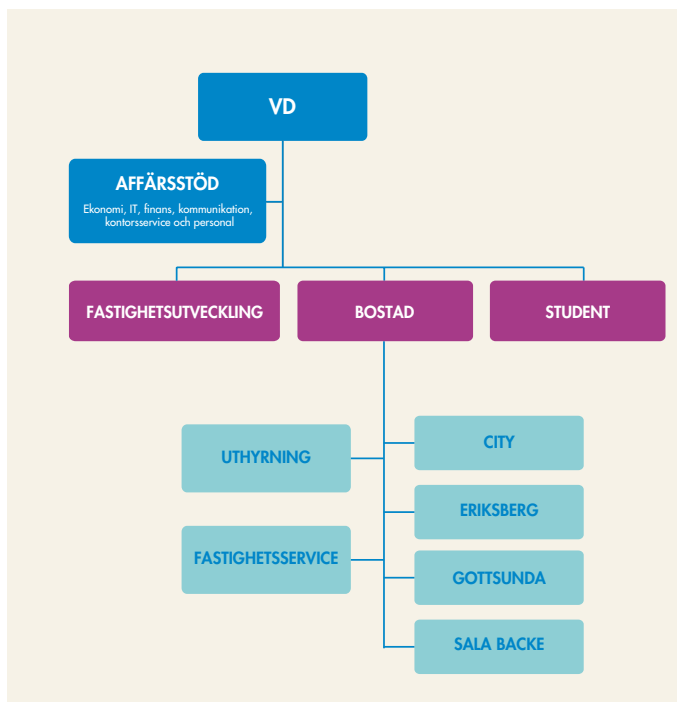
Per 2012-01-01 ersätts styrelseledamot Johan Sundman av Joakim Palestro.

STRATEGISK FÖRVALTNING

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

TYDLIG LINJEORGANISATION

Uppsalahem har en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation och arbetar i sina affärs- och verksamhetsområden nära kunden. Förutom de tre affärsområdena Bostad, Fastighetsutveckling och Student finns affärsstöd med funktioner för ekonomi, finans, kommunikation, IT, kontorservice och personal.



Affärsområde Bostad sköter förvaltningen

Bostad är Uppsalahems största affärsområde och arbetar huvudsakligen med förvaltning. För att öka tillgängligheten för kunderna är verksamheten för förvaltningen av Uppsalahems bostäder uppdelad i fyra geografiska distrikt med varsitt besökskontor. Distrikten är beställare av tjänster till de interna utförarna inom verksamhetsområdena Uthyrning och Fastighetsservice. Den interna organisationen Fastighetsservice sköter all typ av service, från fastighetsskötsel och reparation till energieffektivisering av de befintliga fastigheterna. I och med en större fastighetsaffär under året samt Uppsalahems omfattande arbete med förnyelse har behovet av interna utförare minskat. Fastighetsservice har därför under 2011 påbörjat en organisationseffektivisering för att anpassa sig till dagens förutsättningar.

Affärsområde Fastighetsutveckling bygger nytt och bygger om

Fastighetsutveckling ansvarar för att initiera och utveckla nybyggnadsprojekt. En stor del av affärsområdets arbete består även av planering och genomförande av förnyelseprojekt i Uppsalahems äldre bostadsbestånd. Fastighetsutveckling ansvarar dessutom för koncernens inköp och upphandlingar inom ramen för lagen om offentlig upphandling samt Uppsalahems övergripande miljö- och energiarbete. För att bättre möta bolagets nya ägardirektiv om att bygga 500 bostäder per år har affärsområdet utökats med ytterligare projektledare under 2011.



Marica Johansson, distriktschef City, i samtal med ekonomichef Mario Pagliaro.

Nytt affärsområde: Student

Studentbostäder har under 2011 fått ökad prioritet inom Uppsalahem och affärsområde Student skapades efter att Uppsalahem under året förvärvat 51 procent av aktierna i Studentstaden i Uppsala AB (s. 22). Affärsområdet ansvarar för övergripande studentbostadsfrågor inom Uppsalahem samt för samarbetet mellan Uppsalahem, Studentstaden och Rikshem.

TVÅ ÅRLIGA REVISIONER

Uppsalahem genomgår varje år två revisioner – en ekonomisk som utförs av auktoriserade revisorer och en lekmannarevision utförd av lekmän valda av kommunfullmäktige. Vid det styrelsemöte där årsredovisningen fastställs redogör revisorerna för sina iakttagelser från förvaltnings- och bokslutsrevision.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

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

Varje år fastställs en intern kontrollplan av styrelsen, som en bilaga till affärsplanen, vilken också meddelas ägaren. Planen beskriver hanteringen av identifierade risker som är hot mot Uppsalahems måluppfyllelse.

De senare årens arbete med intern styrning och kontroll har inneburit att en ny tjänst i företaget har skapats och tillsatts under 2011. Inom ramen för intern styrning och kontroll har affärsplanerings- och målstyrningsprocessen systematiserats och företagets mål kan nu tydligare kopplas till ekonomiska medel. Dessutom har en kartläggning av företagets dokumenthantering, implementering av informationssäkerhetshandbok och åtgärder för att stärka företagets IT-säkerhet genomförts samt en systematisering av kontroller av leverantörsfakturer.

Styrningsprocess

Uppsalahem följer ägarnas direktiv samt de bolagsordningar som styr verksamheten. Företaget är även styrt av ett antal fastställda policyer och rutinbeskrivningar som kontinuerligt uppdateras. Styrelsens arbetsuppgifter och ansvar beskrivs i en arbetsordning för Uppsalahems styrelse. Styrelsen har även antagit en vd-instruktion där ansvarsfördelningen mellan styrelse och vd tydliggörs. Uppsalahems arbetsprocesser finns kartlagda och dokumenterade sedan december 2002. I samband med kartläggningen av företagets dokumenthantering 2011 har processkartan uppdaterats. Översyn av enskilda processer sker kontinuerligt.

Varje år fastställer styrelsen koncernens inriktningsmål, vilka är upprättade utifrån ägarnas krav och direktiv såsom de beskrivs i kommunens verksamhetsplan, IVE (inriktning, verksamhet, ekonomi). Inriktningsmålen bryts ner till konkreta effektmål och aktiviteter för affärsområden, verksamhetsområden och bostadsområden. Enheternas mål och aktiviteter implementeras genom individuella mål för de enskilda medarbetarna.

Uppföljningsprocess

Styrelsen hålls informerad om den löpande verksamheten genom rapporter och muntliga dragningar enligt en av styrelsen beslutad mötesplan. Styrelsens arbetsutskott och ordförande



är mycket aktiva och insatta i verksamheten och det är inte ovanligt att extrainsatta sammanträden sker under året.

Uppföljning av företagets mål och aktiviteter sker i samband med prognosgenomgångar i maj och november varje år. Under året har ett arbete med att anpassa ett målstyrningssystem till Uppsalahems organisation påbörjats och systemet kommer att implementeras kommande år. Att fortsätta systematisera uppföljningsprocessen är identifierat som ett fokusområde för 2012.

LEDNINGSGRUPPEN



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

UPPSALAHEMS STYRELSE



Tor Bergman (M)
Ledamot
f. 1944



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



Lars-Göran Ferlin (KD)
Suppleant
f. 1946



Selahattin Karakas (M)
Ledamot
f. 1963



My Lilja (S)
Suppleant
f. 1974



Helene Molund (M)
Ledamot
f. 1962



Hanna Mörck (V)
Ledamot
f. 1980



Anders Nilsson (MP)
Ledamot
f. 1983



Sigvard Nilsson (FP)
Suppleant
f. 1935



Peter Nordgren (FP)
Ordförande
f. 1949



Mikael Rådegård
Vd Uppsalahem
f. 1953



Johan Sundman (S)
Ledamot
f. 1965



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



Jan-Erik Tillman (S)
Suppleant
f. 1952

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Jan Lindqvist
Fastighetsanställdas
förbund
f. 1952



Per Viklund
Vision (fd SKTF)
f. 1981

SUPPLEANTER



Tomas Eriksson
Fastighetsanställdas
förbund
f. 1970



Monica Preinitz
Vision (fd SKTF)
f. 1951

MEDARBETARE OCH KOMPETENS

Uppsalahem är ett **utvecklingsinriktat och professionellt företag** där medarbetarna arbetar med kunden i fokus på ett affärsmässigt sätt. Stolthet, trivsel och engagemang är enligt Uppsalahems medarbetare utmärkande för organisationens arbetsklimat. Bolaget erbjuder goda utvecklingsmöjligheter i en bransch med **positiv framtidsutsikt**.

ENGAGERADE MEDARBETARE

Uppsalahem är en arbetsplats som präglas av arbetsglädje och engagemang. Inom företaget finns ett fyrtiotal olika yrkesroller och därmed en kompetensmässig bredd. Medarbetare i företaget drivs av viljan att förbättra hyresgästers boendemiljö, producera nya bostäder och därigenom utveckla Uppsala som stad. Detta skapar ett trivsamt arbetsklimat som återspeglas i kontakten med kunderna, i vilken varje medarbetares insats gör skillnad.

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

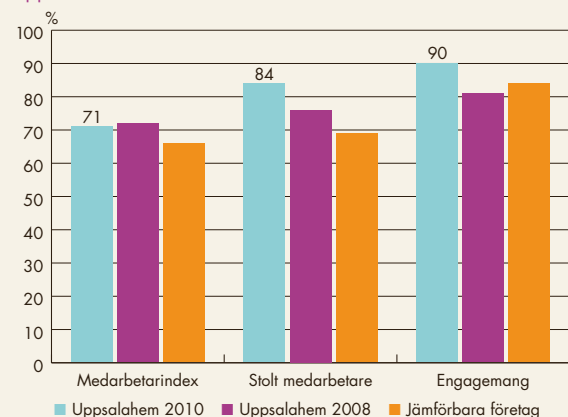
RÄTT KOMPETENS UTVECKLAR

För att utveckla företaget och nå de affärsmässiga målsättningarna krävs en ändamålsenlig och effektiv organisation med rätt kompetens i bolaget. Uppsalahem bedriver en strategisk kompetensförsörjningsprocess och lyckas hålla balans mellan rekryteringar och generationsväxlingar bland annat genom en medveten rekryteringsplan samt genom trainee- och mentorskapsprogram.

Sedan 2009 genomförs kompetenskartläggningar i företaget där de affärsdrivande kompetenser som fordras för att uppnå företagets mål identifierats. Med kartläggningen som underlag har Uppsalahem initierat interna utbildningsprogram för kvartersvärdar och assistenter i syfte att vidareutveckla medarbetarnas kompetens och förbereda Uppsalahem inför framtidens utveckling i branschen.

MEDARBETARINDEX

Uppsalahem AB



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

UPPSALAHEM AB:S MEDARBETARE I SIFFROR

Årsanställda	257 (256) personer
Tillsvidareanställda	260 (270) personer, varav 115 (114) tjänstemän och 145 (156) fastighetsanställda
Personalomsättning	9,1 (7,4) %
Medelålder	44 (44) år
Genomsnittlig anställningstid	12 (12) år
Sjukfrånvaro	4,1 (3,9) %
Nyrekryterade	24 (42) personer



Jan Lundquist,
fastighetsarbetare i Björklinge.

UPPSALAHEM BIDRAR TILL ÖKAD ATTRAKTIVITET FÖR FASTIGHETSBRANSCHEN

Medarbetarna och deras trivsel sprider Uppsalahems goda arbetsgivarvarumärke, vilket är en av anledningarna till att företaget har ett högt söktryck på utannonserade tjänster och därmed får många kvalificerade ansökningar. Möjlighet att arbeta i ett värderingsstyrt och stabilt bolag med fokus på boendemiljö, service och stadsdelsutveckling är ytterligare faktorer som gör företaget till en attraktiv arbetsplats.

Undersökningar från Fastighetsbranschens utbildningsnämnd visar att många ungdomar anser att verksamhetsområdet är anonymt och därmed inte heller en särskilt attraktiv framtidsbransch. För att synliggöra de spännande och utmanande arbetsuppgifter som finns i branschen och för att driva utvecklingen av relevanta fastighetsutbildningar har Uppsalahem startat ett nätverk för fastighetsägare i Uppsala. Samarbetet har resulterat i ett nytt program för tekniska förvaltare på Yrkehögskolan hösten 2010 samt ett gymnasieprogram inom VVS-fastighet hösten 2011. I syfte att stödja de båda utbildningsarrangörerna tar Uppsalahem emot praktikanter, deltar i utbildningsmässor och ger företräde till sommarjobb för eleverna. Uppsalahem finns även representerade i respektive programs programråd samt ledningsgrupp.

Uppsalahem startade 2003 ett traineeprogram i syfte att ge unga med högskoleutbildning en snabb start i sin karriär inom fastighetsbranschen. Under 2011 rekryterades tre traineer, två projektledare för nyproduktion och en teknisk förvaltare. Programmet genomförs i samarbete med SABO, organisationen för Sveriges allmännyttiga bostadsbolag, som under traineeproduktionen erbjuder deltagarna teoretisk undervisning. Uppsalahems traineeprogram har varit mycket lyckosamt och de tidigare deltagarna arbetar idag inom chefs- eller specialistbefattningar. Sedan starten 2003 har Uppsalahem varit värd för totalt 18 traineer.

Uppsalahem samarbetar också med studenter på universitet och högskolor som önskar skriva examensarbete hos Uppsalahem, ett samarbete som ofta är gynnsamt både för eleven och för företaget. Varje sommar erbjuder bolaget dessutom 30–45 unga sommarjobb i företaget.

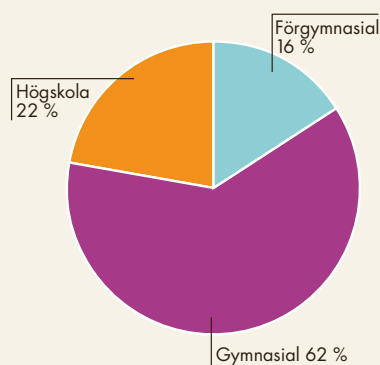
MÅLDIALOG – MEDARBETARSAMTAL SOM ENGAGERAR

Modellen för medarbetarsamtal inom Uppsalahem är en måldialog, vilken syftar till ökat målfokus och att varje medarbetare känner engagemang och delaktighet i företagets utveckling. I måldialogen har affärsplanens mål brutits ner och konkretiserats via verksamhetsplaner och affärsområdesplaner till individuella mål. De individuella målen formuleras av medarbetaren i samråd med närmaste chef och måluppfyllelsen ger en direkt koppling till lönesättningen, vilken därmed blir tydligare och lättare att påverka genom medarbetarens individuella insatser.

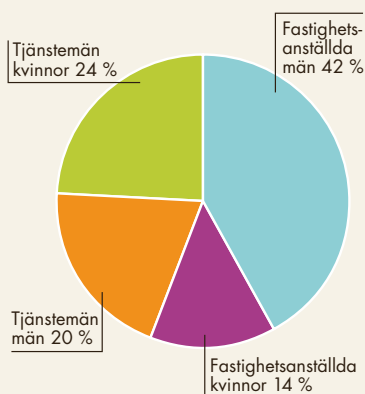
JÄMSTÄLLDHET OCH MÅNGFALD

En arbetsplats som präglas av mångfald ger en större kreativitet och fler infallsvinklar. Med mångfald stannar dock inte Uppsalahem enbart vid etnicitet och jämställdhet, utan ser även till personliga olikheter. Det är viktigt att alla medarbetare förstår kundens situation och att den mångfald som finns hos hyresgästerna återspeglas hos företagets medarbetare. Alla kunder är olika och därför eftersträvar bolaget att rekrytera medarbetare med bred kompetens och med olika bakgrund för att matcha kundernas behov. I företagsledningen, chefsgruppen och bland tjänstemännen är könsfördelningen jämn och medarbetarenkäten visar att Uppsalahem upplevs som ett jämställt företag, index 89 (87).

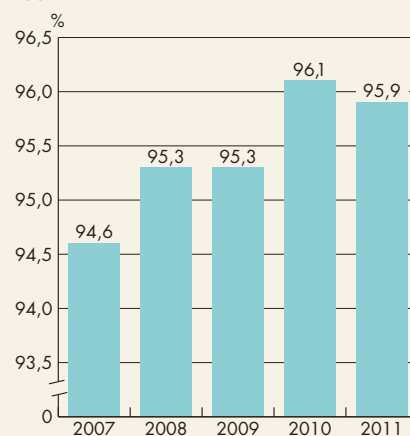
UTBILDNINGSNIVÅER Uppsalahem AB



FÖRDELNING ANSTÄLLDA Uppsalahem AB



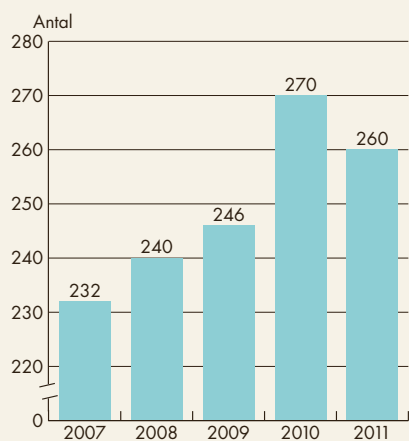
FRISKNÄRVARO Uppsalahem AB



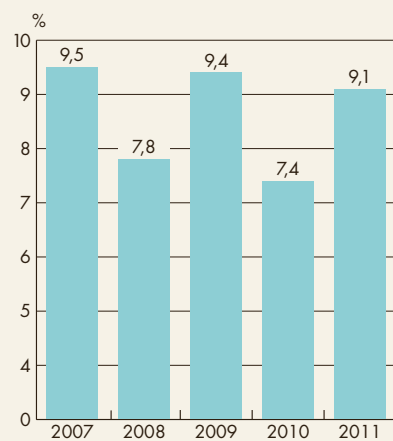
Caroline Nordenberg,
kundvärd på Uppsalahem,
med två potentiella kunder.



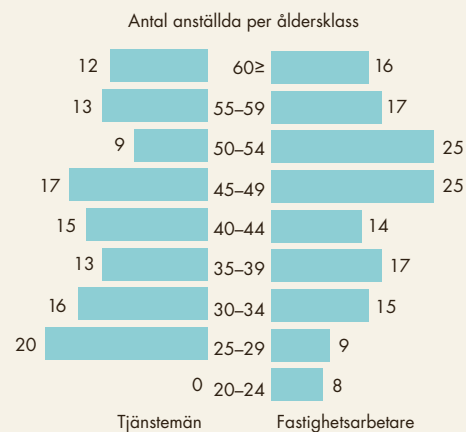
TILLSVIDAREANSTÄLLDA Uppsalahem AB



PERSONALOMSÄTTNING Uppsalahem AB



ÅLDSFÖRDELNING Uppsalahem AB



STUDENT

Under 2011 genomfördes **Uppsalas största fastighetsaffär** i modern tid. Uppsalahem är sedan i september majoritetsägare av Studentstaden som samäggs med Rikshem. Med denna affär blir Uppsalahem **ledande på bostadsmarknaden för studenter och unga i Uppsala.**

NY, AKTIV ROLL PÅ STUDENTBOSTADSMARKNADEN

Uppsala är en stor och anrik universitetsstad och studenterna är mycket viktiga för staden. De två stora universiteten Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) inrymmer totalt cirka 40 000 studenter. Tillgången på bostäder är en viktig förutsättning för att Uppsala ska fortsätta attrahera studenter. Uppsalahem, som är en stor bostadsbyggare i Uppsala med långsiktigt arbetssätt, kan som majoritetsägare i Studentstaden ta en aktivare roll i frågan. Förvärvet av 51 procent av aktierna i Studentstaden med cirka 4 350 studentbostäder genomfördes den första september 2011 (s. 58).

Uppsalahem äger sedan tidigare cirka 300 studentbostäder, varav det senaste tillskottet, Observatoriet i Observatorieparken, färdigställdes 2009.

NYTT AFFÄRSOMRÅDE INOM UPPSALAHEM

I och med förvärvet skapade Uppsalahem det nya affärsområdet Student. Affärsområdets huvudfokus under de närmaste åren är att arbeta övergripande

med utvecklingsfrågor för studentbostadsmarknaden, vilket främst innebär att öka studenternas möjlighet att få bostad i Uppsala. Detta kan göras genom att bygga nya bostäder i lägen som studenterna efterfrågar (s. 47), men arbetet kan också ske genom att säkerställa att de som bor i studentbostäderna verkligen är studenter.

SAMVERKAN FÖR EN BÄTTRE BOSTADSSITUATION

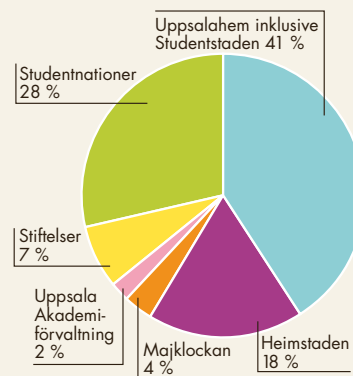
En viktig del av arbetet är också samverkan med de aktörer som verkar på studentbostadsmarknaden i staden. I Uppsala finns cirka 30 bostadsbolag, bostadsstiftelser och studentnationers bostadsstiftelser som tillhandahåller bostäder för studerande.

Redan under 2011 har Uppsalahem genomfört ett antal aktiviteter för att förenkla bostadssituationen för studenter. Genom ett samarbete med Uppsala studentkår riktade Uppsalahem uthyrningen av 16 lägenheter med så kallade korttidskontrakt till tillflyttade studenter inför höstterminen 2011. Samtliga bostäder hyrdes ut. Fem lägenheter hyrdes ut enligt principen

”först till kvarn” som inte ställer krav på tidigare registrering hos Uppsalahem, detta på grund av svagt intresse.

För att även ge möjlighet för studenter att efter avslutade studier hitta ett attraktivt boende hos Uppsalahem, erbjuds Studentstadens hyresgäster att använda sin boendetid som kötid hos Uppsalahem. Möjligheten finns dock under en begränsad tid, till och med 1 mars 2012.

STUDENTBOSTÄDER PER AKTÖR



I Uppsala finns omkring 11 300 studentbostäder hos ett tjugotal aktörer. De flesta bostäderna, närmare 9 000, är lokaliserade i stadsdelarna Luthagen, Flogsta och Kvarngärdet.





STUDENTSTADEN I UPPSALA AB

Studentstaden i Uppsala AB ägs till 51 procent av Uppsalahem AB och till 49 procent av Rikshem AB. Rikshem ägs av Fjärde AP-fonden och AMF och är den näst största hyresvärden i Uppsala efter Uppsalahem. Ambitionen är att Uppsalahem ska förvärva resterande del av aktierna i Studentstaden under 2014. Då Rikshem endast har ägt Studentstaden sedan juni 2010 ges bolaget möjlighet att under tre år genomföra de planer som fanns vid tidpunkten för förvärvet.

Studentstadens styrelse består av fyra ledamöter, varav två inklusive ordförandeposten från Uppsalahem, och de andra två från Rikshem. Under de år som Studentstaden samägs ansvarar Rikshem för samtliga frågor som rör förvaltningen av fastigheterna. Studentstaden köper administrativa tjänster av Rikshem i form av exempelvis redovisning, bolagsadministration, personaladministration samt IT och telefoni. Uppsalahem ansvarar i sin tur för övergripande strategiska studentbostadsfrågor.

BOSTÄDER OCH ORGANISATION

Studentstaden har cirka 4 350 studentbostäder och 181 000 m² uthyrningsbar bostadsyta uppdelat på lägenheter och studentrum. Bostäderna finns i attraktiva stadsdelar i Uppsala såsom Kvarngärdet, Luthagen, Eriksberg och Flogsta (se karta på s. 98–99).

Studentstaden äger även ett fåtal lokaler vars syfte är att ge närservice för studenterna med exempelvis närbutik, cykelförsäljare, restauranger etc. I beståndet finns 257 lokaler om 22 000 m².

Totalt är 18 personer anställda i bolaget: förvaltningschef, förvaltare, uthyrare, receptionister, hyresadministratör och fastighetstekniker.

EKONOMI

Studentstaden har en omsättning om 232 mkr och intäkterna består till övervägande del av bostadshyror. Fastigheternas marknadsvärde uppgick per 2011-12-31 till 2,5 mdr.

Den senaste årliga hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder resulterade i en differentierad hyreshöjning per 1 juli 2011 med 1,9 procent, 2,5 procent respektive 2,8 procent. Den differentierade hyresöverskenskommelsen är beroende av områdets attraktivitet, läge och överenskommet underhåll.

STUDENTSTADENS FÖRVALTNING

Då Studentstadens kunder skiljer sig från Uppsalahems, finns väsentliga skillnader i förvaltningen i jämförelse med moderbolaget.

Omflyttningar i Studentstaden var under 2011 49 procent, inklusive de omflyttningar som skett inom block-

hyresavtalen för Uppsala universitet och SLU. I jämförelse med Uppsalahem är detta relativt högt, då Uppsalahems omflyttning för samma period endast uppgår till 17,2 procent. Omflyttningen är som mest koncentrerad till terminsstarterna och ställer andra krav på administrativ hantering i samband med in- och utflytt än i Uppsalahems bestånd. Eftersom studenterna ofta är unga människor som flyttar in i sin första egna bostad medför även detta andra förutsättningar.

Till skillnad från Uppsalahem har inte Studentstaden hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll (s. 42), då omflyttningen och därmed också slitaget är högre. Hyresgäster som bor länge har istället möjlighet att under boendetiden begära en besiktning då underhållsbehovet kontrolleras. Större reparations- och underhållsinsatser åtgärdas istället vid avflyttningsbesiktningarna.

SNABBFAKTA 2011: STUDENTSTADEN I UPPSALA AB

Ägare	Uppsalahem AB till 51 % och övriga 49 % av Rikshem AB
Marknadsvärde på Studentstadens fastigheter	2 466 mkr
Omsättning	232 mkr
Resultat före skatt	132 mkr
Underhållskostnader	13,7 mkr
Synlig soliditet	48,4 %
Justerad soliditet	81,8 %
Antal fastigheter	20 st
Antal bostäder	4 350 st varav 2 654 är studentlägenheter och 1 696 är korridorsrum
Uthyrningsbar yta	202 000 m ² , varav bostäder 181 000 m ²
Lägsta respektive högsta hyra	993 kr/m ² , år samt 1 664 kr/m ² , år
Antal anställda	18

EN ALLMÄNNYTTA I TIDEN

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

ALLMÄNNYTTANS BAKGRUND

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

SVENSKA SYSTEMET ÄR UNIKT

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

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

SKILLNAD MELLAN ALLMÄNNYTTIGA OCH PRIVATA HYRESVÄRDAR

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

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

STORA I REKORDÅRENS BOSTADSOMRÅDEN

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

HYRESRÄTTEN – EN BOENDEFORM SOM ERBJUDER MER

Hyresrätten skapar dynamik på bostadsmarknaden och ökar valmöjligheterna. En boendekarriär börjar ofta med ett första eget boende i hyresrätt för unga och studenter. Senare i livet kan hyresrätten åter locka med den service och enkelhet som den innebär. Hyresrätten är även en viktig boendeform för de som flyttar till en ny stad för exempelvis arbete eller studier. Bristen på lättillgängliga hyresrätter i landets tillväxtorter är ett hinder för rörligheten på arbetsmarknaden. Hyresrätten är dock inte bara en tillfällig boendeform. Ett stort antal människor väljer att bo i hyresrätt stora delar av livet och i många allmännyttiga bostadsföretag är boendetiden lång.

FÖRÄNDRADE VILLKOR FÖR ALLMÄNNYTTAN OCH HYRESRÄTTEN

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

Den nya allbolagen innebär att bolagen i allmännyttigt syfte ska förvalta hyresrätter, främja bostadsförsörjningen i kommunen och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinfl-



Utveckling av bostadsmiljöer förenar affärsnytta med samhällsnytta, då nöjda kunder är bevis på attraktiva områden. Under året invigde Uppsalahem ett nytt utomhusgym i Eriksberg.

tande. För att undvika snedvridning av konkurrensen ska de kommunala bolagen bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer. De ska alltid utgå från vad som är bäst för bolaget och agera som en långsiktig och seriös fastighetsägare.

Det betyder också att kommunen inte får ge det egna bostadsbolaget några särskilda fördelar som skulle gynna bolaget ekonomiskt i förhållande till privata fastighetsägare. Kommunen ska ställa motsvarande avkastningskrav på sitt bolag, som likartade långsiktiga privata fastighetsägare gör. Kravet ska dock alltid utgå från den lokala marknadssituationen och bolagets egna förutsättningar. En bestämmelse som begränsar de värdeöverföringar som får göras från bostadsbolagen infördes också.

Samtidigt beslutade riksdagen om vissa ändringar i hyreslagen. På hyressättningsområdet skedde den största reformen på över 30 år. De allmännyttiga bostadsföretagens hyresnormerande roll ersattes med en normerande roll för kollektivt förhandlade hyror. Vid en prövning av hyran ska det inte ha betydelse om jämförelselägenheterna ägs av en kommunal eller en privat hyresvärd. En skyddsregel infördes också som ska dämpa effekten av kraftiga hyreshöjningar i fall där hyran tidigare varit för låg i förhållande till bruksvärdet. Den innebär att om den nya hyran är betydligt högre än den tidigare kan hyresnämnden bestämma att en lägre hyra ska betalas under en viss tid.

Vardagsrum i ett hem om 4 rum och kök på elfte våningen i Två Torn, Luthagen (s. 48).







MARKNADEN I UPPSALA

Uppsala växer och stadens fastighetsmarknad är en av landets mest expansiva. Universitetet och den unga befolkningen bidrar till att **efterfrågan på hyresrätter är mycket hög**. Uppsalahem är, med 15 600 bostäder, Uppsalas ledande bostadsbolag.

UPPSALA – SVERIGES FJÄRDE STORSTAD

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

I november 2011 passerade Uppsala kommun 200 000 invånare och uppfyller därmed kriteriet för att räknas som en storstadsregion tillsammans med Stockholm, Göteborg och Malmö. På 20 år har fler än 40 000 nya invånare tillkommit, lika många som det bor i hela Enköping. År 2030 beräknas invånarantalet i kommunen vara över 240 000.

Stadens två universitet, Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet, bidrar till en ung befolkning och till den framåtanda som präglar Uppsala. 53 procent av kommunens befolkning har eftergymnasial utbildning i förhållande till riksgenomsnittet som är 37 procent. Trots det instabila ekonomiska läget i världen har kommunen haft en fortsatt stark tillväxt. Det pågår flera stora fastighetsprojekt i staden, till exempel vid nya resecentrum där byggnation av såväl hotell, kontor som bostäder pågår.

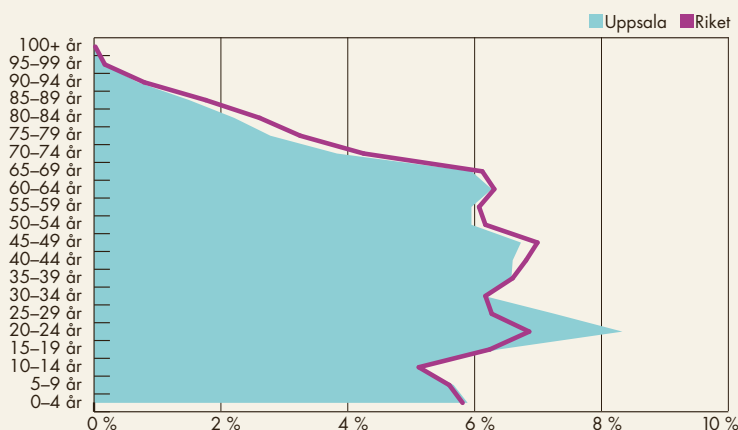
BOSTADSMARKNADEN I UPPSALA

Behovet av bostäder växer när antalet invånare ökar. Nyproduktionen av bostäder i Uppsala sjönk dock markant mellan 2009 och 2010 och uppgick under 2010 endast till 700 bostäder, att jämföra med 1 600 under 2009. Uppsala kommuns mål är att 1 000 nya bostäder ska produceras per år.

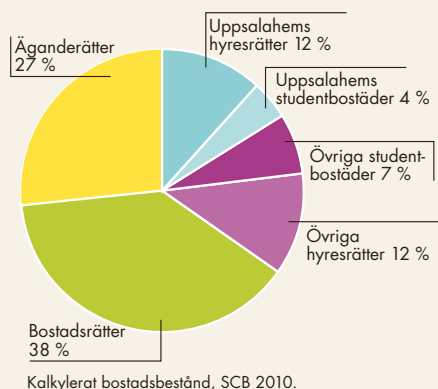
Under 2010 antogs en ny översiktsplan för Uppsala, ett viktigt styrdokument för Uppsalahems långsiktiga planering. Uppsala ska växa inåt, nya bostäder ska produceras i centrala lägen på gammal industrimark och industrierna lyfts ut till stadens periferi. Totalt har översiktsplanen en beredskap för 30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

Andelen hyresrätter, 35 procent, i Uppsala ligger strax under övriga Sverige, 37 procent. Med tanke på det stora antalet unga och studenter i staden är dock andelen hyresrätter i Uppsala låg, då dessa vanligtvis efterfrågar boende i hyresrätt. Tack vare Uppsalahems höga nyproduktionstakt ökar dock antalet hyresrätter i staden och Uppsalahem är kommunens största ägare av bostadsfastigheter. Andra stora aktörer på marknaden är Rikshem, Heimstaden, Stena fastigheter, Graflunds, Uppsala Akademiförvaltning och HSB.

UPPSALAS FOLKMÄNGD



OLIKA BOENDEFORMERS MARKNADSANDELAR I UPPSALA



**UPPSALAS 10 STÖRSTA AKTÖRER PÅ
HYRESBOSTADSMARKNADEN (antal bostäder)**

Uppsalahem	15 600 varav 4 350 genom Studentstaden
Rikshem	5 000
Heimstaden	2 300
Stena fastigheter	960
Graflunds	950
Uppsala Akademiförvaltning	750
Norrlands nation	750
HSB	650
Västmanlands-Dala nation	630
Snerikes nation	460

Uppsalahems andel av bostadsmarknaden

I Uppsala kommun fanns 2010 totalt 95 800 bostäder. Det innebär att Uppsalahem äger 12 (14) procent av Uppsalas bostäder (totalt 16 procent med Studentstaden inräknat). Av den totala mängden bostäder i flerbostadshus står moderbolaget för 16 (21) procent. Anledningen till förändringen från föregående år är fastighetsaffären som genomfördes under 2011 med Rikshem. Moderbolagets nuvarande 11 250 (12 800) bostäder motsvarar 34 (39) procent av stadens alla hyresrätter och bostäderna är spridda i hela kommunen. Den största delen återfinns i lägen där det är stor till mycket stor efterfrågan på bostäder. Drygt fem procent av bostäderna är lokaliserade utanför Uppsalas tätort.

Konkurrenterna på hyresbostadsmarknaden är framförallt stora fastighetsägare som äger och förvaltar bostäder, men även mindre, privata hyresvärdar finns. Konkurrens finns också med andra upplåtelseformer än hyresrätten så som bostadsrätt och äganderätt. Andelen bostadsrätter är fortsatt hög i Uppsala trots Uppsalahems ambitiösa nyproduktion. År 2010 var andelen bostadsrätter i Uppsala 38,5 procent jämfört med 22 procent i riket.

Stor efterfrågan på Uppsalahems bostäder

Den som vill få en bostad hos Uppsalahem måste vara registrerad som bostadssökande. Vid årsskiftet 2011/2012 var omkring 75 000 (67 000) personer registrerade som bostadssökande hos Uppsalahem, av vilka cirka 24 000 är aktiva bostadssökande. Antalet har ökat stadigt sedan 2005 och är högt med tanke på kravet om uppdatering en gång var tolfte månad.

Uppsalahem ska tillhandahålla boende för olika skeden i livet, för unga och gamla, små och stora familjer. Ett antal kategorier av bostäder, allt ifrån studentbostäder till seniorbostäder erbjuds. Universitetsstaden Uppsala lockar många unga, och studenter föredrar ofta att hyra sin bostad då de i regel inte har möjlighet att köpa sig en bostad. Unga är också den största gruppen bostadssökande hos Uppsalahem och små lägenheter är mycket efterfrågade. En åtgärd för att hjälpa unga in på bostadsmarknaden är att Uppsalahem öronmärker minst 20 ungdomslägenheter i befintligt bestånd varje år. Under 2010 hyrdes 40 lägenheter ut som ungdomslägenheter och kvoten på 20 öronmärkta ungdomslägenheter för 2011 uppfylldes också. Uppsalahem har totalt 125 ungdomsbostäder.

För en vanlig lägenhet är det i snitt 515 (330) intresseanmälningar och störst är fortfarande efterfrågan på ungdomslägenheter som i snitt har 555 (350) intresseanmälningar per ledig lägenhet. Efterfrågan på Uppsalahems nyproducerade och förnyade hyresrätter i attraktiva lägen är också stor. En nyproducerad bostad har i snitt mellan 140 och 200 sökande, beroende på projekt.

En fortsatt hög utvecklingstakt och den stora efterfrågan på bostäder pekar på att bostadsmarknaden för hyresrätten kommer att vara stark ytterligare ett antal år framöver. Under 2011 var vakansgraden för Uppsalahems bostäder i princip obefintlig med enbart 0,14 (0,29) procent.

Bostadshyresgäster

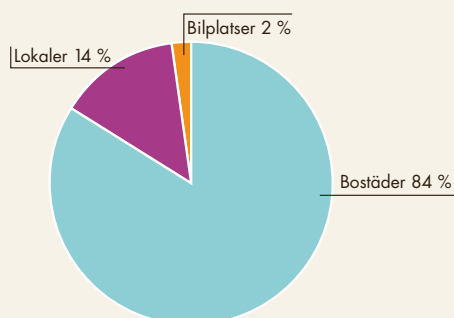
Uppsalahem har ett vitt spann av bostadshyresgäster, alltifrån studenter och unga till barnfamiljer och seniorer med utflyttade barn. I Uppsalahems bostäder bor uppskattningsvis 15 procent av hela Uppsalas befolkning. Den genomsnittliga hyresgästen hos Uppsalahem är född 1963 och har bott i sin bostad i närmare åtta år.

Hyresanalys bostäder

Snitthyran för hyresrätter i Uppsala är 978 (947) kr/m² och år och Uppsalahems AB:s snitthyra för bostäder 2011 är 1 012 (986) kr/m². Uppsalahems lägsta hyra, 749 kr/m², återfinns utanför Uppsalas tätort och den högsta, 1 923 kr/m², i ett centralt nybyggt område med små lägenheter.

Hyran för de nyproducerade bostäderna är relativt hög jämfört med det äldre beståndet. För de pågående nyproduktionerna har hyran fastställts under hösten 2011. För Två Torn är snitthyran 1 644 kr/m² och år, och för en typlägenhet om tre rum och kök på 73 m² cirka 9 700 kronor per månad. Vid de senaste nyproduktionerna har ingen överenskommelse om hyror träffats med förhandlingsparten utan Uppsalahem har istället själva satt hyran utifrån ett bedömt bruksvärde.

Att ha en hyresnivå i förnyelsen som motsvarar de boendes värderingar och samtidigt utgör en god investering är viktigt för Uppsalahem. 2009 tecknades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om de första ombyggnadshyrorna i de centrala områdena Kvarngärdet och Käbo motsvarande en snitthyra på cirka 1 240 kr/m², år exklusive vatten. Dessa hyror har räknats upp vid de årliga hyresöverenskommelserna 2010 och 2011.

**HYRESINTÄKTER 2011
Uppsalahem AB**


LOKALMARKNADEN I UPPSALA

Uppsalas medicinska och högteknologiska industri är mindre känslig för konjunktursvängningar jämfört med traditionell industri. Då Akademiska sjukhuset och Uppsala universitet är stora aktörer på arbetsmarknaden har Uppsala goda förutsättningar även under mer oroliga tider. Uppsala tillhör Sveriges största region för handel och affärsverksamhet i och med nära och goda förbindelser med Stockholm och Arlanda flygplats, inte minst tack vare nyligen invigda Resecentrum.

Sysselsättningsgraden ökar vilket genererar tillväxt på lokalmarknaden. Nyproducerade lokaler finns främst runt nya Resecentrum, i innerstaden och i Kungsängen söder om innerstaden. Den centrala Dragarbrunnsgatan har omvandlats från buss- och bilgata till shoppinggata med ny plattläggning och nya gallerior. Stadens gamla industriområde Boländerna genomgår sakta en omvandling mot kontors- och handelsområde. Gottsunda centrum byggs ut och renoveras för att innehålla dubbelt så många butiker som tidigare. Bland de större fastighetsägarna återfinns Atrium Ljungberg, Akademiska Hus, Aspholmen, Diligentia, Henry Ståhl Fastigheter, Klöver, Uppsala Akademiförvaltning samt Vasakronan.

STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, AVSEENDE ÅRSHYRA (mkr)

Uppsala kommun	11,6
Jensen Education	3,3
Waldorfffastigheter	1,1
ICA	0,8
Landstingsservice	0,7

Uppsalahems andel av lokalmarknaden

Den stora fastighetsaffären med Rikshem har kraftigt förändrat Uppsalahems andel av lokalmarknaden, då bland annat fastigheter med 98 000 m² vård- och stödboenden klassificerade som lokaler såldes. Detta har inneburit att Uppsalahems lokalverksamhet har minskat betydligt under året, både i antal lokaler räknat men framförallt i hyresvolym.

Även om Uppsalahems huvudsakliga verksamhet är bostäder, är verksamhetslokaler viktiga inslag. Genom lokaler och med rätt lokalhyresgäst kan Uppsalahem erbjuda god service i bostadsområdena, möjliggöra utveckling av det lokala näringslivet samt skapa levande stadsdelar. Vid nyproduktion och förnyelse av områden, ses behovet av lokaler över i det aktuella området för att försöka tillgodose efterfrågan på service.

Uppsalahem är en liten aktör på marknaden för verksamhetslokaler i förhållande till andra fastighetsbolag på orten. I moderbolaget finns 248 (450) verksamhetslokaler om 30 000 (46 000) m². Totalt äger och förvaltar Uppsalahem AB 54 000 (154 000) m² lokaler inklusive förråd. Lokalerna svarar för 14 (17) procent av omsättningen.

Efterfrågan på Uppsalahems lokaler

Efterfrågan på verksamhetslokaler är god, speciellt på kontors- och butikslokaler i centrala lägen. Det finns en stor efterfrågan på förskolelokaler i befintligt bestånd och ett stort intresse för förskolelokaler i nyproduktion, där såväl privata som kommunala aktörer vill samarbeta med Uppsalahem. Vidare finns efterfrågan på lokaler som kan anpassas för vård och omsorg och till restauranger. Under 2011 har 27 (40) nya kontrakt tecknats för verksamhetslokaler. Vakansgraden uppgick under 2011 till 1,9 (2,4) procent.

Lokalhyresgäster

Uppsala kommun är Uppsalahems största hyresgäst och hyrde vid 2011 års slut lokaler för 11,6 mkr, att jämföra med 140 mkr året innan. Minskningen i hyresvolym kan direkt härledas till försäljningen av affärsområdet Servicebostäder. Även efter affären hyr kommunen främst bostäder, antingen i form av vård- och stödboenden med tillhörande service- och personallokaler, eller bostäder för speciella målgrupper. I dessa fall är den formella hyresgästen kommunens fastighetsnämnd.

Uppsalahems verksamhetslokaler ligger ofta i bottenplan i bostadshus eller i anslutning till torg och bidrar med service till stadsdelar och bostadsområden. Många lokaler upplåts som mindre butiker, förskolor, kontor och restauranger och finns i de boendes närhet vilket ger levande och trygga stadsdelar.

UPPSALAHEM AB:S LOKALER

	Antal	m ²
Verksamhetslokaler	248	30 000
Blockuthyrda lokaler	12	4 900
Förråd	734	6 500
Hyresgäsföreningslokaler	92	5 900
Interna lokaler	111	6 900
Totalt	1 197	54 000

Bland de lokaler som blockuthyrs finns samtliga vård- och stödbostäder, men här finns även bostäder som Akademihotellet i sin tur hyr ut till boende. Hyresgäsföreningens lokaler är främst kvarterslokaler i bostadsområdena. De interna lokalerna är kontor och förråd som upplåts för Uppsalahems egen verksamhet.

Genom att delta på mässor och träffa potentiella kunder i lokala köpcentrum erhåller Uppsalahem viktigt kunskap om vad kunderna efterfrågar. På bilden ett möte från bomässan BoForum 2011. Läs mer om Uppsalahems kundrelationer på s. 36. På bilden Anna Lindholm Eriksson, uthyrare nyproduktion på Uppsalahem.



UPPSALAHEM AB ERBJUDER FÖLJANDE BOSTÄDER FÖR OLIKA MÅLGRUPPER

	BESKRIVNING	BEFINTLIGA	PÅGÅENDE NYPRODUKTION	ANTAL INTRESSEANMÄLNINGAR PER LEDIG BOSTAD 2011
Vanliga bostäder	Stor variation av lägenhetsstorlekar, från etta med kokvrå till stora etagelägenheter.	10 600 (11 070)	670	515
Bostäder i småhus/radhus	Uppsalahem erbjuder hyresrätter i form av både småhus och radhus.	650 (650)	20	335
Vård- och stödbostäder	Boende för äldre som inte kan bo kvar hemma respektive boende för personer med psykiska problem eller funktionshinder och som behöver särskild service. Samtliga vård- och stödboenden hyrs ut till Uppsala kommun som i sin tur hyr ut bostäderna i andra hand till de boende.	95 (1 260)	0	–
Seniorbostäder	För målgruppen 55+ finns Uppsalahems bekväma och tillgängliga seniorbostäder. Husen har hiss, badrummen är anpassade, det finns inga eller låga trösklar i bostaden och ingången är lättåtkomlig med bil.	65 (350)	75	20
Trygghetsbostäder	För den som är 70 år eller äldre erbjuder Uppsalahem trygghetsboende. Lägenheterna har samma tillgänglighetsnivå som seniorbostäderna. Utöver detta finns gemensamma lokaler med möjlighet att äta tillsammans och en servicevård som arbetar med att främja gemenskap och aktiviteter. De boende har även tillgång till trygghetslarm via kommunens trygghetsjour.	0 (95)	30	45
Studentbostäder	För heltidsstuderande vid Uppsala universitet, Sveriges lantbruksuniversitet, Newmaninstitutet eller Johannelunds teologiska högskola erbjuder Uppsalahem studentboende i antingen lägenhet eller korridorsrum.	270 (260)	0	340
Ungdomsbostäder	Uppsalahem örönmärker årligen minst 20 lägenheter i befintligt bestånd som bedöms passa för en ung livsstil och ekonomi. Alla mellan 18 och 26 år har möjlighet att söka en ungdomslägenhet. Det finns sedan ingen övre åldersgräns för hur länge du får bo kvar.	125 (100)	110	555
Bostäder i kollektiv	I kollektiv hanteras lediga bostäder i en särskild ordning. De boende kan själva föreslå nya hyresgäster, men Uppsalahem måste också godkänna den inflyttande.	25 (25)	0	355
varav				
Hyrköp, möjlighet till äganderätt	Under vintern 2011 introducerades Uppsalahems första bostäder med hyrköp. De boende i de planerade radhusen i kvarteret Stenhammarsparken i Gottsunda kommer att kunna hyra sina bostäder med möjlighet att köpa radhuset av Uppsalahem inom 5 år.	0	20	–
Rökfria bostäder	I flera av kategorierna ovan finns rökfria lägenheter. Det gäller bland annat alla studentbostäder men även i vissa utvalda hus och kvarter.	550 (710)	190	–



Studenter behöver inte nödvändigtvis bo i studentbostäder.
Här är fem av de sex tjuvåringar som 2011 tillsammans
flyttade in i ett nybyggt radhus i Nántuna.



GODA KUNDRELATIONER

En god dialog är viktig för att kunderna ska trivas i sina hem. Genom Uppsalahems kundundersökning följs de boendes synpunkter och förväntningar noggrant upp. En **löpande dialog förs** också genom bland annat sociala medier, lokala träffar, evenemang och samarbeten med Hyresgästföreningen.

KUNDUNDERSÖKNINGEN VISAR PÅ NÖJDARE KUNDER

Uppsalahem genomför regelbundet en övergripande kundundersökning för att följa upp kundrelationerna och definiera framtida förbättringsområden. Den senaste undersökningen genomfördes våren 2011. För vanliga bostäder får en tredjedel av hyresgästerna möjlighet att svara på kundundersökningen, då bland annat nöjd-kundindex, förkortat NKI, mäts.

I 2011 års kundundersökning fick Uppsalahem drygt 2 000 svar, av närmare 3 700 utskickade enkäter, 57 procent. Uppsalahem får ett gott medelbetyg med 67 (67) i NKI. Betyget ökade försiktigt med några decimaler trots att totalt nio av tio delindex ökade, i snitt med 1,7 enheter. Delindex för trygghet ökade mest, med 3,6 enheter och för stadsdelen Gottsunda ökade trygghetsindex med hela 6,6 enheter.

Målet är att stegvis öka kundnöjdheten och det totala NKI-talet under affärsperioden för att 2013 nå ett NKI om 75. För att nå detta mål har Uppsalahem identifierat att bolaget måste arbeta med frågorna som inte direkt påverkas av specifika delindex. Därför har Uppsalahem i december 2011 påbörjat en undersökning för att klargöra kundernas förväntningar. Syftet är att synliggöra det eventuella gapet mellan serviceleverans och förväntning och ytterligare öka kundupp-

PRIORITERINGSMATRIS EFTER KUNDUNDERSÖKNINGEN

Uppsalahem AB



levelsen hos Uppsalahems kunder. Undersökningen blir klar det första halvåret under 2012.

Kundundersökningen synliggör inte bara hur nöjda kunderna är gällande olika delindex utan också vilka av fokusområdena som bör prioriteras. Det vill säga vad kunderna anser är viktigt att förbättra (se matris nedan).

Bostadsförvaltningen identifierade fyra fokusområden att prioritera för år 2012: rent och snyggt, lägenheten, kontakt och dialog samt trygghet. Bland annat satsas mer på information till hyresgästerna om vad som händer i närområdet, välskötta trädgårdar och entréer, erbjudande om säkerhetsdörrar och ökad översyn av miljöstugor.

Lägenhetens standard har fått ett något lägre betyg av hyresgästerna vilket beror på att många av Uppsalahems lägenheter är äldre. Arbetet med att förnya Uppsalahems bostäder och anpassa dem till modern standard och samhällets krav har startat och genomförs i enlighet med en framtagen genomgripande förnyelsestrategi (s. 51).

KUNDER

Uppsalahem är i alla delar ett serviceinriktat företag som ska ha nöjda kunder. Kunderna delas upp i bostadshyresgäster, lokalhyresgäster och bostadssökande.

KUNDOMBUD

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

KUNDSERVICE VIA UPPSALAHEMS WEBBPLATS

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

På webbplatsen finns sedan 2010 Hemshoppen där kunderna kan beställa lägenhetsunderhåll och extra tillval till sin bostad. Hemshoppen är kopplad till den inloggade hyresgästens bostad och tydliggör därmed kundens valmöjligheter, eventuella underhållsrabatter eller månadskostnader (s. 42).



Uppsalahems kvartersvärdar rör sig mycket i bostadsområdena och är en viktig kontakt för många av kunderna.

Under året har webbplatsen haft totalt 1,8 miljoner besök, varav drygt 400 000 unika besökare, vilket är en genomsnittlig ökning med omkring 20 000 besök i månaden sedan 2010. Totalt 2 400 beställningar har gjorts via Hemshoppen under året och tapeter och laminatgolv är de vanligaste produkterna som beställts.

DIGITALA KOMMUNIKATIONSKANALER

Boende och bostadssökande kan också följa Uppsalahem via två så kallade sociala medier, mikrobloggen Twitter samt den digitala mötesplatsen Facebook. Via de sociala medierna kan kunderna dela idéer och synpunkter både med Uppsalahem och med andra boende och sökande. Kanalerna är betydelsefulla för Uppsalahem och fungerar som ett komplement till webbplatsen och de traditionella kontaktvägarna. Vid årets slut följde 583 (314) personer Uppsalahem via Twitter och 758 (459) via Facebook.

KUNDNÄRA AKTIVITETER OCH SPONSRING

Uppsalahem arrangerar och deltar i en rad aktiviteter för att nå olika kundgrupper, både hyresgäster och bostadssökande. Några exempel under 2011 var Uppsalahems miljödagar som arrangeras i de fyra distrikten med syfte att uppmärksamma kunderna om miljöfrågor och invigningar av ny konst i bostadsområdena. Under året har även kunderna erbjudits flera evenemang för barn som till exempel två cirkusföreställningar, teaterskola, friidrottsskola samt bandyskola.

Uppsalahem deltog också på flera utställningar under året, bland annat en större bomässa, BoForum 2011. Genom dessa kundnära aktiviteter erhålls god kunskap om vad kunderna efterfrågar och de rådande förutsättningarna på marknaden (s. 29).

KUNDTIDNING OCH LOKALA FÖRVALTARBREV

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

LOKALMEDIA BIDRAR TILL UTÖKAD DIALOG

Som Uppsalas största bostadsbolag porträtteras Uppsalahem regelbundet i de lokala medierna och Uppsalahem arbetar proaktivt med att lyfta företagets olika initiativ i media. Efter att en fråga lyfts i media återkommer ämnet ofta på Uppsalahems webbplats eller i kundtidningen i syfte att sprida informationen ytterligare. Uppsalahem har en noggrann mediebevakning och agerar lyhört efter vilken information kunderna efterfrågar. Även insändare, blogginlägg och kommentarer till nyheter läses och ger Uppsalahem möjlighet att förbättra service och dialog.

Uppsalahem agerar även proaktivt genom att skicka ut egna pressmeddelanden och pressinbjudningar. Under året har 27 (14) pressmeddelanden skickats ut med nyheter om exempelvis nyproduktionsstarter och ekonomiskt resultat.

SAMARBETE MED UPPSALA KOMMUN SOM HYRESGÄST

Uppsalas kommun är Uppsalahems största hyresgäst och parterna interagerar i många olika former. Under 2011 avslutades ett omfattande samarbetsprojekt med Uppsalas kommun, vilket effektiviserar flera arbetsprocesser. Projektet har resulterat i bland annat kortare ledtider, reducerat antal avvikelser samt bättre uppföljning, gällande till exempel bostadssociala ärenden och betalningsrutiner.

SAMARBETE MED HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Samarbetet med Hyresgästföreningen drivs på flera sätt och på olika nivåer inom Uppsalahem, med olika syften och förutsättningar. Uppsalahem strävar efter en aktiv och välfungerande dialog med Hyresgästföreningen, då det gynnar såväl Uppsalahem och Hyresgästföreningen som de boende.

Förhandlingar

Förhandlingsarbetet styrs till stor del av den förhandlingsordning som är tecknad mellan Uppsalahem och Hyresgästföreningen. Enligt den ska frågor som gäller hyror, standard och



Året bjöd på flera aktiviteter för barnen i Uppsalahems områden. Exempel på sådana är cirkus- och teaterskola, cirkusföreställning samt friidrottsskola.

villkor avgörs i förhandling mellan parterna. Målsättningen är att alla hyresförhandlingar ska resultera i en bruksvärdeshyra och avslutas med två nöjda parter. Om Uppsalahem och Hyresgästföreningen inte skulle komma överens prövas generella hyresförhandlingar av Hyresmarknadskommittén (HMK). Detta gäller även för de så kallade ombyggnadshyrorna vid fastighetsförnyelse (s. 51). I det fall Hyresmarknadskommittén väljer att inte avgöra tvisten kan den prövas av Hyresnämnden. Förhandlingar hålls även vid tvister mellan Uppsalahem och en enskild hyresgäst.

Boinflytande

Vid sidan av den ovan nämnda förhandlingsordningen har Uppsalahem och Hyresgästföreningen även ett avtal för kollektivt boendeflytande som styr och underlättar det lokala arbetet i bostadsområdena. Inom Uppsalahem finns flera lokala hyresgästföreningar som arbetar enligt avtalet. Totalt är det 38 aktiva föreningar, 15 vilande och 5 arbetsgrupper.

Avtalet beskriver bland annat att Uppsalahem ska förhandla, informera och diskutera med de lokala hyresgästför-

eningarna om alla väsentliga händelser som rör respektive bostadsområde, exempelvis ordningsfrågor och fastighetsskötsel, samt ansvara för uthyrningen av fritidslokaler. Detta sker på de samrådsmöten som hålls två gånger varje år. De lokala hyresgästföreningarna är i sin tur viktiga för Uppsalahem som informationskälla för förvaltarna då de samlar upp de boendes önskemål, ökar grannsämjan i bostadsområdet och fungerar som en samlingspunkt.

En kommitté för kollektivt boendeflytande med ansvar att utveckla hyresgästinflytandet finns också. Kommittén består av tre representanter från respektive part och får sin verksamhetsplan godkänd av Uppsalahems vd i samband med budgetgenomgång. Under 2011 har ett nytt boendeflytandeavtal antagits, som bättre ska svara mot dagens och framtidens samarbete. Detta avtal har formulerats i samråd mellan Uppsalahem och Hyresgästföreningen och har bland annat anpassats för den nya allbolagen.



FASTIGHETS-FÖRVALTNING

Merparten av Uppsalahems förvaltning sköts inom företaget, med interna beställare såväl som utförare. Effekten på **ekonomi, miljö och kundnytta** värderas ständigt både i den löpande förvaltningen och i den långsiktiga planeringen för fastigheterna.

HYRESINTÄKTER

Uppsalahem AB:s intäkter består till allra största del av bostadshyror. 2011 var den totala nettointäkten 918 (973) mkr. Av denna stod bostäderna för 749 (758) mkr, lokalerna för 127 (174) mkr och bilplatserna för 21 (20) mkr.

Uppsalahems bostadshyror förhandlas fram med Hyresgästföreningen inom främst tre områden:

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

Vid den årliga hyresförhandlingen landade parterna i en överenskommelse där höjningen per 2011-07-01 blev 2,3 procent.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Arbetet med att säkerställa att företaget har en hållbar ekonomi pågår ständigt i alla delar av organisationen. Samtliga projekt som Uppsalahem genomför ska vara ekonomiskt försvarbara, med undantag för ett fåtal pilotprojekt med ny energiteknik. Kalkyler ska upprättas och konsekvenser vägas

in innan beslut om genomförande tas. Driftnettet är en viktig måttstock som Uppsalahem arbetar målstyrt med och driftnettokrav finns för varje enskild fastighet. Det största ekonomiska ansvaret för driftnettet hos Uppsalahem finns lokaliserat ute i förvaltningsorganisationen. Uppsalahem arbetar enligt en strukturerad budgetprocess med budget, tertialvisa prognoser samt bokslut. Budget läggs på fastighetsnivå och ackumuleras upp för att till slut på bolagsnivå godkännas av vd och styrelse.

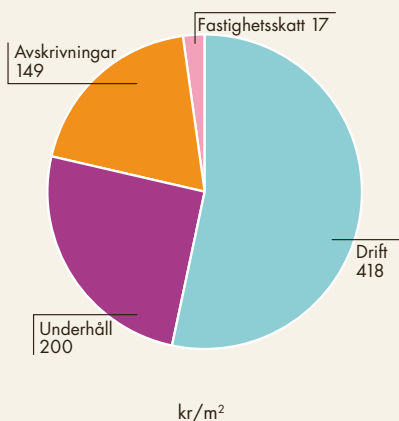
EFFEKTIV UTHYRNING

Den som vill ha en bostad hos Uppsalahem måste vara registrerad som bostadssökande. Registreringen är kostnadsfri och görs enklast via webbplatsen, där man också kan uppdatera sin kötid, vilket krävs en gång var tolfte månad för att man ska få kvarstå som bostadssökande. För att få möjlighet att skriva kontrakt på en av Uppsalahems bostäder krävs att kunden uppfyller godkännandekriterier om bland annat inkomst samt avsaknad av betalningsanmärkningar och skulder. Under 2011 tecknades 1 820 (2 039) bostadshyresavtal.

Samtliga lediga bostäder publiceras på webbplatsen där de sökande kan anmäla sitt intresse. Erbjudande skickas till de tio personer med längst kötid vilka då får möjlighet till visning av bostaden. När ett bostadskontrakt har tecknats nollställs kö-

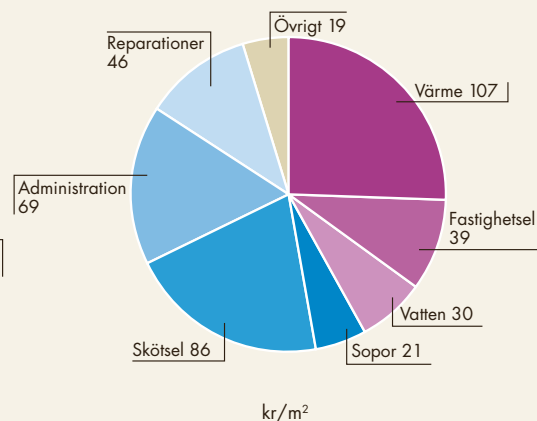
RÖRELSEKOSTNADER 2011

Uppsalahem AB



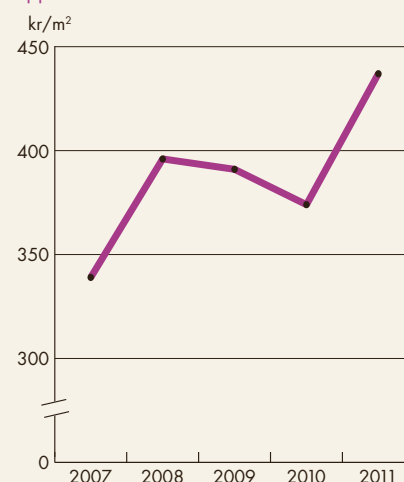
DRIFTKOSTNADER 2011

Uppsalahem AB



DRIFTNETTO

Uppsalahem AB



Hossein Khoshnood,
kvarterersvärd på Uppsalahem.

tiden och övergår till boendetid utan krav på uppdatering var tolfte månad. När en hyresgäst flyttar från bostaden avslutas boendetiden vid samma datum som avtalet upphör att gälla.

Omflyttningen 2011 var 17,2 (17,5) procent vilket är en minskning från tidigare år. Det har dock skett en ökning av de interna omflyttningarna bland befintliga hyresgäster, från 25,2 procent 2010 till 34,1 procent 2011. Förändringen är till stor del beroende av de pågående förnyelseprojekten i företaget, vilka medför att hyresgäster byter bostäder inom Uppsalahem.

KUNDERNAS FELANMÄLNINGAR

Felanmätningar kan göras via telefon och webbplats, där telefon är den i särklass mest använda kanalen. För att skapa en mer kundnära organisation har Uppsalahem under 2011 flyttat ut den tidigare centrala kundtjänsten till de fyra lokala distriktskontoren i City, Eriksberg, Gottsunda och Sala backe. Därmed kan Uppsalahems kunder vända sig till sitt lokala distriktskontor med alla typer av boendefrågor, även felanmälan. Felanmätningarna fördelas ut i form av arbetsordrar till utförarorganisationen Fastighetsservice samt externa entreprenörer. Under året tog Uppsalahem emot 41 500 (35 000) felanmätningar, och reparationer utfördes för sammanlagt 40 (42) mkr, varav 35 mkr av interna utförare.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Uppsalahems fastighetsskötsel utförs till övervägande del av egna fastighetsskötare. De håller bostadsområdena rena och trivsamma såväl inomhus som utomhus. Detta innebär till exempel lokalvård i gemensamma utrymmen och trapphus, tillsyn och skötsel av miljöstugor och tvättstugor. Fastighetsskötargruppen utför även snöröjning, grönyteskötsel, gestaltning av rabatter och andra utemiljöer, klottersanering och mindre grävarbeten. Bolagets interna fastighetsskötsel konkurrerats ut kontinuerligt för att säkerställa en fortsatt hög kvalitet och prisvärdhet. I Uppsalahems affärsplan finns fastlagt att 20 till 25 procent av all skötsel ska upphandlas externt. Under 2011 köpte Uppsalahem skötsel för 74 (84) mkr, varav 52 (57) mkr internt.

HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETSUNDERHÅLL OCH TILLVAL

Att själv kunna påverka det inre underhållet i sin bostad är viktigt. Uppsalahem använder sig därför huvudsakligen av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, förkortat HLU. Det innebär att hyresgästen i stor utsträckning själv bestämmer över delar av underhållet i bostaden. När det till exempel är dags att byta tapeter eller golv kan hyresgästen själv bestämma sig för att byta eller att avstå och därmed istället få rabatt på hyran. Om hyresgästen vill byta tapeterna tidigare än vad som är planerat betalas en kostnad motsvarande det resterande värdet på befintliga tapeter. Önskar hyresgästen ytterligare utrustning i sin bostad, till exempel diskmaskin eller säkerhetsdörr, finns det möjlighet att göra vissa tillval. Ett tillval höjer alltid lägenhetens standard och en fast kostnad läggs till månadshyran, samt eventuell engångskostnad. Under 2011 fick Uppsalahem in cirka 4 200 (5 500) underhållsbeställningar från boende gällande främst målning, tapetsering och golvåtgärder. HLU-åtgärder utförs med avtalade entreprenörer och är därmed en stor extern kostnadspost för Uppsalahem. Under 2011



beställdes lägenhetsunderhåll för 43 (46) mkr och tillval för 11 (12) mkr.

PLANERAT UNDERHÅLL

För varje bostadsområde upprättas en områdesplan med områdesspecifika mål som är nedbrutna från den koncernövergripande affärsplanen. I områdesplanerna skapas en översikt av varje område med planer för underhåll, miljöarbete, stadsdelsutveckling, ekonomiska mål samt mål för nöjd-kundindex (s. 36). Utifrån denna helhetsbild beslutas om vad som ska utföras när och i vilka områden. Många underhållsåtgärder styrs av byggnadsdelarnas ålder. Vid varje åtgärd ska dock delas som miljö och energi, NKI samt eventuell närstående förnyelse beaktas. Många gånger utförs en kombination av underhåll och energibesparing, exempelvis vid byte till energifönster. Under 2011 genomförde Uppsalahem underhållsåtgärder, utöver lägenhetsunderhåll och tillval, för 118 (151) mkr.

ARBETE MED MILJÖ OCH ENERGI

Det operativa energi arbetet består exempelvis av ronderingar, förebyggande underhåll och avläsning av energimätare. Även utredning och åtgärder av avvikande energiförbrukningar ingår i det dagliga arbetet. Flertalet arbeten bedrivs även i projektform såsom att installera energieffektiv tvättutrustning, belysning och snålspolande armaturer. Åtgärderna är viktiga för att Uppsalahem ska uppnå de högt satta energimålen, men Uppsalahem genomför också många större energiprojekt. Under 2011 genomfördes till exempel fler projekt med syfte att minska elanvändningen, vilka resulterade i en minskning om 13,3 procent jämfört med 2010 (s. 55). Andra exempel på projekt är värmeinjustering, vattensparprojekt och fastighetsautomation, det vill säga styrning, reglering och övervakning via IT-system. Uppsalahem satsade under året 11 mkr på miljö- och energiprojekt.

STADSDLSUTVECKLING I SAMVERKAN

Uppsalahem är en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling, både i staden som helhet och i enskilda stadsdelar. Att öka stadsdelarnas attraktivitet är både samhällsnyttigt och affärsmässigt

då detta ger nöjdare kunder. Uppsalahem samarbetar med andra lokala aktörer för att tillsammans utveckla såväl stadsdelarnas mjuka som hårda värden. Hyresgästerna och deras lokala föreningar är viktiga i detta arbete och på flera håll engageras även gårdsgrupper, trapphusvärdar, gårdsvärdar, tvättstugevärdar och andra eldsjälar.

Uppsalahem har under året haft ett fortsatt uppdrag att bidra till en positiv utveckling av stadsdelen Gottsunda i den så kallade Gottsundaprocessen. Arbetet grundar sig på kommunfullmäktiges beslut om lokalt utvecklingsarbete i stadsdelen. Uppsalahem har aktivt samverkat i arbetsgrupper, kulturnätverk och styrgruppens framtagande av en strukturplan för stadsdelen. Det har även genomförts gårdsförnyelse, säkrare p-platser, och stöd till föreningar som anordnar verksamhet för barn och unga, till exempel Rädda barnen och Nattvandrarerna. Nya konstverk i bostadsområden har förstärkt områdets särprägel som kulturstadsdel. Dessutom har byggandet av radhusen Stenhammarsparken vid nya Alice Tegnérsväg i norra Gottsunda med konceptet hyrköp kommit igång. Med hyrköp kan kunden hyra bostaden med möjlighet att köpa den inom en begränsad tidsperiod.

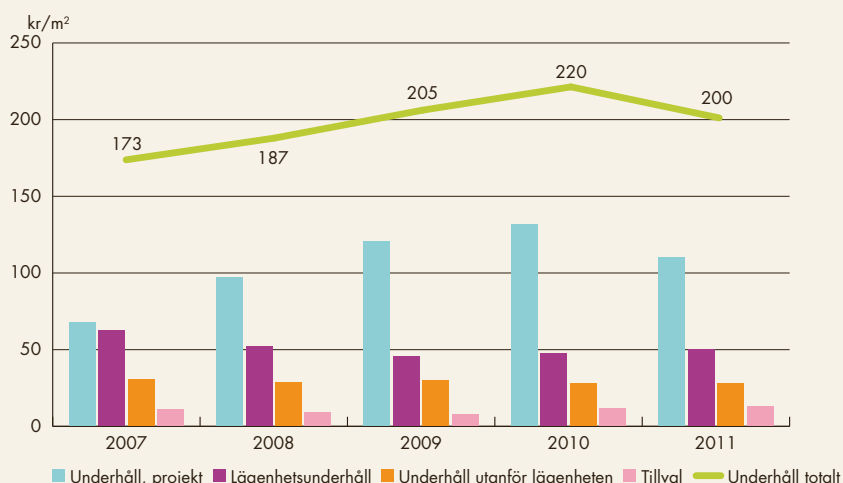
Sedan 2010 har Uppsalahem även arbetat med utvecklingen av stadsdelen Sävja. Bostadsområdena är i behov av rent fysiska underhållsåtgärder för att området ska upplevas som mer attraktivt men även insatser av mer social karaktär för att stärka de boendes engagemang. Under året har Uppsalahem påbörjat upprustning av trapphus och gårdsmiljöer i form av nya lekplatser, ny belysning och utgallring i mörka partier. Genomgående försöker Uppsalahem engagera hyresgäster och andra, såväl privata som offentliga aktörer i stadsdelen, vilket kräver förtroende och ett långsiktigt engagemang.

OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT

De hyresgäster som vill ombilda skapar själva en bostadsrättsförening och lämnar in en ansökan till Uppsalahem. Ansökningarna granskas utifrån olika aspekter, bland annat ska det finnas mer än 30 procent hyresrätter kvar i ett område efter en ombildning. För att Uppsalahem ska utreda förutsättningarna för en ombildning krävs att minst 67 procent av de berörda

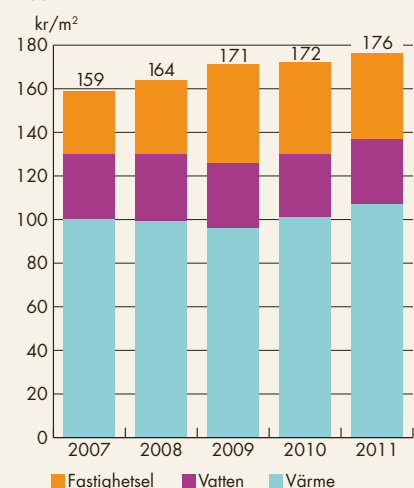
UNDERHÅLLSKOSTNADER

Uppsalahem AB



FÖRBRUKNINGSKOSTNADER

Uppsalahem AB



hyresgästerna är intresserade av en ombildning. Fastigheten säljs till det pris som motsvarar värdet för bostadsrätterna med avdrag för kostnader för bildande av förening och köp. Värdering sker för varje objekt för sig av extern auktoriserad värderare.

Under 2011 har en bildad bostadsrättsförening fått tillträde till en fastighet och sedan 2007 har totalt tre försäljningar till bildade bostadsrättsföreningar genomförts. Inga ytterligare ombildningar har aktualiserats eller genomförts under året.

STÖRNINGAR OCH BOSTADSSOCIALA FRÅGOR

Uppsalahems målsättning är att ingen ska uppleva störningar i sin bostad. De senaste åren har dock antalet anmälningar om störningar ökat något. Även komplexiteten har ökat och en allt större andel av störningarna är direkt relaterade till psykisk ohälsa. Genom strategiskt arbete och ett nyinrättat internt störningsråd, som ökar kunskap, erfarenhet och metodik mellan förvaltningsdistrikten, har ett trendbrott skett mellan 2010 och 2011. Vid årets slut hade antalet registrerade störningar minskat till 1 010 (1 080). Det minskade antalet anmälningar kan också till viss del förklaras av det mindre antalet lägenheter i beståndet.

En stor del av störningsarbetet består av personliga möten mellan hyresvärd, hyresgäst och ibland någon från hyresgästens privata eller offentliga nätverk. De flesta ärenden blir lösta på låg åtgärdsnivå, medan enstaka fall kan leda till avhysning. Under 2011 avhystes 11 (11) hyresgäster på grund av bland annat störningar och obetalda hyror. Under 2010 inleddes ett

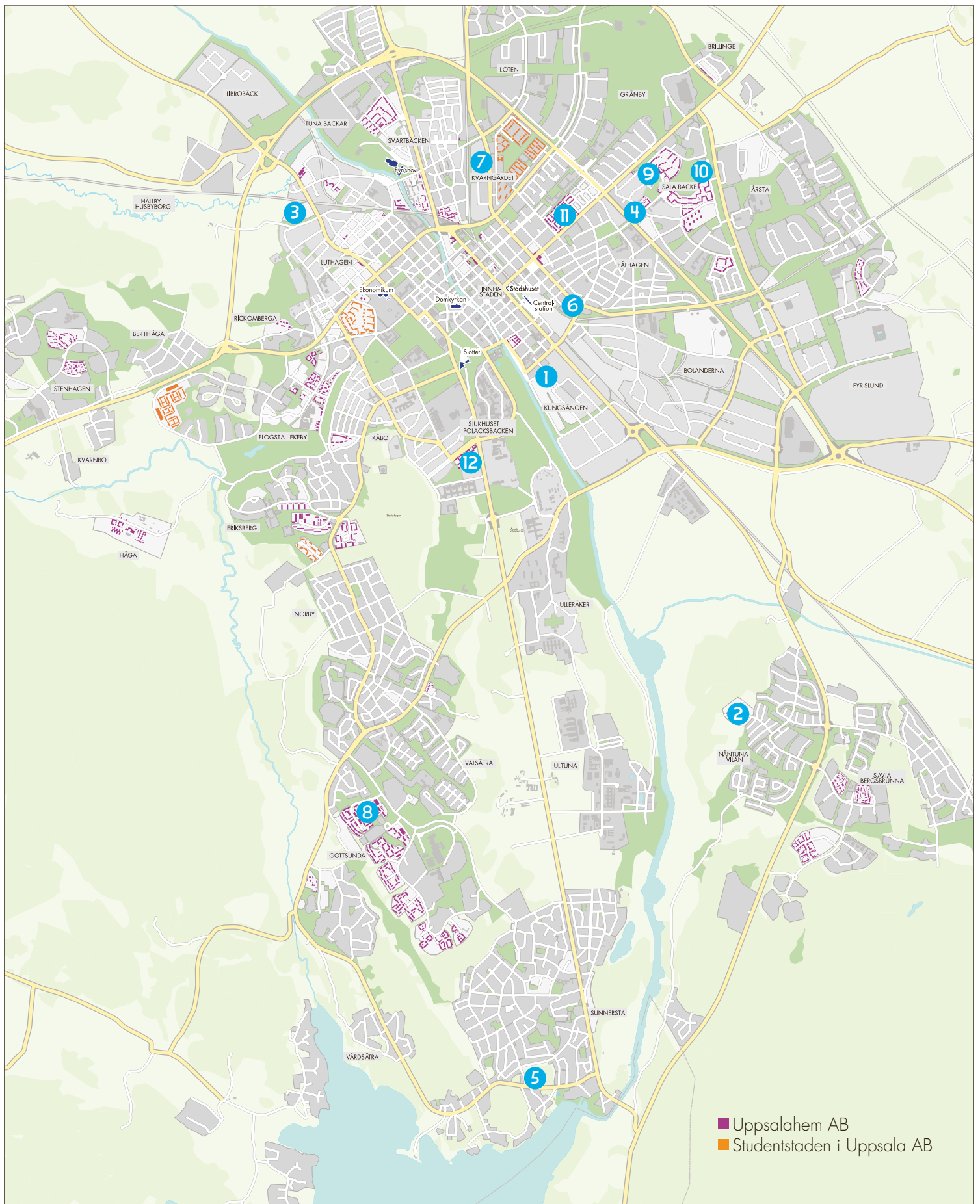
samarbetsprojekt med Uppsala kommuns fastighetskontor där gemensamma hembesök utförs. Syftet var att snabbt hitta lösningar på uppkomna störningsproblem och därigenom förhindra avhysningar. Projektet har fallit väl ut och har inneburit att handläggningstiderna i de komplexa störningsärendena har förkortats. Samarbetet fortsätter som en naturlig del av Uppsalahems samarbete med Uppsala kommun.

Otillåten andrahandsuthyrning är likaväl som störningar ett prioriterat arbetsområde där Uppsalahem systematiskt arbetar med kontroll och uppföljning. Detta för att bostadsmarknaden ska förbli öppen och rättvis. Arbetet har gett resultat och under 2011 återtogs 62 (70) otillåtet uthyrda bostäder.

Varje år lämnar Uppsalahem i enlighet med ägardirektiven fem procent av nyuthyrningen till kommunen som tilldelar bostäderna till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. Under 2011 lämnades 84 (80) lägenheter. Bostäderna är spridda i hela bostadsbeståndet men stor hänsyn tas till redan bostadssocialt belastade områden. Uppsala kommun hyr totalt 370 (454) bostäder för bostadssociala ändamål av Uppsalahem, och utöver dessa uppläts 71 (123) bostäder med kommunal borgen. De som bor på bostadssociala kontrakt får teckna egna hyresavtal med Uppsalahem efter att ha bott minst ett år klanderfritt och har en godtagbar inkomst. Under 2011 tecknades 26 (17) sådana egna hyresavtal med Uppsalahem. Initiativet till tecknande av eget hyresavtal tas av Uppsala kommun. Tvärt emot den allmänna uppfattningen så förekommer inte många störningsärenden i hem med bostadssociala kontrakt.



En god dialog med kunderna förebygger många gånger missförstånd och störningsärenden. På bilden föregår kvartersvärd Jonas Lerman Pasero med gott exempel.



Aktuell nyproduktion och förnyelse

Pågående och planerade fastighetsutvecklingsprojekt. Numreringen återfinns i tabellerna på s. 48 och s. 52.

FASTIGHETS- UTVECKLING

Varje år investerar Uppsalahem i Uppsalas utveckling och under 2011 investerades totalt 898 mkr i nyproduktion och bolagets befintliga fastigheter. **Affärsmässighet förenas med samhällsnytta** och investeringarna ska på sikt betala sig själva.

STADSUTVECKLING FÖR EN LEVANDE STAD

Som ledande bostadsbolag är Uppsalahem en viktig aktör i utvecklingen av Uppsala som stad. Fokus på långsiktigt ägande innebär att investeringar genomförs i såväl befintliga fastigheter som i nyproduktion. I samband med förnyelse tar Uppsalahem vara på förtättningsmöjligheter på egna fastigheter. Det är även förnyelsen som ger de stora energibesparingarna i befintligt bestånd. Vid både nyproduktion och förnyelse är det viktigt att möjliggöra för service i bostadsområdena för att skapa levande och attraktiva stadsdelar.

HÖG STANDARD MED LÅNGSIKTIGT FOKUS

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

i den äldre bebyggelsen fortfarande kan saknas hiss efter förnyelse.

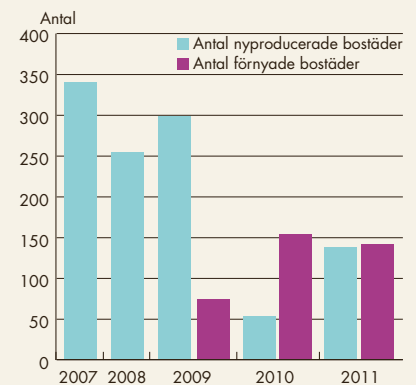
PARTNERING – DELAD RISK OCH MÖJLIGHET

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

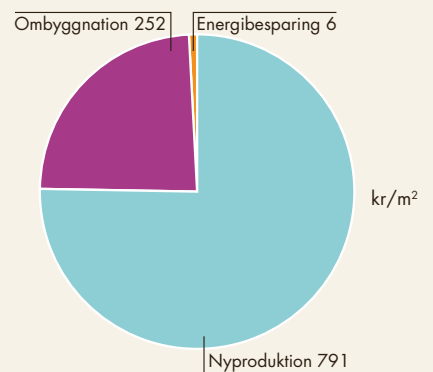
OPTIONER FÖR ATT SÄKERSTÄLLA RESURSER

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

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION OCH FÖRNYELSE



INVESTERINGAR PER ÄNDAMÅL OCH M²



Under året investerade Uppsalahem AB totalt 898 mkr, vilket innebär drygt 1 000 kr/m² uthyrningsbar yta.

AKTIVERINGSPRINCIPER

Uppsalahem aktiverar sina pågående projekt enligt följande principer:

Nyproduktion aktiveras i sin helhet i samband med påbörjad inflyttning. En särskild prövning om det föreligger grund för nedskrivning görs i samband med aktivering.

Förnyelse aktiveras i sin helhet med undantag för poster som är relaterade till hyresgästevakueringar i samband med ombyggnationen samt hyresförluster. Även för förnyelse görs en prövning för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Övriga ombyggnationer och andra åtgärder av värdehöjande karaktär aktiveras antingen i förhållande till fastighetens ålder, beräknat utifrån byggnadsår eller ombyggnadsår, eller i förhållande till dess positiva påverkan på fastighetens driftnetto. En kombination av dessa två principer tillåts om förutsättningar föreligger.

Utgifter av icke värdehöjande karaktär kostnadsförs.



Under 2011 togs de första spadtagen för kvarteret Frodeparken vid Resecentrum. Husets ena fasad kommer att täckas av solceller och blir därmed Nordens största solcellsfasad på ett bostadshus. Huset kommer även inrymma en förskola. Uppsalahems styrelseordförande Peter Nordgren och Skanskas miljöchef Johan Gerklew tog spadtaget tillsammans med barnen från Peterslunds förskola.

NYPRODUKTION

Ambitionerna i Uppsalas bostadspolitiska strategi för 2010–2014 är tydliga, bostadsbyggandet i allmänhet ska öka och **fler hyresrätter måste till**. Uppsalahem är Uppsalas största byggherre och har under 2011 haft pågående produktion av 887 hyresrätter. Utifrån marknadens efterfrågan ska Uppsalahem bygga spännande bostäder med hög kvalitet och rimlig hyresnivå.

ÖKAD BOSTADSPRODUKTION PÅ AFFÄRSMÄSSIGA GRUNDER

Ägardirektiven för 2011 anger att Uppsalahem på affärsmässiga grunder ska försöka uppnå en nyproduktionsnivå på 500 lägenheter per år. Affärsmässiga grunder innebär för Uppsalahem att nyproduktionen sker så länge:

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

2011 hade Uppsalahem pågående produktion av 887 bostäder, av vilka 495 startades under året. Under 2012 planeras byggstart för ytterligare drygt 500 bostäder.

ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

Uppsalahems nyproducerade bostadsområden ska präglas av vacker och spännande arkitektur. Bostäderna ska passa både dagens och framtidens boende, så att Uppsalahems bostäder på lång sikt är konkurrenskraftiga på bostadsmarknaden. Nyproduktionen håller en hög standard som är jämförbar med den som bostadsrättsbyggare erbjuder och som står sig väl produktionskostnadsmässigt. Uppsalahem strävar efter att tillhandahålla ett större utbud av boendeformer för att attrahera många olika kategorier av kunder. En särskilt fokus är att bygga bostäder för unga. För att skapa levande och attraktiva stadsdelar är det viktigt för Uppsalahem att planera för kommersiell verksamhet, butiker och närservice i bostadsområdena.

BLANDADE UPPLÅTELSEFORMER

Uppsalahems ambition är att bygga bostäder i attraktiva lägen och inte minst i områden där det idag är en låg andel hyresrätter. Målet är att nå en jämnare fördelning av upplåtelseformer i staden.

I Kungsängen har kvarteret Mjölaren, med stadsdelens första 138 hyresrätter, färdigstälts under 2011. I Nántuna Hage har inflyttning skett i 50 radhus och atriumhus. Intresset för dessa bostäder har varit stort och de möjliggör för kunder att hyra sin bostad i en annars villadominerad stadsdel.

Även i Sunnersta, med huvudsakligen villabebyggelse, har byggstart av hyresrätter skett i området Trasthagen med närhet till både båthamn och badvikar.

I hyresrättsdominerade Gottsunda har Uppsalahem startat ett projekt med radhus med möjlighet till hyrköp i anslutning till Stenhammarsparken för att åstadkomma ett mer blandat utbud av upplåtelseformer. Med hyrköp kan kunden hyra sin bostad med möjlighet att köpa den inom en femårsperiod.

BYGGER FÖR UNGA OCH STUDENTER

För att möta den stora efterfrågan på bostäder för unga och studenter ska ungefär hälften av de nya bostäder Uppsalahem producerar varje år vara små lägenheter anpassade efter ungas livsstil och ekonomi. Att bygga nytt är kostsamt och att bygga bostäder för studenters ekonomi är därför en utmaning. Uppsalahem arbetar löpande med utmaningen och bygger till exempel mycket yteffektiva, mindre bostäder i Två Torn 2, Luthagen, med byggstart 2011.

Vid campusområdet Blåsenhus i Käbo planerar Uppsalahem också för 250 nya bostäder för studenter. Byggnationen i området har sin grund i ett samarbete med Akademiska Hus. För Uppsalahem är samverkan med andra aktörer speciellt viktig då det gäller studentbostäder (s. 22).

BRA BOENDE FÖR SENIORER

Idag är det vanligare att bo kvar hemma längre och därför arbetar Uppsalahem mycket med tillgängligheten i bostäderna. I seniorbostäderna för målgruppen 55+ är tillgängligheten viktig, och inomhustemperaturen är något högre än vanligt. Under 2011 har byggstart skett i kvarteret Trasthagen i Sunnersta, där en av huskropparna kommer hyras ut till seniorer. Efter önskemål från pensionärsorganisationer pågår även planering för seniorlägenheter i Björklinge.

I Två Torn i Luthagen planerar Uppsalahem för 32 trygghetsbostäder för de som fyllt 70 år. I trygghetsbostäder är tillgängligheten minst lika bra som den i seniorbostäder och här finns också gemensamma lokaler som inbjuder till umgänge med de andra boende. Trygghetsbostäder erbjuder dessutom möjlighet för de boende att äta tillsammans och personal som arbetar med att främja gemenskap och aktiviteter.

UTVIDGNING AV POPULÄRA LUTHAGEN

På platsen för det gamla cementgjuteriet i Luthagen börjar nu en expansion av stadsdelen. Här byggs cirka 1 000 lägenheter med handel och verksamheter kring det nya torget, Mimmi Ekholms plats. Området kommer att bebyggas blandat med såväl hyres- som bostadsrätter. Uppsalahems del i projektet heter Två Torn och kommer innehålla cirka 600 hyreslägenheter, varav en stor del blir ungdomsbostäder. Under året påbörjades Uppsalahems andra kvarter i projektet, med bland annat butikslokaler mot det lokala torget.

Uppsalahem har under 2011 också förvärvat en fastighet i området Börje Tull, för att fortsätta byggnation av ytterligare hyresrätter i populära Luthagen.

NORDENS STÖRSTA SOLCELLSFASAD

Under året påbörjades byggnation av kvarteret Frodeparken, en del av nya Uppsala Resecentrum som byggs runt centralstationen. Projektet med Resecentrum är Uppsalas största i modern tid och innefattar bland annat ombyggnad av stationsområdet, ett nytt centrum för busstrafik, nya gator, garage, parker, hotell, kontor, handel och bostäder. Med sin närhet

till stationen är bostadsläget mycket attraktivt för pendlare. Uppsalahems hus kommer präglas av låg energiförbrukning och intressant arkitektur. Frodeparken kommer att ha Nordens största integrerade solcellsfasad för ett bostadshus.

HÖGA KRAV PÅ LÅG ENERGIANVÄNDNING

Vid varje projekt tas fastighetens unika förutsättningar tillvara för att minimera energianvändningen och samtidigt skapa en sund inomhusmiljö. Varje byggnad placeras om möjligt utifrån ett klimatsmart väderstreckstänkande. Uppsalahem reglerar även hur stor del av fasaden som maximalt får utgöras av fönsteryta i syfte att minimera energiförlusterna. Vid val av ventilation och andra tekniska lösningar tas hänsyn till såväl ekonomi som miljö och komfort. Då Uppsalahem är en långsiktig förvaltare prioriteras livscykelkostnader i projekteringen. Installationer som exempelvis ventilation med värmeåtervinning är initialt kostsamt men betalar sig på sikt i form av lägre driftkostnader. Uppsalahems senaste nyproduktionsprojekt har en beräknad energiförbrukning på 60 kWh/m², år.

UPPSALAHEMS FÖRSTA MINIENERGIHUS

Uppsalahem är en aktiv part i utvecklingen av energieffektiva och miljöanpassade bostäder. Vid nyproduktion undersöks alltid möjligheten att komplettera energisystemen med förnyelsebar energi, exempelvis solfångare eller solceller. I det centrumnära kvarteret Holmfrid i Svartbäcken kommer ett minienergihus om 18 lägenheter att börja byggas under våren 2012. Målet är att nå en energiförbrukning om maximalt 45 kWh/m² (s. 56).

PÅGÅENDE NYPRODUKTION UNDER 2011

Se karta på s. 44	Projekt	Status	Område	Läge	Antal bostäder	Bostadstyp
1	Mjölaren	Färdigställt	Kungsängen	●	138	Vanliga bostäder
2	Näntuna Hage	Pågående	Näntuna	●	50	Radhus och atriumhus
3	Två Torn, etapp 1	Pågående	Luthagen	●	204	Vanliga bostäder, trygghets- och seniorbostäder
4	Kastanjegatan	Startat	Sala backe	●	118	Vanliga bostäder, ungdoms- och seniorbostäder
5	Trasihagen	Startat	Sunnersta	●	69	Vanliga bostäder och seniorbostäder
6	Frodeparken	Startat	Centrum	●	70	Vanliga bostäder och seniorbostäder
7	Östra Orgeln	Startat	Kapellgården	●	96	Vanliga bostäder
3	Två Torn, etapp 2	Startat	Luthagen	●	113	Vanliga bostäder och ungdomsbostäder
8	Stenhammarsparken	Startat	Gottsunda	●	20	Radhus som egnahem
9	Skomakargatan	Startat	Sala backe	●	9	Omvandling till bostäder
Totalt					887	

● Mycket stor efterfrågan

● Stor efterfrågan

Under året färdigställdes kvarteret Mjölaren i Kungsängen med 138 rökfria bostäder. Huset har en karaktäristisk fasad med balkonger i samma nyans. På bilden Jeanette Nilsson, projektledare för nyproduktion på Uppsalahem.





I Uppsalahems förnyelseprogram får bostäderna helt nya kök med modern bänkhöjd. De boende erbjuds bland annat möjlighet att själv välja färg på luckor, kakel och bänkskiva i kök.

FASTIGHETS FÖRNYELSE

Uppsalahem har i 65 år producerat och förvaltat bostäder. **Ett långsiktigt ägande** kännetecknar då som nu verksamheten och denna långsiktighet präglar även arbetet med förnyelsen av de äldre bostäderna i beståndet. Inom en tioårsperiod finns ett behov av att **modernisera cirka 3 000** av Uppsalahems bostäder till 2000-talets krav och behov.

DELAD UTMANING

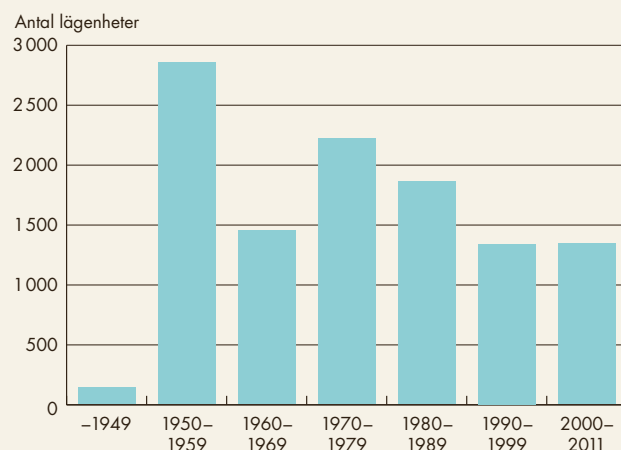
Uppsalahem står inför samma utmaning som flertalet andra bostadsbolag runt om i Sverige. En stor andel av landets flerbostadshus byggdes under efterkrigstiden och särskilt många under de så kallade rekordåren 1961 till 1975. Dessa hus är nu i behov av en genomgripande förnyelse av flera olika skäl: tekniska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

LÅNGSIKTIGT HELHETSGREPP

Uppsalahems bostäder är byggda mellan 1837 och 2011, varav huvuddelen uppfördes mellan 1950 och 1979. Inom de närmaste tio åren finns ett behov av att förnya cirka 3 000 av dessa bostäder. Uppsalahem anser inte att det är långsiktigt hållbart att bara återställa till dåtidens standard. Bostäderna och bostadsområdena måste förnyas till nutidens och framtidens krav och behov. Det som skiljer dagens stora ombyggnadsprojekt från tidigare punktsatser är att Uppsalahem nu, i rätt tid, åtgärdar fastigheterna genomgående och därmed säkerställer att husen är funktionella ytterligare en livscykel på 40 till 50 år.

VÄRDEÅR UPPSALAHEMS BOSTÄDER

Uppsalahem AB



Fastighetsbeståndet är relativt jämnt fördelat, men en stor andel bostäder har värdeår 1950–1959. Många av dessa har dock nya stammar.

FOKUS PÅ ATT SPARA ENERGI

I samband med förnyelseprogrammet lägger Uppsalahem stort fokus på att sänka energianvändningen med exempelvis nya energieffektiva fönster, tilläggsisolering av fasader samt översyn av ventilationslösningar. Potentialen för energieffektivisering är ofta stor men varierar beroende på förutsättningarna för den enskilda fastigheten. Målsättningen i projekten är att nå värden under 100 kWh/m², år, vilket är en lägre energiförbrukning än Boverkets byggregler anger för en nyproducerad fastighet. Bostäderna förses alltid med utrustning för individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten. Erfarenheterna visar att sådan mätning innebär en sänkt vattenförbrukning med mellan 15 och 30 procent. Under 2011 har det i ett ombyggnadsprojekt även installerats solfångare på taket för att ytterligare minska energianvändningen (s. 56). I slutskedet av projekten genomförs en värmeinjusterings, fasaderna termograferas med värmekamera och ett urval av lägenheterna provtrycks för att säkerställa att energimålen uppnås.

MODERNT BOENDE

Uppsalahems målsättning är att standard efter ombyggnad ska motsvara en nyproducerad lägenhet. Vid en ombyggnad erbjuds de befintliga hyresgästerna också att göra ett antal val till sina lägenheter, gällande färg på väggar, klinker samt materialval i kök. Dessutom är det möjligt att i vissa lägenheter få en mer öppen planlösning. Exempel på åtgärder som Uppsalahem genomför vid förnyelseprojekt:

- Nya vatten-, värme- och avloppsstammar
- Ny ventilation med återvinning för från- och tilluft, så kallad FTX
- Ny elstandard
- Helkaklade badrum som oftast även blir större
- Kök med modern bänkhöjd
- Parkettgolv i alla rum förutom badrum
- Översyn av tak, fasader och fönster
- Förnyade trapphus och tvättstugor
- Uppfräschad utemiljö och förstorade balkonger

Målsättningen med förnyelsearbetet är att uppfylla dagens myndighetskrav gällande tillgänglighet, energieffektivitet, brandsäkerhet, inomhusmiljö och buller etc, samtidigt som ett modernt och funktionellt boende skapas.

FÖRNYELSE FINANSIERAS VIA HYRAN OCH SÄNKTA DRIFTKOSTNADER

Förutsättningarna för att möta förnyelsen av 1950-, 1960- och 1970-talsbeståndet ser olika ut beroende på vilken marknad fastigheten befinner sig på och företagets ekonomiska situation. Uppsalahems förutsättningar är goda men antalet bostäder är många och åtgärdspaketet kostsamma. Till viss del finansieras Uppsalahems ombyggnader av sänkta driftkostnader, framförallt den lägre kostnaden för uppvärmning, men denna besparing är långt ifrån tillräcklig. Därför tilldelas även bostaden en ny bruksvärdeshyra efter förnyelse. Vid ett genomgripande åtgärdsprogram innebär detta en hyra strax under hyran för en nyproducerad lägenhet med likvärdigt geografiskt läge. Detta förhållningssätt stämmer väl överens med det svenska bruksvärdessystemet som innebär att hyresgästen ska betala för den standard lägenheten har. Dessutom förebygger denna strategi att hyresmarknaden på sikt blir snedvriden, vilket blir fallet om hyreshöjningar fördelas ut på hela fastighetsbeståndet.

DELAKTIGHET OCH DIALOG

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

Uppsalahem träffar i ett tidigt skede hyresgäster och Hyresgästföreningen för att diskutera den förestående ombyggnaden och hur den enskilde hyresgästen kommer att påverkas. Möten och hembesök anordnas under olika delar av förnyelseprocessen, bland annat i samband med hyresgästernas godkännande av ombyggnaden.

Som ett led i att ständigt förbättra dialog och kommunikation skickas en enkät ut efter genomförd ombyggnad till samtliga hyresgäster som flyttat in. Resultatet av enkäterna visar att drygt 8 av 10 hyresgäster beroende på projekt, kan tänka sig att rekommendera vänner och familj att flytta till en av Uppsalahems ombyggda lägenheter.

PÅGÅENDE FÖRNYELSE UNDER 2011

Se karta på s. 44	Projekt	Status	Område	Läge	Antal bostäder	Bostadstyp
10	Kv. Källan	Pågående	Sala backe	●	545	Vanliga bostäder
11	Kvarngärdet	Pågående	Kvarngärdet	●	425	Vanliga bostäder
12	Haubitsen	Färdigställt	Kåbo	●	127	Vanliga bostäder
13	Ekervägen	Färdigställt	Gunsta	●	15	Radhus
Totalt					1 112	

● Mycket stor efterfrågan

● Stor efterfrågan

Uppsalahems miljöarbete genomsyrar inte bara nyproduktion och förnyelse, stor vikt läggs även på information till kunderna. Under året arrangerades miljödaggar i fyra stadsdelar, med syfte att bland annat kommunicera ut vikten av att källsortera och välja rätt lampor i hemmet. På bilden två nöjda besökare från evenemanget i Sävja.



MILJÖ OCH ENERGI

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

MILJÖCERTIFIERADE ENLIGT ISO 14001

Uppsala ska vara en bra och hälsosam stad att leva i. För Uppsalahem innebär det att medverka till en god miljö, att naturvärden tas tillvara, att husen har låg energiförbrukning samt att miljön står i fokus då nya byggnader placeras och utformas. I december 2009 påbörjades arbetet med att miljöcertifiera Uppsalahem enligt standard ISO 14001. Miljöcertifieringen är en kvalitetssäkring och ett verktyg för att arbeta med ständig miljöförbättring. Under 2011 har vidareutbildning och uppföljning skett samt en extern revision av miljöledningssystemet genomförts. Svensk Certifiering har som tredje part i december miljöcertifierat Uppsalahem enligt ISO 14001:2004.

MILJÖPOLICY

Uppsalahems miljöpolicy omfattar all verksamhet i Uppsalahem AB och de helägda dotterbolagen och har till syfte att beskriva det övergripande sättet att hantera miljöfrågor. Alla medarbetare inom Uppsalahem har ett ansvar för att företagets miljöpolicy efterlevs.

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

I hela verksamheten från planering, nybyggnation, förvaltning och förnyelse ligger fokus på miljöförbättrande åtgärder inom energi- och vattenanvändning, förebyggande av föroreningar, minskning av kemikalier och farliga ämnen, transporter, utsläpp till luft och vatten samt avfall.

Tillsammans ska vi arbeta för att:

- Med god marginal uppfylla lagar och andra krav som verksamheten berörs av och beakta kommande lagar och krav.
- Uppnå ständig miljöförbättring i hela verksamheten med hjälp av miljönyckeltal och mål.
- Kartlägga och regelbundet mäta de betydande miljöaspekterna för att minska verksamhetens miljöpåverkan.
- Systematiskt kartlägga och förbättra inomhusmiljön.
- Vid upphandlingar tillämpa miljöanpassade krav för varor, tjänster och entreprenader.

- Ha en dialog med medarbetare, boende och leverantörer om att hushålla med material, vatten och energi och minska det osorterade avfallet.
- Utbilda och informera medarbetare, boende och leverantörer om Uppsalahems miljöarbete och miljömål.

MILJÖUTREDNING OCH BETYDANDE MILJÖASPEKTER

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

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

En av Uppsalahems betydande miljöaspekter är användningen av produkter. En viktig del i arbetet med att minska miljöpåverkan från produktanvändningen är att ställa miljökrav och att välja produkter som är miljövänliga och inte innehåller hälsoskadliga eller farliga ämnen. I nyproduktion och förnyelsen har man påbörjat ett arbete med att se över hur Uppsalahem kan arbeta mer systematiskt med denna viktiga fråga.

HÖGT SATTA MÅL

Uppsalahem ska i linje med kommunens inriktningsmål till år 2020 ha minskat utsläppen av växthusgaser med 30 procent per capita jämfört med 1990. Under 2011 minskades koldioxidutsläppen med 3,5 procent och sedan 2004 har företaget minskat koldioxidutsläppen med 23 procent.

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

Som ett delmål till kommunens mål för växthusgaser ska Uppsalahem minska energianvändningen per kvadratmeter med 20 procent mellan 2007 och 2016, i enlighet med SABO:s energiutmaning. För att nå dessa mål har Uppsalahem under 2011 genomfört drygt 40 olika energisparprojekt. Under 2011 blev energianvändningen för värme och el 181,7 (184,4) kWh/m².

För att säkerställa att energisparmålen uppnås togs under 2010 en energiplan fram. I energiplanen finns förslag på energisparprojekt och vilken besparing projektet förväntas att ge. Under 2011 uppdaterades planen och innefattar nu även planerad nyproduktion och förnyelse fram till 2016. Planen hjälper verksamheten att prioritera vilka energiåtgärder som behöver genomföras.

MILJÖNYCKELTAL

För att synliggöra miljöbelastningarna arbetar Uppsalahem med sju miljönyckeltal – värme, vatten, fastighetsel, avfall, MIBB, transporter och koldioxid. För varje nyckeltal finns tydliga mål som följs upp årligen (s. 57).

MINSKAD ELANVÄNDNING

Elanvändningen för 2011 minskade med 13,3 procent jämfört med år 2010. Den el som Uppsalahem köper är producerad av vattenkraft, vilket är en förnybar energikälla med låg klimatpåverkan. Den elanvändning som bolaget minskar på marginalen ger en positiv miljöeffekt. Under 2011 genomfördes flera projekt med syfte att minska energianvändningen. Översyn eller utbyte av motorvärmare, tvättstugor, garagekonvertering och belysning är exempel på de projekt som genomförts.

FRÅN OLJA OCH EL TILL KLIMATVÄNLIGA ALTERNATIV

Av den värme som används i fastigheterna är fjärrvärmen dominerande med över 95 procent av den totala värmeanvändningen. Resterande värme produceras av biobränsle, olja och el. Uppsalahems styrelse beslutade 2007 att olja, elpannor och direktverkande el skulle konverteras före 2011. Dispens har dock utfärdats till 6 anläggningar på grund av pågående utredningar om områdenas framtida energiförsörjning. Från det att beslutet togs 2007 har 22 anläggningar konverterats varav 5 konverterades under 2011. Bland annat har en kombinationslösning med bergvärme och luft-vattenvärmepumpar installerats i ett bostadsområde i Almunge.

Hittills har Uppsalahem kunnat utläsa en årlig utsläppsreduktion av koldioxid med 1 460 ton per år tack vare konverteringarna. De ger också en årlig minskning av energianvändning med omkring 1 800 MWh och en kostnadsbesparing på drygt 3 mkr per år.

MILJÖVÄNLIG FORDONSPARK

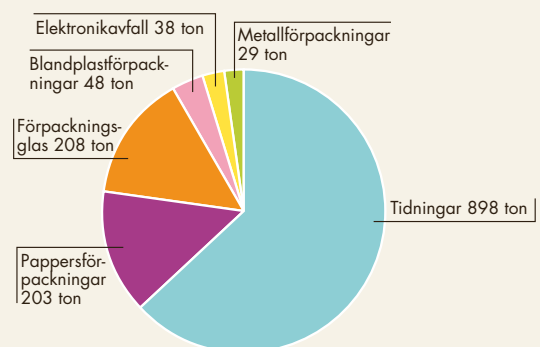
En övervägande del av Uppsalahems fordon ägs av företagets interna åkeri, som också omfattar en modern fordonsverkstad. De cirka 120 fordonen utgörs av elbilar, personbilar, servicebilar, mindre lastbilar samt traktorer och redskapsbärare. Genom att välja fordon som har bäst miljöprestanda för ändamålet bidrar Uppsalahem till ett hållbart samhälle och minskar utsläppen av växthusgaser. Klimatpåverkan från Uppsalahems fordon har en tydlig uppföljning i och med att koldioxid är ett av företagets nyckeltal.

ÅTERANVÄNDNING – ANSVARSFULLT RESURSNYTTJANDE

Uppsalahem har runt 270 miljöstugor som tillhandahåller varierade sorteringsmöjligheter. I genomsnitt finns nio olika fraktioner i Uppsalahems miljöstugor, men i flertalet bostadsområden finns även möjlighet till fullständig sortering. Uppsalahem har satsat på att erbjuda kunderna insamling av ljuskällor vilket leder till att den mängd kvicksilver som finns i lågenergilampor inte kommer ut i kretsloppet och kan påverka miljön negativt. Från april 2011 har Uppsalahem mätt mängden insamlat avfall per fraktion med målsättningen att minska mängden osorterat avfall vilket kommer att generera lägre kostnader, nöjdare kunder och minskad miljöpåverkan.

INSAMLING AV KÄLLSORTERADE FRAKTIONER

Uppsalahem AB



Till det källsorterade avfallet ovan tillkommer även ca 400 ton matavfall och drygt 4 500 ton brännbart avfall. Det ger en total avfallsmängd på 6 300 ton.

MIBB – MILJÖINVENTERING I BEFINTLIG BEBYGGELSE

Ett av Uppsalahems övergripande miljömål rör inomhusklimatet. Uppsalahems metod att kvalitetssäkra inomhusklimatet förkortas MIBB och står för miljöinventering i befintlig bebyggelse. Metoden ger kunskap om vilken status fastigheterna har ur miljösynpunkt samt visar på förbättringsmöjligheter. Under senare år har cirka 1 000 bostäder inventerats varje år och sedan starten 2001 har över 9 000 bostäder inventerats.

MILJÖ OCH ENERGI I NYPRODUKTION

Uppsalahem är en av de största byggherrarna i Uppsala och har sedan många år arbetat med miljöfrågor när nya bostäder uppförs. Inför varje nyproduktionsprojekt upprättar Uppsalahem en projektanpassad miljöplan, som även används som underlag och kravspecifikation för projektörer och entreprenörer. Planen syftar till att skapa en sund miljö för både boende och personal. Enligt Boverkets byggregler ska nyproducerade bostäder idag klara ett energikrav på 110 kWh/m², år. I detta inkluderas energi för värme, varmvatten samt fastighetsel. Uppsalahems senaste nyproduktionsprojekt har en beräknad energiförbrukning på 60 kWh/m², år.

Under 2011 har Uppsalahem beslutat att all uppföljning och kravställande av energiförbrukning i framtida nyproduktion och förnyelse ska genomföras i enlighet med Sveby. Sveby (Standardisera och verifiera energiprestanda i byggnader) är ett branschöverskridande projekt som tar fram hjälpmedel för överenskommelser om energianvändning. Utgångspunkt är ett avtal mellan byggherre och entreprenör, standardiserade brukarindata för beräkningar och en standardiserad metod för hur verifiering av energiprestandan ska gå till.

STOR POTENTIAL VID FASTIGHETSFÖRNYELSE

Det är i de äldre fastigheterna som möjligheterna till energibesparingar är som störst. I samband med fastighetsförnyelse sätts tydliga energimål upp och definieras i en miljöplan. Stor

vikt läggs vid att sänka energianvändningen genom exempelvis nya energisnåla fönster, tilläggsisolering av fasader samt översyn av ventilationslösningar. Målsättningen i projekten är att nå en halvering av energianvändningen.

Uppsalahems del i projektet "Rekorderlig renovering" har under 2011 slutförts. Projektet har genomförts i samarbete med BeBo (Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus). Projektet har varit ett demonstrationsprojekt för energieffektivisering i befintligt flerbostadshus från miljonprogramstiden. Arbetet som har utvärderats är ombyggnaden av Johannesbäcksgatan 48 A–B som genomfördes 2009. Slutrapporten visar på en värmebesparing i projektet på 48 procent.

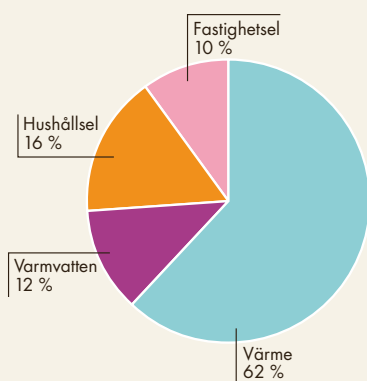
NY ENERGITEKNIK

Uppsalahem arbetar aktivt med att stödja tillämpningen av ny energiteknik, ett exempel är solenergi. I samband med förnyelsen av bostadsområdet Haubitsen monteras solfångare för produktion av varmvatten.

Nyproduktionen Frodeparken, vars fasad delvis kommer att utgöras av solceller, hade byggstart under 2011. Frodeparkens solcellsfasad består av 1 200 integrerade solceller och blir Nordens största solcellsfasad på ett bostadshus. Nyttänkande och smarta energilösningar har varit riktlinjerna för Frodeparken.

Projektering av minienergihuset Holmfrid har startat och målsättningen är att huset ska dra maximalt 45 kWh/m², år. Byggnaden kommer även att klassificeras enligt Miljöbyggnad som tar hänsyn till inomhusmiljö, energi och materialval. Till Holmfrid planeras flera nya tekniska lösningar såsom geoenergi som utnyttjar markvärme för att förvärma ventilationsluften, LED-belysning och solfångare. Holmfrid blir också Uppsalahems första byggnad att miljöklassas enligt Miljöbyggnad. Syftet med miljöklassningen är att få ett kvitto på hur bra byggnaden är ur miljösynpunkt och dessutom är klassificeringen ett bra verktyg och styrmedel.

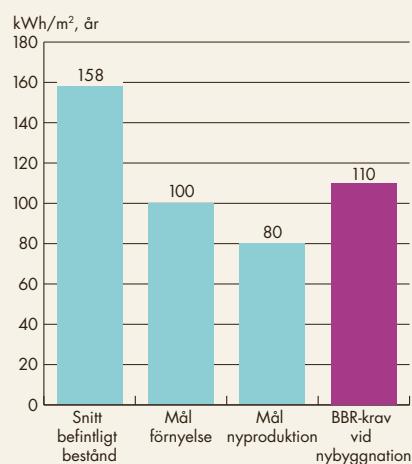
ENERGIANVÄNDNING I FLERBOSTADSHUS



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

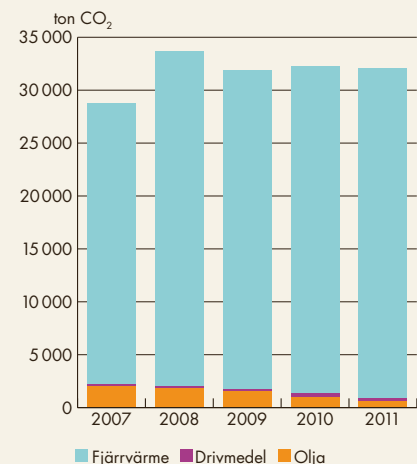
ENERGIANVÄNDNING I UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Uppsalahem AB



KOLDIOXIDUTSLÄPP

Uppsalahem AB



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

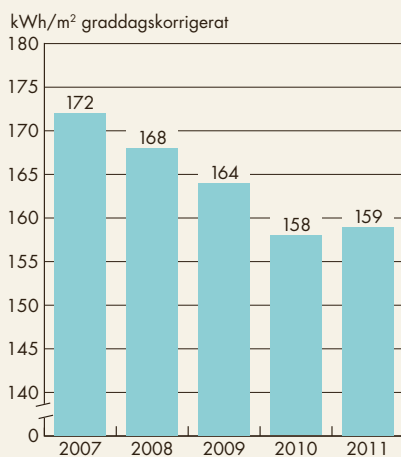
KOMMUNIKATION OCH SAMVERKAN FÖR ATT NÅ MILJÖMÅLEN

Då Uppsalahems miljöpåverkan är beroende av hyresgästernas vanor och beteende arbetar bolaget aktivt med att stödja dem i miljöarbetet. Under 2011 har ytterligare ett av Uppsalahems befintliga bostadsområden kopplats upp för individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten (IMD). Individuell mätning och debitering är en av de åtgärder som används för att minska vattenanvändningen. Den första installationen i befintligt bestånd, frånsett områden som genomgår omfattande ombyggnation, genomfördes under 2009–2010 och utfallet

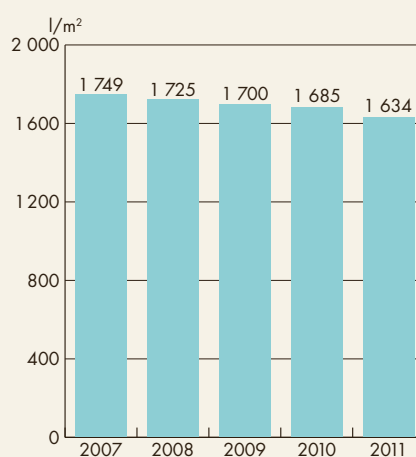
visar på en vattenbesparing på drygt 7 500 m³, vilket är nästan 25 procent av områdets totala vattenanvändning. Energi- och miljöbudskapet kommuniceras till kunder i samband med möten och på Uppsalahems webbplats. I artiklar som publiceras på uppsalahem.se och i kundtidningen kan kunderna läsa och lära sig mera om hur de kan påverka energiåtgången. Uppsala kommun använder en gemensam plattform, Hållbarhetsportalen, där kommunens samlade utsläpp ska redovisas. Uppsalahem är som första bolag med och rapporterar in statistik till portalen.

MILJÖNYCKELTAL					
Nyckeltal	Enhet	Utfall 2011	Miljömål	Mål uppnått 2011	Kommentar
1. Värme (graddagskorrigerat)	kWh/m ² , år	158,5 (158)	-2,5 % per år fram till 2016	Nej 0,5 (-3,7) %	Målet är att minska med 20 % mellan 2007 och 2016 vilket i snitt blir 2,5 % per år.
2. Vatten	l/m ² , år	1 650 (1 685)	-1,5 % per år fram till 2016	Ja -2,1 (-0,9) %	Under 2012 kommer Uppsalahem att börja arbeta efter en framtagna vattensparstrategi.
3. Fastighetsel	kWh/m ² , år	22,9 (26,4)	-1,5 % per år fram till 2016	Ja -13,3 (-1,9) %	Arbetet med att minska elanvändningen fortsätter.
4. Avfall (osorterat)	kg/m ² , år	5,7 (6,0)	-5 % per år fram till 2012	Ja -5,5 (1,7) %	Tack vare ny upphandling under 2011 går det nu att följa mängderna av de källsorterade fraktioner separat.
5. MIBB	Inventerade bostäder/år	1 016 (1 012)	1 000 st per år	Ja	Totalt har Uppsalahem inventerat 9 028 bostäder sedan starten 2001.
6. Transporter	körda mil/anställd, år	31 (27)	-1,5 % per år fram till 2012	Nej 12 (-18) %	Nytt nyckeltal 2010.
7. Koldioxid (klimatkorrigerat)	kg/m ² , år	34,3 (33,9)	-2,5 % per år fram till 2016	Nej 1,3 (-1,8) %	Målet är att minska med 30 % per capita mellan 1990 och 2020. Det blir 2,5 % per år.

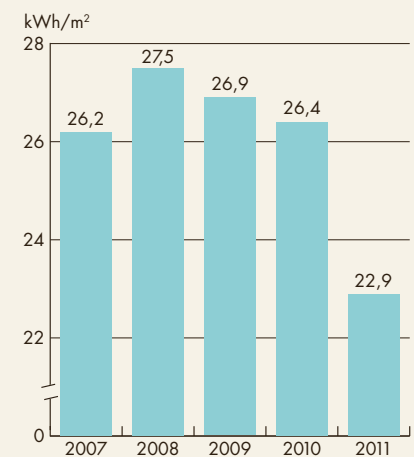
VÄRMEFÖRBRUKNING Uppsalahem AB



VATTENFÖRBRUKNING Uppsalahem AB



FÖRBRUKNING AV FASTIGHETSEL Uppsalahem AB



UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Uppsalahem är en stor fastighetsägare i Uppsala och arbetar aktivt med fastighetsportföljen. Under året genomfördes den **största fastighetsaffären i Uppsala i modern tid** då Uppsalahem sålde affärsområdet Servicebostäder samt ytterligare närmare 1 000 bostäder till Rikshem. Samtidigt blev Uppsalahem majoritetsägare i Rikshems tidigare helägda dotterbolag Studentstaden i Uppsala AB genom förvärv av 51 procent av aktierna i bolaget.

OMFATTANDE FASTIGHETSÄFFÄR GER FÖRÄNDRAT BESTÅND

Uppsalahemkoncernen äger och förvaltar vid årsskiftet 177 (221) fastigheter plus en tomträtt, med en total uthyrningsbar yta på 965 000 (951 000) m². Fastigheterna är spridda över hela Uppsala kommun men nästan två tredjedelar finns i lägen med stor eller mycket stor efterfrågan. 20 av fastigheterna återfinns i dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB, i vilket Uppsalahem äger 51 procent av aktierna.

Förvärvet av Studentstaden var en del av en större fastighetsaffär i september 2011 och innefattade även försäljning av totalt 76 fastigheter samt en avstyckad fastighet. Uppsalahem sålde affärsområdet Servicebostäder med cirka 1 500 vård-, stöd-, trygghets- och seniorbostäder. Dessutom såldes ytterligare cirka 970 bostäder och Uppsalahem avyttrade därmed totalt en uthyrningsbar yta om 199 000 m² till Rikshem för 1 603 mkr. Uppsalahem köpte samtidigt 51 procent av aktierna i Rikshems bolag Studentstaden i Uppsala AB med cirka 4 350 studentbostäder i 20 fastigheter. Den uthyrningsbara ytan uppgår till 202 000 m² yta och köpeskillingen var 958,6 mkr. Fastighetsaffären innebär, förutom ett förändrat fastighetsbestånd, ett helt nytt fokus för Uppsalahem då bolaget blir ledande på studentbostäder i Uppsala. Förvärvet initierades bland annat av Uppsala kommun och betyder att studentbostädernas framtid nu har säkrats hos en långsiktig, trygg och Uppsalabaserad fastighetsägare. Uppsalahem har ambitionen att förvärva resterande del av aktierna 2014/2015 men kan redan nu som majoritetsägare ta ett större grepp om studentbostadsfrågan i Uppsala (s. 22).

ÖVRIGA FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Förutom redan nämnd fastighetsaffär, då Uppsalahem Attika AB såldes till Rikshem AB, genomfördes två ytterligare externa försäljningar. Bostadsrättsföreningen Rickomberga kulle tillträdde fastigheten Rickomberga 33:2 (köpeavtal

undertecknades 2010) och i Länna såldes fastigheten Löt 1:104 med fyra bostäder till A.R.T. Institutet AB (köpeavtal tecknades under 2010).

FASTIGHETSFÖRÄRV

Uppsalahem arbetar välplanerat med förtätning på befintliga fastigheter, men för att producera 500 nya bostäder varje år krävs ständigt ny mark. Under året genomfördes fastighetsförvärv för en köpeskillning om totalt 1 065,7 mkr.

Av Uppsala kommun köpte Uppsalahem mark i anslutning till Resecentrum för byggnation av 70 bostäder i kvarteret Frodeparken. I Gottsunda förvärvades del av tre fastigheter av kommunen, vilka kommer att inregleras i Gottsunda 25:1. På marken kommer 20 radhus att byggas.

Fastighetsförvärv har även gjorts av AB Uppsala kommuns Industrihus i Luthagen.

Uppsalahem förvärvade under året bolagen Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB av Kretia i Uppsala Holding AB samt Östra Orgeln Bostäder AB av NCC, båda med fastigheter i Kvarngärdet.

I Ulleråker har intentionsavtal tecknats för köp av mark av Specialfastigheter Sverige AB. På marken planerar Uppsalahem 500–600 nya bostäder med byggstart 2014.

FASTIGHETSBESTÅND		
	2011-12-31	2010-12-31
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	889 700	796 800
Lokaler	75 200	153 800
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	15 580	12 810
Lokaler	1 364	1 240
Garage och p-platser	6 940	7 340

Nyproducerade kvarteret Mjölaren i Kungsängen med sina framträdande balkonger.



FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2011

Bolaget Uppsalahem Attika AB

Rickomberga 33:2

Löt 1:104

Sammanlagd köpeskilling: 1 651 mkr

Sammanlagd reavinst: 1 500 mkr

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2011

Bolaget Studentstaden i Uppsala AB

Kvarngärdet 1:8

Kvarngärdet 56:8

Librobäck 7:1

Del av Dragarbrunn 33:2

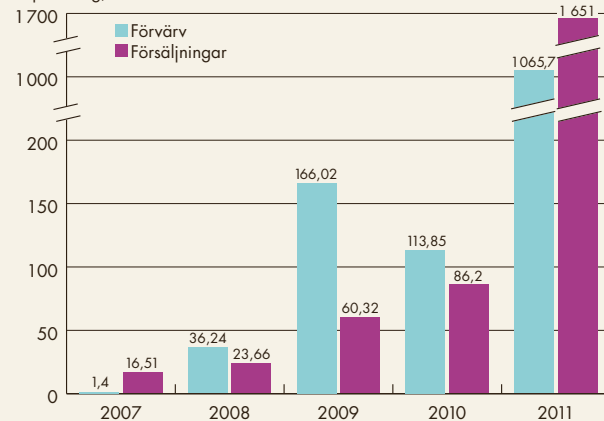
Del av Gottsunda 11:4, 11:20 och 11:3

Sammanlagd köpeskilling: 1 065,7 mkr

Dessutom har intentionsavtal tecknats för köp av Kronåsen 3:2.

FASTIGHETSAFFÄRER

Köpeskilling, mkr



FASTIGHETSVÄRDERING

Att öka värdet på bolaget är ett krav från ägaren, men marknadsvärdet styr även hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Bolagets värde påverkar också finansieringskostnader genom det kreditbetyg Uppsalahem tilldelas. Uppsalahems fastighetsbestånd hade vid året slut ett marknadsvärde på 10 173 mkr exklusive minoritetsägarens andel av Studentstaden, en ökning med 2,2 procent jämfört med föregående år.

VÄRDERINGSMETOD

Uppsalahem använder så kallad samordnad värdering och analysverktyget Datscha för värdering av befintligt fastighetsbestånd. Dessa värderingar utfördes av Newsec Advice AB.

Projektvärderingarna samt byggrättsvärderingarna har utförts av Svefa. Dessa är inte heller fullständiga värderingar utan har enbart utförts som desktop-värderingar. Vid jämförelse med fullständig marknadsvärdering bör en värdering via Datscha/desktop anses mer schablonmässig och därmed medföra en något större osäkerhetsmarginal.

Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt. Värderingen har gjorts med 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 2011. Gällande lokalkontrakt antas fortsätta med samma villkor vid kontrakttidens utgång. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 322 (291) (hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning) och 530 (520) kr/m² och år, med ett viktat snitt för hyresbostäderna på 421 (398) kr/m².



- Kalkylräntan för hyresbostäder varierar mellan 6,0 och 8,25 procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 7,07 (7,25) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 4,0 och 6,25 procent för bostäder med ett viktat snitt på 5,07 (5,25) för bostäder.
- För pågående nyproduktion beräknas marknadsvärdet utifrån ett framtida slutvärde med avdrag för återstående kostnader. I det fall projektvärdet är lägre än marknadsvärdet, så kommer projektet att som minst värderas som markpriset om projektet precis har startat. Då realiserar den eventuella förlusten först nästkommande år.

VÄRDERINGSUNDERLAG

Uppsalahem ansvarar för att ta fram aktuella uppgifter om areor, hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetstaxeringsuppgifter, räntebidrag, byggrätsstorlekar, byggrättspriser samt övriga förutsättningar för värderingsarbetet. Värderingarna har gjorts utifrån faktiska eller uppskattade drift- och underhållskostnader som sedan justerats av Newsec/Svefa till långsiktiga drift- och underhållskostnader utifrån ett marknadsmässigt antagande. Newsec/Svefa fastställer även direktavkastningskraven. Svefa har även justerat byggrätternas storlek och byggrättspriserna där de anser att Uppsalahems uppfattning inte stämmer med Sefas uppfattning av marknaden.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

Marknadsvärdet på Uppsalahems fastighetsbestånd inklusive minoritetsägarens andel uppgick vid årsskiftet till 10 775 (10 528) mkr exklusive pågående projekt och 11 381 (10 845) mkr inklusive pågående projekt. Till pågående projekt räknas pågående nyproduktion samt byggrätter som exploateras. Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med 2,21 procent. Värdet på portföljen inklusive projekt och förvärv uppgick till 2,23 procent. Alla köp och försäljningar i tabellen Värdeförändring intill tas upp till marknadsvärdet på de underliggande fastigheterna exklusive latent skatt och omkostnader för köp/försäljningar med mera.

Direktavkastning sjunker cirka 0,25 procent i de flesta lägen även om detta i vissa fall har motverkats av något högre uppfattning om drift- och underhållskostnader.

MARKNADSVÄRDET

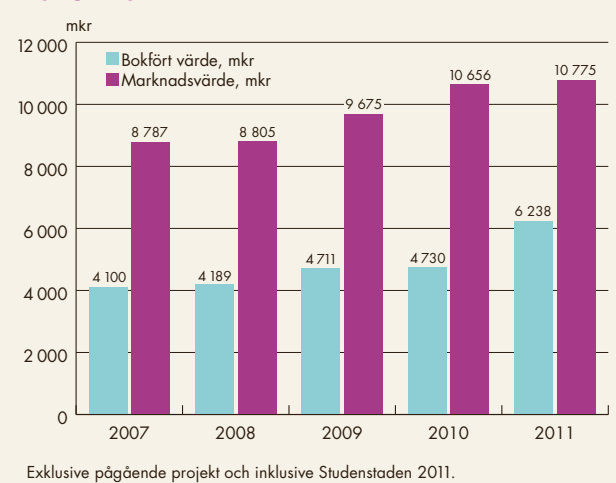
	(tkr)
Värdeintyg Newsec	8 275 368
Värdeintyg Svefa	638 800
Internt värderad byggrätt	1 000
Totalt	8 915 168
Studentstaden*	2 466 200
Total Uppsalahemkoncernen inkl Studentstaden*	11 381 368
Avgår minoritetsägarens andel av Studentstaden	-1 208 438
Total Uppsalahemkoncernen exkl minoritetsägaren	10 172 930

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde exklusive pågående projekt uppgår till 6 238 (4 730) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 4 537 (5 926) mkr. Övervärdets utveckling beror till stor del på affären med Rikshem då stora övervärden realiserades under året.

Utifrån den genomförda marknadsvärderingen görs en bedömning av nedskrivningsbehov och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning. Inga nedskrivningar eller uppskrivningar av fastigheter har skett.

FASTIGHETSVÄRDEN



VÄRDEFÖRÄNDRING

	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt och Studentstaden (tkr)
Utgående värde 2010-12-31	10 656 239	10 845 233
Flytt av byggrätt som exploateras	-128 000	
Ingående värde 2011-01-01	10 528 239	10 845 233
Försäljningar	-3 076 367	-3 076 367
Förvärv	12 349	1 330 193
Bidrag	-1 174	-1 174
Investeringar	328 920	833 377
Värdeförändring	232 453	241 667
Utgående värde	8 024 421	10 172 930
Värdeförändring	2,21 %	2,23 %
Utgående värde 2011-12-31 inkl färdigställda projekt 2011 samt Studentstaden*	10 775 168	
Minoritetsägarens andel av Studentstaden		1 208 438
Utgående värde 2011-12-31 inkl samtliga projekt och Studentstaden*		11 381 368

* Studentstaden i Uppsala AB räknas i båda ovanstående tabeller in med 100 %, då Uppsalahem är majoritetsägare med 51 % i bolaget. Se s. 23 för närmare redovisning av ägarförhållandena i Studentstaden.

VÄRDEINTYG

På uppdrag av Uppsalahem genom Kerstin Joelsson, har NAI Svefa genomfört en marknadsvärdering av 16 fastigheter belägna inom Uppsala kommun. Sju av objekten har värderats som projektfastigheter och de övriga nio som byggrätter. Värdetidpunkten är 31 december 2011. För fastighetsförteckning se bilaga.

VÄRDERINGSUNDERLAG

Uppsalahem ansvarade för att uppgifter om areor, nerlagda kostnader, storlek på byggrätter samt övriga förutsättningar för byggprojekt är korrekta. NAI Svefa har för de pågående byggprojekten utfört separata värderingar där objekten värderats i färdigt skick och avdrag gjorts för återstående kostnader. Till grund för värderingarna avseende byggrätter har andra försålda byggrätter i Uppsalaområdet använts som jämförelseobjekt.

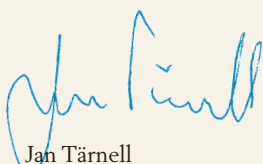
VÄRDERINGSMETODIK

Samtliga värderingar utfördes objektsvis. Värderingarna genomfördes med erkända och accepterade värderingsmetoder, och metodiken ansluter i allt väsentligt till Svenskt Fastighetsindex anvisningar och riktlinjer.

På begäran av Uppsalahem intygar vi härmed att marknadsvärdet vid värdetidpunkten 31 december 2011 uppgår till 638 800 000 kronor (sexhundraåttioåttiljonerättahundratusen kronor).

Stockholm den 27 januari 2012

Svefa AB



Jan Tärnell

Av SFF auktoriserad fastighetsvärderare

Nedanstående 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 m m rekommenderas att inför beläning eller eventuell försäljning fullständig värdering genomförs i varje enskilt fall.

Den Samordnade värderingen har resulterat i ett totalt värde av fastighetsbeståndet på 8 275 Mkr vid värdetidpunkten 2011-12-31, se bilagd värdelista.

Stockholm 2012-01-25

Newsec Advice AB



Ulrika Lindmark

Av Aspect auktoriserad värderare



Stadsarkitekten Gunnar Leches bostadsområde
Tuna backar fyllde 60 år under 2011. Detta
firades med tårta och invigning av ny belysning.

FINANSIERING

Fastighetsaffären med Rikshem gav ett välkommet tillskott i kassan under 2011. En **starkare balansräkning** och en lägre skuld bidrog till att Uppsalahem fick **höjt kreditbetyg**.

ETT OROLIGT ÅR PÅ FINANSMARKNADEN

2011 har varit ett turbulent år på världens finansmarknader. De ekonomiska utsikterna såg stabila ut under årets första månader, men under senkvåren blev det tydligt att först Grekland och så småningom även andra länder inom eurozonen hade stora problem att refinansiera sin statskuld och åtgärda stora budgetunderskott. Större delen av 2011 har präglats av denna finansiella och politiska kris. ECB, den europeiska centralbanken, har tvingats köpa de skuldyngda ländernas statsobligationer eftersom privata investerare krävt mycket höga räntor för att fortsätta finansiera dessa länder. Hela euro-samarbetets framtida existens blev ifrågasatt. När Standard & Poor's nedgraderade USA's kreditbetyg i augusti föll börsindex och långräntor världen över ännu mer.

Även i Sverige har tecken börjat synas på att ekonomin saktar av, även om den svenska ekonomin i jämförelse med många andra länder ser stark ut. BNP växte med 3,9 (5,6) procent 2011 och inflationen steg med 2,3 (2,3) procent. På bostadsmarknaden har märkts en viss avmattning under andra halvåret 2011.

Eurokrisen har påverkat svenska räntor. Den ränteuppgång som började redan hösten 2010 bröts under våren 2011 och sedan dess har de långa marknadsräntorna sjunkit kontinuerligt till historiskt låga nivåer. Under första halvåret höjde Riksbanken reporäntan från 1,25 procent till 2,00 procent. Efter höjningen i juli lämnade Riksbanken reporäntan oförändrad fram till decembermötet då räntan sänktes med 0,25 procent till 1,75 procent. Samtidigt har reporänteprognosen reviderats ner.

Under hösten har de långa marknadsräntorna legat på en lägre nivå än de korta, en onormal situation som speglar den osäkerhet som eurokrisen har orsakat på de finansiella marknaderna.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

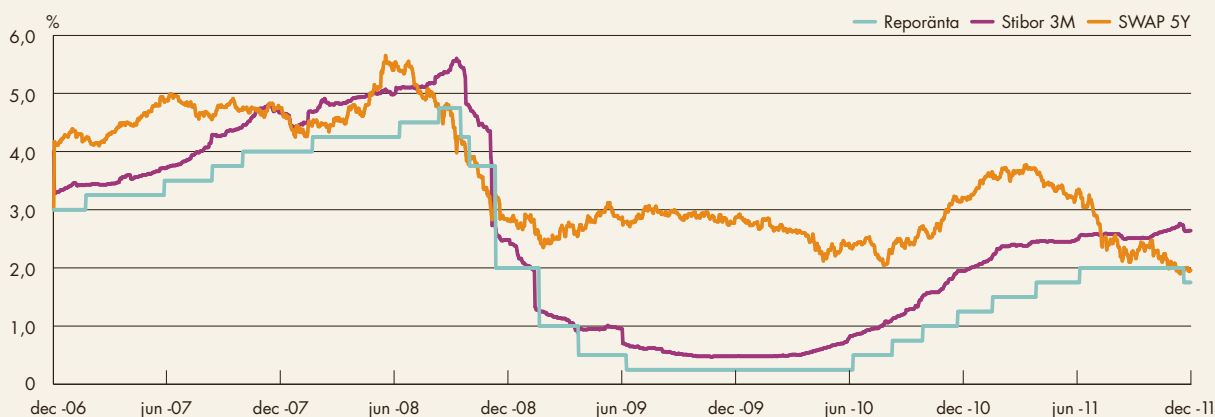
Uppsalahems finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen varje år. Policyn överensstämmer med Uppsala kommuns finanspolicy. I policyn anges hur ansvaret för finansverksamheten fördelas och hur bolagets finansiella risker ska hanteras. Rapportering av bolagets finansiella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

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

FASTIGHETSAFFÄREN MED RIKSHEM

Den 1 september 2011 genomfördes fastighetstransaktionen med Rikshem (dåvarande Dombron). Uppsalahem erhöll en nettoliquid på 1,7 mdkr som har använts till amortering av låneskulden. Korta banklån har betalats tillbaka och utnyttjandet under certifikatprogrammet har minskat. Som en omedelbar effekt av dessa åtgärder fick skulden en längre genomsnittlig kapital- och räntebindning och därmed minskade också refinansierings- och ränterisken.

SVENSKA RÄNTOR



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



HÖJT KREDITBETYG

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's publicerade i juli 2011 sin senaste årliga bedömning av Uppsalahem. Det långfristiga betyget höjdes från A+ till AA- och betyget för kortupplåning höjdes från A-1 till A-1+, vilket är högsta möjliga betyg för kortupplåning.

Förändringen av betyget speglade institutets förväntan om en starkare balansräkning, minskad skuldsättning och en förbättrad likviditetsposition som följd av den då beslutade fastighetstransaktionen med Rikshem. Standard & Poor's ansåg att Uppsalahems finansiella riskprofil hade förstärkts och man beslutade att även förbättra sin bedömning av Uppsalahems "stand-alone" kreditvärdighet från A till A+.

Standard & Poor's lägger stor vikt vid Uppsalahems låga affärsrisk, den starka bostadsmarknaden i Uppsala samt att Uppsalahem har en stark ägare i Uppsala kommun.

LÅNEPORTFÖLJEN

Uppsalahems investeringar har givit upphov till ett lånebehov på 734 mkr under 2011. Den erhållna likviden i samband med fastighetsaffären innebär emellertid att total skuld vid utgången av 2011 är lägre än föregående år. Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 2 934 (3 926) mkr varav cirka 54 procent var banklån mot pantbrev och resterande skuld utgjordes av företagscertifikat. Certifikatprogrammets ram höjdes 2010 från 2 000 till 2 500 mkr. Som mest hade Uppsalahem nominellt 2 175 mkr utestående under certifikatprogrammet under 2011. Vid utgången av året uppgick utnyttjandet till 1 341 (1 992) mkr. Banklånen består av så kallade basräntelån med förfall 2016 och 2017. Dessa uppgår till samma volym som vid förra årsskiftet, 1 555 mkr.

LÅNEPORTFÖLJEN (mkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Certifikatslåneprogram	1 341	1 992	1 249	1 234	1 113
Svenska banker	1 593	1 934	2 397	2 292	2 099
Utländska banker	0	0	64	64	64
Totalt	2 934	3 926	3 710	3 590	3 276

GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Uppsalahem har bindande kreditlöften som fungerar som back-up till certifikatprogrammet. Företagscertifikat är till sin konstruktion ett kortsiktigt låneinstrument och medför därmed en refinansieringsrisk. Eftersom utestående volym certifikat minskat betydligt under hösten har en del lånelöften kunnat sägas upp. Av den totala volymen löften, 1 500 (2 300) mkr, förfaller 500 mkr i juni 2012, 500 mkr hösten 2012 och 500 mkr i december 2013. Total volym checkkrediter har under året uppgått till 500 mkr. Från och med den 1 januari 2012 kommer volymen checkkrediter att minska till 450 mkr. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 1 966 (2 543) mkr.

I nedanstående tabell visas likviditetsläget på balansdagen.

LIKVIDITETSBEREDSKAP (mkr)

	Total-ram*	2011	2010	2009	2008	2007
Likvida medel		3	2	3	6	8
Checkkrediter, ej utnyttjade	500	463	241	359	163	141
Lånelöften	1 500	1 500	2 300	1 800	1 500	1 000
Totalt	2 000	1 966	2 543	2 162	1 669	1 149

* Avser 2011-12-31

RÄNTEBINDNING

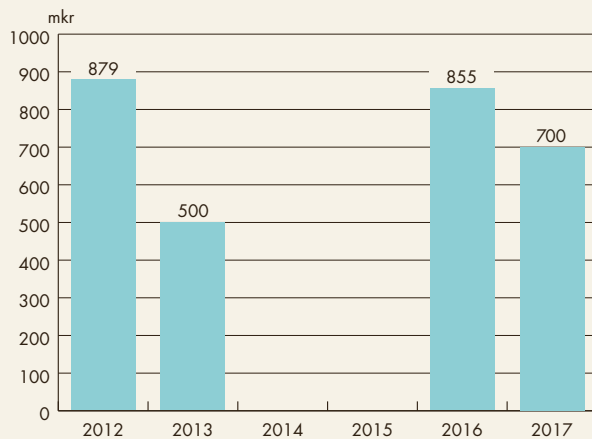
Under 2011 har Uppsalahems styrelse beslutat att en mindre andel av skulden än tidigare ska ha kort räntebindning. Vid årsskiftet uppgick andelen lån med ränteförfall inom ett år till 45 (62) procent. Hela låneportföljen, inklusive derivat, hade en genomsnittlig räntebindningstid på 3,15 (2,23) år. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning med hänsyn till räntederivat. De limiter för ränteförfallstrukturen som styrelsen fastställt framgår också.

RÄNTEBINDNING

Ändringsår	Belopp (mkr)	Andel (%)	Norm- Tillåtet	
			portfölj (%)	intervall (%)
2012	1 329	45	40	30-55
2013-2015	620	21	30	15-45
2016-2018	725	25	30	15-45
Senare	260	9	0	0-15
Summa	2 934	100		

KAPITALBINDNING

Den 31 december 2011 hade 47 (60) procent av Uppsalahems skuldportfölj, eller 1 379 (2 371) mkr, förfall inom tolv månader. Om hänsyn tas till bolagets garanterade kreditlöften sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 30 (9,0) procent eller 879 (371) mkr. Det innebär att bolaget uppfyller kravet i finanspolicyen som anger att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden uppgick till 2,95 (2,64) år.

SKULDENS FÖRFALLOPROFIL**DERIVAT**

För att minska ränterisken används så kallade derivatinstrument. Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen räntetak och ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till olika lån och kan därför säkringsredovisas. Volymen löpande ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 2 105 (2 005) mkr, varav 400 (400) mkr i form av stängningsbara swappar. Dessa har Uppsalahem valt att betrakta som kort räntebindning eftersom motparten kan avsluta kontraktet varje kvartal. Förutom löpande swappar fanns i portföljen 300 mkr i swappar med framtida start. Dessa ska skydda planerad upplåning de kommande åren.

Uppsalahem har räntetak för att skydda bolaget vid en kraftig ränteuppgång. Räntetaken omfattade en lånevolym på 600 (600) mkr den sista december. Räntetaken, som förfaller 2015, ligger på nivåer mellan 4,50 och 4,75 procent. Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -132 (-44) mkr.

SÄKERHETER

Uppsalahem har inga borgenslån. På balansdagen fanns 1 555 (1 860) mkr i utnyttjade krediter mot pantbrev. Därutöver fanns outnyttjade checkkrediter med pantbrev som säkerhet, dessa uppgick till 250 (65) mkr. Uppsalahem hade dessutom uttagna pantbrev i eget förvar till ett värde av 1 560 (1 418) mkr.

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

NYCKELTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Finansnetto (mkr)	-126,5	-131,1	-155,8	-151,0	-116,7
Snittränta brutto (%)	3,40	3,53	4,09	4,58	3,96
Snittränta netto (%)	3,23	3,16	3,51	4,35	3,85
Soliditet 1 (%)	38,0	21,9	21,7	20,8	21,0
Soliditet 2 (%)	61,9	62,9	60,4	59,4	61,4
Belåningsgrad 1 (%)	46,7	82,9	78,7	86,3	80,6
Belåningsgrad 2 (%)	27,0	36,8	38,3	41,1	37,6
Räntebärande skulder (mkr)	2 934	3 926	3 710	3 590	3 276

För definitioner se s. 96.

UTBLICK MOT 2012

Europa står inför stora utmaningar 2012 och tillväxtprognoser har reviderats ner. I Sverige kommer BNP-utvecklingen att vara svag, arbetslösheten befaras stiga och exporten kan komma att påverkas negativt av svag efterfrågan i omvärlden. Enligt Riksbankens egen prognos kommer reporäntan under 2012 att ligga kvar på oförändrad nivå medan ekonomiska bedömare snarare ser en sjunkande reporänta. Under 2013 sker en viss återhämtning såväl globalt som i Sverige. Riksbanken återgår då till att höja räntan.

Prognosen för den svenska ekonomin 2012 kan sammanfattas med:

- Svag tillväxt
- Inflationen väntas öka i måttlig takt
- Hushållen är mer försiktiga och det kommer att märkas på bostadsmarknaden
- Riksbanken avvaktar och höjer inte reporäntan under 2012

Uppsalahem är väl rustat inför 2012. Inom certifikatprogramets ram finns tillräckligt outnyttjat utrymme för att ta hand om det nyupplåningsbehov som kommer att uppstå som en följd av planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse. Garanterade lånelöften och outnyttjade checkkrediter finns att tillgå om certifikatmarknaden under någon period inte skulle fungera tillfredsställande.

Uppsalahem invigde under året Sveriges första parkourbana i Eriksberg. Banan passar både de erfarna utövarna i föreningen Uppsala Parkour men också barnen i området.



RISK OCH SÄKERHET

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

STRATEGISKA RISKER

Efterfrågan på hyresrätter

Bostadsmarknaden i Uppsala är under tillväxt och produktionen av bostäder ökar. Under året ökade också kommunens invånare med 2 200 (3 100) personer och hyresmarknaden är fortsatt stabil. Antalet bostadssökande som registrerat sig hos Uppsalahem ökade med 12 procent och uppgick vid årets slut till 75 000 (67 000) personer.

Då Uppsalahem idag är majoritetsägare i Studentstaden med 4 350 studentbostäder är antalet studenter i Uppsala av stor vikt. Antalet personer i Sverige i ålderskategorin 18–25 år kommer att minska de närmaste åren, men hur många som studerar påverkas även av konjunkurläget, inflyttning, arbetslösheten samt regler för universitet och högskolor, exempelvis införandet av avgifter för utomeuropeiska studenter. Lokalt är givetvis även universitetens attraktivitet viktig för behovet av bostäder, men även vice versa – god tillgång på bostäder borde öka universitetens attraktivitet på en konkurrerande marknad. För att säkerställa att resurserna inom Uppsalahem används på bästa sätt kommer en marknadsanalys av behovet av student- och ungdomsbostäder genomföras under 2012.

Uppsalahems hyresförluster uppgick vid årsskiftet till 0,98 procent av de totala intäkterna. Omflyttningen bland hyresgästerna ligger på en för branschen normal nivå, 17,2 procent. Vakansgraden för bostäder 2011 är 0,14 procent. Lokalmarknaden har en något högre risk för vakanser men då lokaluthyrning är en mindre del av Uppsalahems verksamhet ger det liten effekt på den totala riskbedömningen. *Den stora mängden studenter i Uppsala och den relativt låga andelen hyresrätter medför att Uppsalahem bedömer att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark under kommande år och risken för att vakanser uppstår i Uppsalahems bestånd bedöms som låg.*



Om marknaden skulle vända nedåt är det troligtvis vid uthyrning av de nyproducerade och förnyade bostäderna som detta skulle märkas först. Då antalet bostäder i detta segment med

något högre hyror ständigt ökar är det en riskfaktor som skulle kunna ha betydande påverkan på företaget. Det pågår ett kontinuerligt arbete för att säkerställa att Uppsalahem bygger rätt bostäder på rätt plats.

Uppnå ägardirektiv om nyproduktion

En förutsättning för att Uppsalahem ska nå ägarens krav om att bygga 500 hyresrätter varje år är att det finns mark att bygga på. Priset på exploateringsbar mark i attraktiva lägen är mycket högt och förväntas stiga ytterligare. Bristen på attraktiv mark samt de långa planprocesserna är en risk för kommande års planerade byggstarter.

Då Uppsalahems ägardirektiv är formulerat så att nyproduktion ska ske på affärsmässiga grunder skulle en kraftig kostnadsökning kunna medföra en minskning av volymen för nyproduktion.

Byggmarknaden i Uppsala går idag på högvarv vilket gör att risken för resursbrist samt kostnadsökningar vid byggprojekt är stor. Trots en sviktande byggkonjunktur inom landet så är det fortsatt högt tryck i Uppsala eftersom investeringar görs i stora projekt hos Landstinget, Akademiska Hus samt Trafikverket.

För att säkerställa att byggentreprenader blir genomförda arbetar Uppsalahem med partnering. Det är en arbetsprocess där projekt genomförs med gemensamt uppsatta mål och en gemensam ekonomi med öppna böcker mellan byggherre, entreprenör och konsult. Det innebär att möjligheter och risker är ett gemensamt ansvar som delas av alla inblandade parter.

Risken att ägardirektivet inte kommer att uppnås bedöms som låg.



Rimlig hyresutveckling

Bostadshyrorna står för 84 procent av Uppsalahem AB:s totala hyresintäkter. Hyresuppgörelsen gav en höjning av bostadshyrorna med 2,3 procent från och med första juli 2011.

Den första januari 2011 trädde en ny lag för allmännyttiga kommunala bostadsbolag i kraft. Den innebär bland annat att bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav. Hur lagen kommer att påverka hyressättningen är fortfarande oklart och utgör både en risk och en möjlighet.

Uppsalahem arbetar aktivt med att få till stånd en mer rättvis hyressättning. Bland annat har en överenskommelse träffats som medför att företagets förnyade fastigheter får en rimlig hyresnivå. *Sammantaget bedöms risken för en otillräcklig hyresutveckling som låg till medel.*



Kompetensförsörjning

Medarbetarnas kompetens är en avgörande förutsättning för att Uppsalahem ska uppnå uppsatta mål. Den övergripande risken är att inte lyckas rekrytera och behålla tillräckligt kvalificerade medarbetare. Den yrkesgrupp där det råder en hög marknadskonkurrens är byggprojektledare, varför Uppsalahem under året har rekryterat två traineer. *Genom att kontinuerligt analysera riskerna och genom att arbeta utifrån en genomtänkt kompetensförsörjningsprocess, där även samverkan med övriga fastighetsbolag och utbildningsarrangörer ingår, så bedöms risken som låg.*



FINANSIELLA RISKER

Ränte- och refinansieringsrisk

Uppsalahems finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy. Den anger hur bolagets finansiella risker ska hanteras. De viktigaste riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. För att minska refinansieringsrisken eftersträvas en spridning av låneförfall över tid och mellan kreditgivare. För att minska ränterisken använder Uppsalahem derivat. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen och därmed minska risken för att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster.

Vid årsskiftet hade 47 procent av låneskulden förfall inom ett år. Om hänsyn tas till garanterade kreditlöften uppgår andelen till 30 procent. Det innebär att bolaget väl uppfyller kravet i finanspolicyen som anger att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader.

Den andel av låneskulden som ska räntejusteras inom ett år uppgick till 45 procent. Det innebär att räntebindningen följer finanspolicyen, som tillåter ett intervall som uttrycks som 40 procent -10/+15 procent.

Ränte- och refinansieringsrisken bedöms som låg.



EXTERNA RISKER

El- och värmekostnader

Uppvärmning av de flesta fastigheter sker via fjärrvärme, denna värmekälla har historiskt haft mindre kostnadsfluktuationer än andra uppvärmningskällor. Nuvarande fjärrvärmeavtal löper ut per 2012-12-31 vilket kan innebära förändrade förutsättningar för bolaget. *Risken för stora svängningar avseende värmekostnader bedöms dock som låg.*



För att minska kraftiga svängningar i Uppsalahems elkostnader säkras Uppsalahem kontinuerligt elpriset framåt i tiden, även områdesdifferenser och pris för elcertifikat säkras. Då el handlas i euro säkras Uppsalahems elleverantör, på vårt uppdrag, även valutakursen. *Sammantaget bedöms risken för betydande svängningar gällande inköpspriser för el som låg.*



Skatter och avgifter

Uppsalahems ekonomiska resultat påverkas av politiska beslut gällande exempelvis förändringar av fastighetsskatt, företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkning. Framtida förändringar av reglerna för dessa skatter kan medföra positiva såväl som negativa effekter för Uppsalahem. Tilläggas bör att Uppsalahem har blivit föremål för en mervärdesskatterevison under december månad 2011. Revisionen är för närvarande inte avslutad.

Krishantering

Uppsalahem har en utsedd krisledningsgrupp, bestående av ledningsgrupp, kommunikationschef och IT-chef. Under senare år har krisledningsgruppen genomfört flera krisövningar, senast i november 2011. Uppsalahems krishanteringsplan, som fastställdes av styrelsen 2010, har uppdaterats under hösten 2011. Krishanteringsplanen kommer att användas om en allvarig kris inträffar som berör Uppsalahem. *Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.*



OPERATIVA RISKER

Investeringar och underhåll

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

För att minimera riskerna och erbjuda bostäder och lokaler som är efterfrågade arbetar Uppsalahem med underhåll och investeringar anpassade till byggnadens läge i livscykeln. I byggnader som börjar närma sig slutet på sin livscykel genomförs omfattande förnyelseprojekt. Förnyelsen säkerställer att dessa lever upp till dagens behov och krav på en modern och attraktiv boendemiljö samtidigt som större installationer håller ytterligare en livscykel, 40 till 50 år.

Risken för eftersatt underhåll och värdeminskning bedöms som låg då finansieringen av förnyelsen säkrats genom en god hyresöverenskommelse för ombyggda bostäder.



IT-säkerhet

Uppsalahem arbetar kontinuerligt med att kontrollera att IT-säkerheten håller en hög nivå enligt Uppsalahems krav, behov och regelverk. Tester genomförs regelbundet för att säkerställa att hot utanför Uppsalahems kontroll minimeras. Under 2011 har samtliga anställda inom Uppsalahem blivit informerade och tagit del av den IT-säkerhetspolicy som har arbetats fram tillsammans med ett externt IT-säkerhetsföretag. *Totalt klassas risknivån för den samlade IT-säkerheten som medel.*



Låga miljörisker

Miljöarbetet styrs av en miljöpolicy som fastställs av styrelsen. Policyn uppdaterades senast under 2011. Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna och klimateffekter redovisas löpande under året via kommunens hållbarhetsportal.

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

För att ytterligare minimera miljöriskerna påbörjades i december 2009 arbetet med att miljöcertifiera Uppsalahem enligt standard ISO 14001. Under december 2011 slutfördes arbetet och Uppsalahem är nu miljöcertifierade av Svensk Certifiering enligt miljöstandard ISO 14001. *Den samlade miljörisken bedöms som låg.*



Undvika olycksfall

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



Bra arbetsmiljö

Uppsalahem följer de riktlinjer som arbetsmiljölagen föreskriver vilket innebär att det i verksamheten ingår att undersöka, riskbedöma, åtgärda och kontrollera fysiska såväl som psykosociala arbetsförhållanden som kan påverka medarbetarnas hälsa. Tillbuds- och arbetsskaderapportering, sjukfrånvaro, skyddsronderingar, hälsokontroller och medarbetarundersök-

ning är ytterligare verktyg som används för riskbedömning och som ger underlag till åtgärds- och handlingsplaner. Inga allvarliga tillbud eller arbetsskador har rapporterats under 2011. Uppsalahem erbjuder utbildningar i hot och våld samt brandskyddsutbildning för de medarbetare som i sin yrkesroll har behov av dessa.

I arbetet med bra arbetsmiljö ingår att investera i friskvårdsaktiviteter samt skapa balans mellan arbete och fritid vilket Uppsalahem arbetar aktivt med. Detta sker bland annat genom att erbjuda friskvårdstimme och träningsbidrag, genomföra individuella målsamtal samt erbjuda flex- och distansarbete när detta är möjligt. *Arbetsmiljön på Uppsalahem bedöms som god.*



Brandskyddsarbete

Brandmyndigheten kräver, med stöd av LSO, att systematiskt brandskyddsarbete, SBA, utförs inom alla verksamheter i kommunen. Det innebär att på ett organiserat och fortlöpande sätt planera, utbilda, öva, dokumentera, kontrollera och följa upp brandskyddsarbetet.

Arbetet med att utföra SBA inom Uppsalahem leds av en särskilt utsedd brandskyddsansvarig. Översynen omfattar såväl bostadsfastigheter och lokaler som personalutrymmen och verkstäder. Särskilda brandskyddsronderingar i trapphus och gemensamma utrymmen genomförs regelbundet. Uppsalahems kvartersvärdar är bolagets brandskyddskontrollanter.

Samtliga anställda erbjuds brandskyddsutbildning och stor vikt läggs vid att nyanställda erhåller samma utbildning. *Uppsalahems brandskydd bedöms som gott.*



Försäkringsskydd

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

Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.



KÄNSLIGHETSANALYS

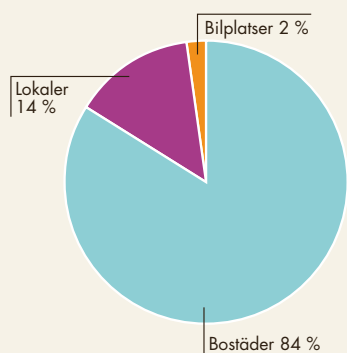
Förändring		Resultateffekt (mkr)
Hyresnivå bostäder	+/- en procentenhet	8,2
Hyresnivå lokaler	+/- en procentenhet	1,3
Vakansgrad	+/- en procentenhet	9,9
Driftkostnader	+/- en procentenhet	3,6
Underhållskostnader	+/- en procentenhet	1,7
Räntenivå	+/- en procentenhet	13

RESULTATRÄKNING

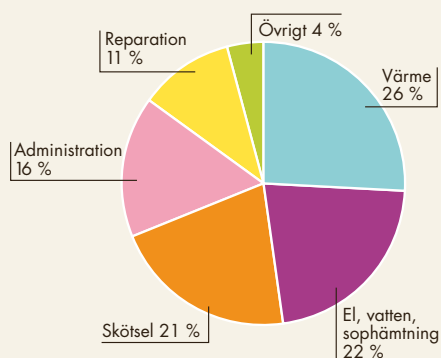
(Belopp i tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2011	2010	2011	2010
Hysesintäkter	1	976 667	953 146	896 087	953 146
Övriga förvaltningsintäkter	2	22 366	19 701	22 353	19 701
Nettoomsättning		999 033	972 847	918 440	972 847
Underhållskostnader		-175 960	-208 169	-171 310	-208 169
Driftkostnader	3	-380 860	-386 786	-358 385	-386 774
Övriga rörelsekostnader			-3 549		-3 549
Fastighetsskatt		-16 434	-17 096	-14 842	-17 096
Fastighetskostnader		-573 254	-615 600	-544 537	-615 588
DRIFTNETTO		425 779	357 247	373 903	357 259
Av- och nedskrivningar	4	-143 431	-137 111	-127 759	-137 111
BRUTTORESULTAT		282 348	220 136	246 144	220 148
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-64 695	-44 680	-59 449	-44 680
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	6	1 500 022	32 181	1 500 022	32 181
RÖRELSERESULTAT		1 717 675	207 637	1 686 717	207 649
Intäkter från andelar i koncernföretag	12			3 487	18 634
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 647	337	35 351	327
Räntebidrag		1 374	3 649	1 374	3 649
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-132 554	-135 135	-133 031	-139 600
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 591 142	76 488	1 593 898	90 659
Skatt på årets resultat	9	-37 128	-23 736	-27 029	-26 207
Minoritetens andel		-6 931			
ÅRETS RESULTAT		1 547 083	52 752	1 566 869	64 452

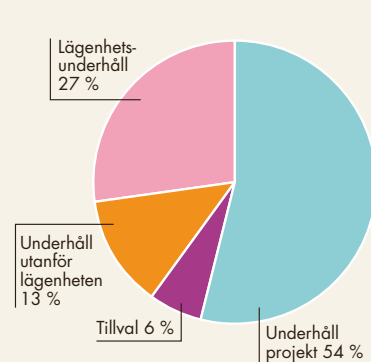
HYSESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Årets nettoomsättning uppgick till 999 mkr, en ökning med 26,2 mkr mot föregående år. Förändringen i omsättning beror på ett flertal faktorer. Den genomförda fastighetstransaktionen med Rikshem medför att omsättningen minskar med netto cirka 1 mkr. Årets hyresöverenskommelse, som ger en höjning på 2,3 % från 1 juli 2011, tillför cirka 12,2 mkr i omsättning. Resterande ökning förklaras av ökade intäkter från nyproduktion och förnyelse.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 1 591 mkr. Om effekterna av genomförda fastighetstransaktioner elimineras uppgår resultatet till 91,1 mkr, vilket är att jämföra med 44,3 mkr föregående år.

Underhållskostnaderna minskade mot föregående år med 32,2 mkr till 176,0 mkr. Större delen av årets kostnadsminskning beror på den pågående förnyelseprocessen, där merparten av utgifterna aktiveras.

Driftkostnaderna minskade under året med 5,9 mkr till 380,9 mkr.

Reparationer ökade under 2011 med 2,1 mkr beroende på högre antal fukt- och vattenskador.

Skötselkostnaden minskade med 5,0 mkr, främst på grund av mindre behov av snöröjning.

Värmekostnaderna ökade totalt med 4,0 mkr främst till följd av tillkomna ytor och uppgick till 99,8 mkr.

Kostnader för el, vatten och sophämtning minskade främst till följd av lägre förbrukningsvolym av vatten. Den totala kostnaden för denna post uppgick till 82,9 mkr.

Övriga driftskostnader ökade med 1,2 mkr främst på grund av lagfartskostnader.

Kostnaden för lokal administration minskade med 4,0 mkr till 59,4 mkr beroende den genomförda transaktionen och effektiviseringar i verksamheten.

Centrala administrationskostnader ökade mot föregående år med 20 mkr till 64,7 mkr. Ökningen beror till största delen på projektkostnader av engångskaraktär, men även resursförstärkningar inom IT, kommunikation och projektledning för nyproduktion och förnyelse.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 6,8 (7,5) procent.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 143,4 (137,1) mkr. Ökningen beror på den genomförda transaktionen som bidrar till att öka koncernens avskrivningsunderlag.

Uppsalahem har under 2011 erhållit cirka 2 450 tkr från Skatteverket på grund av felaktig taxering av tidigare år.

RESULTATRÄKNING IDENTISKT BESTÅND (tkr)

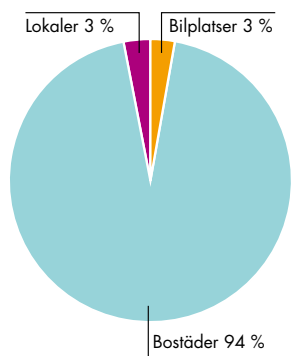
	2011-12-31	2010-12-31
Nettoomsättning	523 345	511 074
Underhållskostnader	-111 476	-105 330
Driftkostnader	-168 555	-172 653
Fastighetskostnader	-10 441	-10 160
Fastighetskostnader	-290 472	-288 143
DRIFTNETTO	232 873	222 931
Av- och nedskrivningar	-61 087	-61 660
BRUTTORESULTAT	171 786	161 271

KOMMENTAR

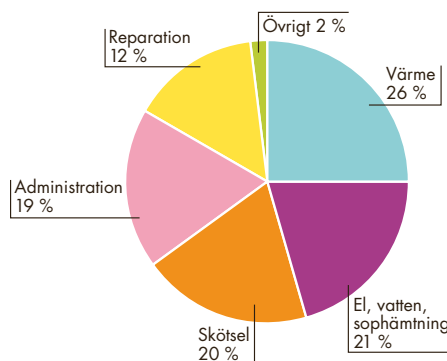
Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2010 och 2011, då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och förnyelse har eliminerats. Således sker jämförelsen mellan ett identiskt fastighetsbestånd.

Omsättningen ökar med 12,2 mkr till följd av den nya hyresöverenskommelsen och minskade hyresförluster. Underhållskostnader ökar med cirka 6,1 mkr på grund av åldersrelaterat underhåll. Driftkostnader minskar till följd av den varma säsongen i slutet på 2011.

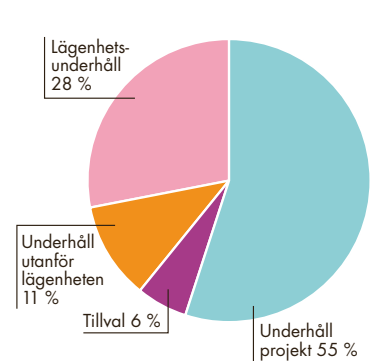
HYRESINTÄKTER
Identiskt bestånd



DRIFTKOSTNADER
Identiskt bestånd



UNDERHÅLLSKOSTNADER
Identiskt bestånd

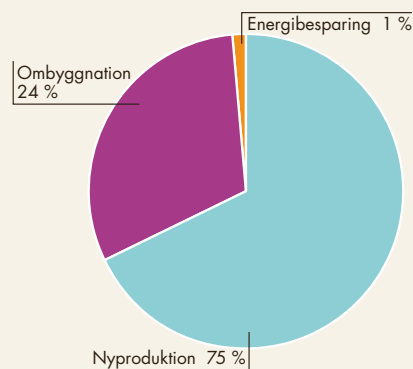


BALANSRÄKNING

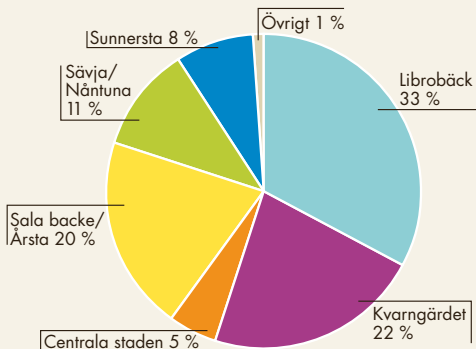
(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	10	7 145 114	5 303 025	4 710 527	5 319 850
Maskiner och inventarier	11	14 672	16 931	13 651	16 931
Summa materiella anläggningstillgångar		7 159 786	5 319 956	4 724 178	5 336 781
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	12			1 038 060	105 417
Fordringar hos koncernföretag	13			235 998	697
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	15		15 925	15 930	13 127
Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	15 965	1 290 028	119 281
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 159 826	5 335 921	6 014 206	5 456 062
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		223	484	223	484
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		4 145	3 412	3 564	3 412
Fordringar hos koncernföretag	16	684	987	684	2 414
Fordringar hos Uppsala kommun		256	2 411	256	2 411
Skattefordringar		13 816	8 158	13 724	7 802
Övriga fordringar		32 114	6 841	8 161	6 837
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	16 845	13 084	14 484	13 084
Summa kortfristiga fordringar		67 860	34 893	40 873	35 960
Kassa och bank		21 523	2 156	2 141	1 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		89 606	37 533	43 237	38 433
SUMMA TILLGÅNGAR		7 249 432	5 373 454	6 057 443	5 494 495

INVESTERINGAR PER ÄNDAMÅL

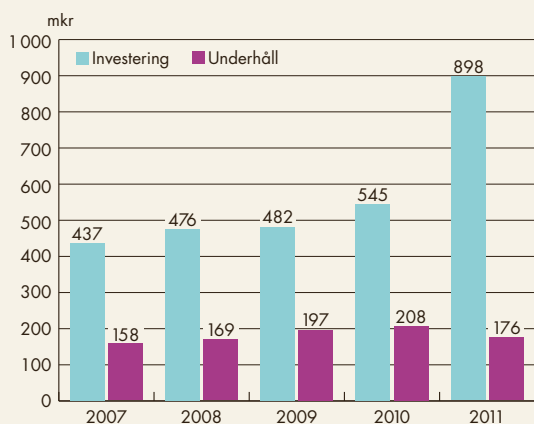


INVESTERINGAR PER STADSDEL

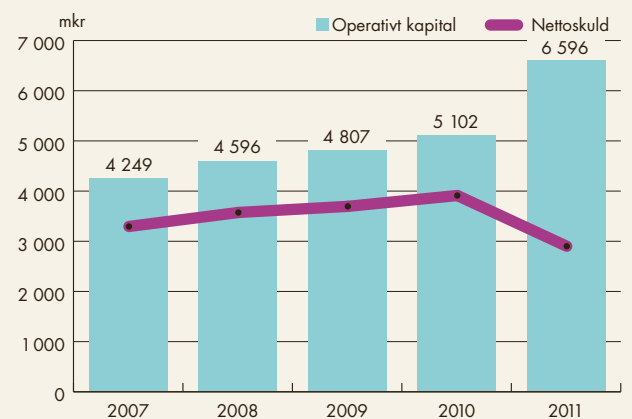


(Belopp i tkr)	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL	18				
Aktiekapital		166 800	166 800	166 800	166 800
Övrigt bundet eget kapital		584 516	216 716	584 516	216 716
Summa bundet eget kapital		751 316	383 516	751 316	383 516
Fria reserver		457 148	742 206	443 546	716 904
Årets resultat		1 547 083	52 752	1 566 869	64 452
Summa fritt eget kapital		2 004 231	794 958	2 010 415	781 356
SUMMA		2 755 547	1 178 474	2 761 731	1 164 872
MINORITETENS ANDEL		927 965			
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld	15	66 376			
SKULDER					
Långfristiga skulder	19				
Skulder till kreditinstitut		1 555 000	1 555 000	1 555 000	1 555 000
Skulder till koncernföretag				35 472	141 844
Summa långfristiga skulder		1 555 000	1 555 000	1 590 472	1 696 844
Kortfristiga skulder	20				
Certifikatslån		1 341 058	1 991 744	1 341 058	1 991 744
Skulder till kreditinstitut			300 000		300 000
Checkräkningskredit – koncernkonto		37 785	78 817	39 463	75 548
Leverantörsskulder		149 919	115 800	143 100	115 800
Skulder till koncernföretag		4 034	205	4 034	6 296
Skulder till Uppsala kommun		8 206	41 742	7 994	41 742
Skatteskulder		33 678	9 852		
Övriga skulder		189 281	19 750	18 150	19 748
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	21	180 583	82 070	151 441	81 901
Summa kortfristiga skulder		1 944 544	2 639 980	1 705 240	2 632 779
SUMMA SKULDER		3 499 544	4 194 980	3 295 712	4 329 623
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 249 432	5 373 454	6 057 443	5 494 495
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar – avseende skuld till kreditinstitut		1 805 000	1 925 000	1 805 000	1 925 000
Ansvarsförbindelser	22	1 680	1 513	1 680	2 925

INVESTERINGAR I PÅGÅENDE PROJEKT OCH UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011	2010	2011	2010
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	1 591 142	76 488	1 593 898	90 659
Betalda/erhållna skatter	181	445	158	445
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
– Justering för avskrivningar	143 431	137 110	127 760	137 110
– Justering för utdelning från koncernföretag			27 698	
– Justering för realisationsvinst/förlust	-1 500 022	-32 181	-1 500 022	-32 181
– Justering för bokförd resultatandel i handelsbolag				-18 634
Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital	260 034	181 862	274 794	177 399
Förändring i rörelsekapital				
– ökning(-)/minskning(+) av varulager	261	190	261	190
– ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	-32 967	48 908	-4 913	157 460
– ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	34 119	21 049	27 300	21 407
– ökning(+)/minskning(-) av övriga kortfristiga skulder	211 745	3 714	-4 153	-98 742
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	473 192	255 723	293 289	257 714
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av dotterföretag			-932 643	
Investering i materiella anläggningstillgångar	-2 322 744	-553 061	-860 040	-623 805
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 844 907	86 242	2 844 905	86 288
Investering i finansiella anläggningstillgångar		16 387		
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar				16 387
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	496 861	-450 432	1 026 920	-521 130
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av räntebärande skulder	-950 686	193 345	-1 057 058	262 548
Förändring av långfristiga fordringar			-262 999	
Aktieägartillskott	114 032	94 822	114 032	94 822
Lämnade koncernbidrag	-114 032	-94 822	-114 032	-94 822
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-950 686	193 345	-1 320 057	262 548
ÅRETS KASSAFLÖDE	19 367	-1 364	152	-868
Likvida medel vid årets början	2 156	3 520	1 989	2 857
Likvida medel vid årets slut	21 523	2 156	2 141	1 989
RÄNTEBÄRANDE NETTOTILLGÅNG/SKULD				
Räntebärande nettoskuld vid årets början	3 925 563	3 710 068	3 922 292	3 425 127
Räntebärande nettoskuld vid årets slut	2 912 320	3 925 563	2 968 852	3 922 292

Göran Malmquist,
snickare på Uppsalahem.



Åsa Stridfält,
uthyrare på Uppsalahem.



REDOVISNINGSPRINCIPER

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

KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen ingår dotterbolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställda som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet.

I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Jämförelseårets siffror har räknats om. Interna transaktioner elimineras.

INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

INKOMSTSKATTER

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

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

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

STATLIGT STÖD

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

Koncernens fastigheter är värderade externt. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det

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

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

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

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

VARULAGER

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

KUNDFORDRINGAR

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

LEASINGAVTAL

Koncernen har inga väsentliga leasingavtal.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

Som likvida medel klassificeras endast kassa- och banktillgodohavanden.

NOTER

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 1 HYRESINTÄKTER	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Hyresintäkter bostäder	854 975	786 410	783 236	786 410
Avgår: hyresbortfall	-17 489	-12 991	-17 440	-12 991
Nettohyra bostäder	837 486	773 419	765 796	773 419
Hyresintäkter lokaler	134 922	180 041	127 449	180 041
Avgår: hyresbortfall	-1 897	-1 414	-1 520	-1 414
Nettohyra lokaler	133 025	178 627	125 929	178 627
Hyresintäkter garage, p-platser och övrigt	28 360	24 443	26 385	24 443
Avgår: hyresbortfall	-5 365	-3 914	-5 184	-3 914
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	22 995	20 529	21 201	20 529
Avgår: rabatter för senarelagt underhåll, bonus samt övriga tillägg och avdrag	-16 839	-19 429	-16 839	-19 429
SUMMA	976 667	953 146	896 087	953 146

Nettoomsättningen för moderbolaget uppgår till 918,4 (972,8) mkr, därav omsättning till koncernföretag 0 (0) mkr. Moderbolagets inköp från koncernföretag, inklusive Uppsala Stadshuskoncernen, uppgick till 53,1 (49,6) mkr.

NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

Övriga förvaltningsintäkter				
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	7 850	6 079	7 850	6 079
Övriga intäkter	14 516	13 622	14 503	13 622
SUMMA	22 366	19 701	22 353	19 701

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

Reparationer	43 834	41 733	39 760	41 733
Skötsel	78 424	83 492	73 925	83 492
Värme	99 804	95 803	91 831	95 803
El, vatten, sophämtning	82 911	87 098	77 360	87 098
Lokal administration	59 412	63 422	59 401	63 422
Övrig drift	11 396	11 758	11 029	11 758
Övrig verksamhet	5 079	3 480	5 079	3 468
SUMMA	380 860	386 786	358 385	386 774

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
NOT 4 AVSKRIVNINGAR				
Maskiner och inventarier	7 656	7 787	7 179	7 787
Byggnader	135 775	129 324	120 580	129 324
SUMMA	143 431	137 111	127 759	137 111
NOT 5 CENTRALA ADMINSTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och vd.				
Personalkostnader	37 465	27 817	34 026	27 817
Övriga kostnader	27 230	16 863	25 423	16 863
SUMMA	64 695	44 680	59 449	44 680
I centrala administrationskostnader ingår ersättning till Ernst & Young/Öhrlings PricewaterhouseCoopers/Grant Thornton				
– revision	62	562	62	562
– övriga konsultuppdrag	1 448	125	1 448	125
Summa ersättning till revisorer	1 510	687	1 510	687
NOT 6 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER				
Försäljningspris sålda fastigheter	1 318 603	86 256	1 318 603	86 256
Avgår: bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-1 341 637	-54 075	-1 341 637	-54 075
Reaförlust/vinst fastigheter	-23 034	32 181	-23 034	32 181
Försäljningspris sålda fastigheter via dotterföretag	1 602 850		1 602 850	
Avgår: bokfört värde aktier	-100		-100	
stämpelskatt	-60 986		-60 986	
separationskostnader	-9 653		-9 653	
konsultkostnader	-5 964		-5 964	
övrigt	-3 091		-3 091	
Reavinst fastigheter via dotterföretag	1 523 056		1 523 056	
SUMMA	1 500 022	32 181	1 500 022	32 181
NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Utdelning från dotterföretag			27 698	
Ränteintäkter koncernföretag			4 665	
Skattefria ränteintäkter	140	91	138	91
Ränteintäkter koncernkonto	75	10		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 432	236	2 850	236
SUMMA	4 647	337	35 351	327

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Låneräntor	48 171	20 613	44 434	20 613
Låneräntor – certifikat	41 927	11 663	41 927	11 663
Derivataffärer – löpande	33 625	87 780	33 625	87 780
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	2 108	504	2 033	462
Räntekostnader checkräkningskredit bank	201	16	201	16
Räntekostnader koncernföretag			4 495	4 512
Övriga finansiella kostnader	6 522	14 559	6 316	14 554
SUMMA	132 554	135 135	133 031	139 600
NOT 9 ÅRETS SKATT				
Aktuell skatt				
Består av följande poster:				
Periodens skattekostnad	9 386	-332		
Skatteeffekt av koncernbidrag	29 990	-24 938	29 990	-24 938
Skatt avseende tidigare taxeringar	-181	-1 404	-158	-1 409
Uppskjutna skatt	-2 067	2 938	-2 803	140
Summa redovisad skattekostnad	37 128	-23 736	27 029	-26 207
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	1 591 142	76 488	1 593 898	90 659
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3 %	418 470	-20 116	419 195	-23 843
Skatteeffekt på grund av:				
ingående underskottsavdrag	-1 793		-1 793	
ej avdragsgilla kostnader	44 376	-652	41 431	-652
ej skattepliktiga intäkter	-421 677	25	-428 843	25
skatt hänförlig till tidigare räkenskapsår	-181	-1 404	-158	-1 409
uppskjutna temporära skillnader	-2 067	-1 589	-2 803	-328
Redovisad effektiv skatt	37 128	-23 736	27 029	-26 207

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
NOT 10 BYGGNADER OCH MARK				
Anskaffningsvärde mark				
Ingående anskaffningsvärde	398 902	376 232	413 660	301 903
Ingående anskaffningsvärde fusionerat bolag				81 379
Årets nyanskaffning	278 269	130	9 796	13 745
Sålt/utrangerat under året	-93 224	-645	-93 224	-645
Omklassificering	-20 770	23 185	-20 770	17 278
Utgående anskaffningsvärde mark	563 177	398 902	309 462	413 660
Anskaffningsvärde markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	4 586	4 586	4 586	4 586
Årets nyanskaffning	100			
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	4 686	4 586	4 586	4 586
Anskaffningsvärde byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	6 132 104	6 019 969	6 101 146	4 613 407
Ingående anskaffningsvärde fusionerat bolag				1 365 626
Årets nyanskaffning	2 195 682		19 141	57 129
Investeringsbidrag	-1 174	-20 751	-1 174	-20 751
Sålt/utrangerat under året	-1 696 193	-22 486	-1 696 193	-22 526
Omklassificering	585 052	155 372	585 052	161 279
Fusionseliminering av tidigare internvinst				-53 018
Utgående anskaffningsvärde byggnader	7 215 472	6 132 104	5 007 972	6 101 146
Anskaffningsvärde byggnadsinventarier				
Ingående anskaffningsvärde	227	227	227	227
Årets nyanskaffning	7 227			
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	7 454	227	227	227
Anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad				
Ingående anskaffningsvärde	573 297	230 254	573 297	182 178
Ingående anskaffningsvärde fusionerat bolag				48 076
Årets nyanskaffning	897 554	545 134	827 041	545 134
Sålt/utrangerat under året	-1 030	-34 733	-1 030	-34 733
Omklassificering	-563 108	-167 358	-563 108	-167 358
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad	906 713	573 297	836 200	573 297
Upp- och nedskrivning mark				
Ingående ackumulerad upp- och nedskrivning mark	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842
Utgående ackumulerad upp- och nedskrivning mark	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842
Upp- och nedskrivning byggnader				
Ingående upp- och nedskrivning byggnad	-28 397	-27 703	-23 545	-3 875
Ingående upp- och nedskrivning byggnad fusionerat bolag				-18 970
Planmässig upplösning av tidigare års upp- och nedskrivning	-5 276	548	-5 093	548
Upp-/nedskrivning vid nyanskaffning	49 132			
Återföring av nedskrivning vid försäljning, netto	-25 302	-1 242	-25 302	-1 248
Utgående ackumulerad upp- och nedskrivning byggnader	-9 843	-28 397	-53 940	-23 545

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 10 BYGGNADER OCH MARK <i>forts från föregående sida</i>	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Avskrivning markanläggning				
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-905	-676	-905	-676
Ackumulerad avskrivning vid förvärv/fusion	-10			
Årets avskrivning	-231	-229	-229	-229
Utgående ackumulerad avskrivning markanläggning	-1 146	-905	-1 134	-905
Avskrivning byggnader				
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 774 720	-1 659 702	-1 746 547	-1 309 792
Ackumulerad avskrivning vid förvärv/fusion	-100 080			-336 441
Sålt/utrangerat under året	471 027	5 076	471 029	5 076
Årets avskrivning	-130 269	-129 642	-115 259	-129 642
Omklassificering		9 548		9 548
Fusionseliminering				14 704
Utgående ackumulerad avskrivning byggnader	-1 534 042	-1 774 720	-1 390 777	-1 746 547
Avskrivning byggnadsinventarier				
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-227	-227	-227	-227
Ackumulerad avskrivning vid förvärv/fusion	-4 923			
Årets avskrivning	-365			
Utgående ackumulerad avskrivning byggnadsinventarier	-5 515	-227	-227	-227
Utgående bokfört värde mark	561 335	397 060	307 620	411 818
Utgående bokfört värde byggnader mm	6 583 779	4 905 965	4 402 907	4 908 032
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	7 145 114	5 303 025	4 710 527	5 319 850

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

Ingående anskaffningsvärde	54 959	50 884	54 959	50 729
Ingående anskaffningsvärde fusionerat bolag				155
Årets nyanskaffning	7 175	7 801	4 062	7 801
Sålt/utrangerat under året	-2 198	-2 432	-2 198	-2 432
Omklassificering		-1 294		-1 294
Utgående anskaffningsvärde	59 936	54 959	56 823	54 959
Ingående ackumulerad avskrivning	-38 028	-33 936	-38 028	-33 781
Ackumulerad avskrivning vid förvärv/fusion	-1 980			-155
Ackumulerad avskrivning sålt/utrangerat	2 035	2 401	2 035	2 401
Årets avskrivning	-7 291	-7 787	-7 179	-7 787
Omklassificering		1 294		1 294
Utgående ackumulerad avskrivning	-45 264	-38 028	-43 172	-38 028
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER	14 672	16 931	13 651	16 931

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG				
2 Torn AB – kapitalandel 100 %, rösträttsandel 100 %, org.nr. 556643-0608, säte: Uppsala 1 000 aktier á nominellt värde 100 kr Ingående balans				
Bokfört värde				
Uppsalahem Storstora Centrum HB – kapitalandel 99,9 % org.nr. 916514-6029, säte: Uppsala Ingående balans			105 317	86 683
Årets uttag			-73 316	
Årets resultatandel			3 487	18 634
Bokfört värde			35 488	105 317
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB – förvärvat 2011-05-06 kapitalandel 100 %, rösträttsandel 100 % org.nr. 556831-8348, säte: Uppsala 500 aktier á nominellt värde 100 kr Anskaffningsvärde			20 663	
Bokfört värde			20 663	
Östra Orgeln Bostäder AB – förvärvat 2011-10-31 kapitalandel 100 %, rösträttsandel 100 % org.nr. 556824-8271, säte: Stockholm 500 aktier á nominellt värde 100 kr Anskaffningsvärde			23 194	
Bokfört värde			23 194	
Uppsalahem Eksättagården AB – förvärvat 2011-08-23 kapitalandel 100 %, rösträttsandel 100 % org.nr. 556862-0461, säte: Uppsala 5 000 aktier á nominellt värde 10 kr Anskaffningsvärde			50	
Bokfört värde			50	
Uppsalahem Elmer AB – förvärvat 2011-08-23 kapitalandel 75 %, rösträttsandel 75 % org.nr. 556862-0453, säte: Uppsala 3 750 aktier á nominellt värde 10 kr Anskaffningsvärde			38	
Bokfört värde			38	
Studentstaden i Uppsala AB – förvärvat 2011-09-01 kapitalandel 51 %, rösträttsandel 51 % org.nr. 556233-8649, säte: Uppsala 1 100 000 aktier á nominellt värde 100 kr Anskaffningsvärde			958 627	
Bokfört värde			958 627	
Koncernföretag sålt under året Uppsalahem Attika AB – org.nr. 556444-1375				
Bokfört värde				100
SUMMA ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			1 038 060	105 417

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
NOT 13 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
Fordringar hos följande koncernföretag:				
2 Torn AB				697
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB			5 169	
Östra Orgeln Bostäder AB			43 252	
Uppsalahem Eksättagården AB			12	
Uppsalahem Elmer AB			9 467	
Studentstaden i Uppsala AB			178 098	
SUMMA			235 998	697
NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Reversfordringar	40	40	40	40

NOT 15 UPPSKJUTEN SKATT

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	156 938	161 857	154 140	159 059
Årets förändring resultaträkning	-2 039	-3 968	-1 974	-3 968
Försäljning fastighet via bolag	-29 983	-951	-29 983	-951
Vid årets utgång	124 916	156 938	122 183	154 140

Uppskjuten skatteskuld

Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:

Vid årets ingång	-141 013	-146 072	-141 013	-146 072
Årets förändring resultaträkning	2 642	3 824	3 313	3 824
Förvärv/försäljning fastighet via bolag	-52 921	1 235	31 447	1 235
Vid årets utgång	-191 292	-141 013	-106 253	-141 013
SUMMA	-66 376	15 925	15 930	13 127

För sammanlagt 1 549 tkr i temporära skillnader som hänförs till investeringar i dotterföretag har inte någon uppskjuten skatteskuld redovisats.

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
NOT 16 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
Kortfristig fordran dotterbolag				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				1 428
Kortfristig fordran övriga koncernföretag				
Kundfordran	684	98	684	98
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		888		888
SUMMA	684	986	684	2 414
NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalda kostnader	16 732	11 224	14 371	11 224
Upplupna räntebidrag	113	468	113	468
Övriga upplupna intäkter		1 392		1 392
SUMMA	16 845	13 084	14 484	13 084

NOT 18 EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Koncernen			
Belopp vid årets ingång	166 800	216 716	794 958
Omföring till bundna reserver		367 800	-367 800
Aktieägartillskott			114 032
Lämnade koncernbidrag			-114 032
Skatt koncernbidrag			29 990
Årets resultat			1 547 083
Belopp vid årets utgång	166 800	584 516	2 004 231
Moderbolaget			
Belopp vid årets ingång – 1 668 aktier	166 800	216 716	781 356
Omföring till bundna reserver		367 800	-367 800
Aktieägartillskott			114 032
Lämnade koncernbidrag			-114 032
Skatt koncernbidrag			29 990
Årets resultat			1 566 869
Belopp vid årets utgång	166 800	584 516	2 010 415

Ingen utdelning av vinstmedel sker till ägaren Uppsala Stadshus AB. Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 114 mkr. Motsvarande belopp lämnade Uppsala Stadshus AB som aktieägartillskott till Uppsalahem AB.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Uppskrivningsfond				
Belopp vid årets ingång	36 205	36 205	36 205	36 205
Överföring från fritt eget kapital	367 800		367 800	
Belopp vid årets utgång	404 005	36 205	404 005	36 205

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.				
Skulder till kreditinstitut	700 000	1 555 000	700 000	1 555 000
NOT 20 KORTFRISTIGA SKULDER				
Checkräkningskrediter				
Beviljad checkräkningskredit bank	250 000	70 000	250 000	70 000
– Härav utnyttjad				
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	250 000	250 000	250 000	250 000
– Härav utnyttjad	37 785	78 819	39 463	75 548
NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupna personalkostnader	11 653	9 973	10 164	9 973
Förskottsbetalda hyror	58 307	43 421	39 781	43 421
Övriga interimiska skulder	110 623	28 676	101 496	28 507
SUMMA	180 583	82 070	151 441	81 901
NOT 22 ANSVARSFÖRBINDELSER				
Delägaransvar i Fastighetsbolaget Storvreta Centrum HB				1 412
Garantisumma Fastigo (arbetsgivarorganisation)	1 680	1 513	1 680	1 513
SUMMA	1 680	1 513	1 680	2 925
NOT 23 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
Antal anställda				
Årsmedeltal, heltid*	276	256	257	256
varav män	178	168	168	168
varav kvinnor	98	88	89	88
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
Löner och ersättningar, sociala kostnader mm				
Styrelse och vd				
Löner och ersättningar**	1 608	1 005	1 608	1 005
Sociala kostnader	326	339	326	339
Pensionskostnader	479	68	479	68
Summa styrelse och vd	2 413	1 412	2 413	1 412

**MODERBOLAG Styrelseersättning har utgått med 339 tkr under 2011. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2011 uppgick till 1 269 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 18 månader. Bilförmån för vd uppgick till 60 tkr. Pension utgår vid 65 års ålder enligt ITP-planen. DOTTERBOLAG Styrelseersättning har ej utgått i något dotterföretag under 2011. Vd-ersättning har ej utgått i dotterbolagen.

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 23 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR <i>forts från föregående sida</i>	2011-12-31	2010-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	94 464	86 856	92 438	86 856
Sociala kostnader	29 807	25 621	29 109	25 621
Pensionskostnader	5 771	5 915	5 381	5 915
Summa övriga anställda	130 042	118 392	126 928	118 392

Sjukfrånvaro – moderbolaget	2011-12-31	2010-12-31
Åldersgrupp		
29 år och yngre	3,1 %	2,4 %
30–49 år	4,5 %	4,1 %
50 år och äldre	4,0 %	4,4 %
Total	4,1 %	3,9 %
Därav: Andelen långtidsfrånvaro mer än 60 dagar av den totala sjukfrånvaron	35,3 %	40,4 %

Styrelse och ledande befattningshavare	2011-12-31	2010-12-31
Antal styrelseledamöter	9	9
varav män	6	6
varav kvinnor	3	3
Vd och ledande befattningshavare	7	7
varav män	4	4
varav kvinnor	3	3

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Balanserad vinst	443 546 844,14
Årets vinst	1 566 868 387,56
Summa vinstmedel	2 010 415 231,70

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att 2 010 415 231,70 kr balanseras i ny räkning.

Uppsala den 19 mars 2012

Peter Nordgren
Ordförande

Thure Svensson
1:e vice ordförande

Susanne Eriksson
2:e vice ordförande

Tor Bergman

Selahattin Karakas

Joakim Palestro

Helene Molund

Hanna Mörck

Anders Nilsson

Mikael Rådegård
Vd

Vår revisionsberättelse har avgivits den 19 mars 2012
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

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

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktören uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

UTTALANDEN

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 2011 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen

är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

UTTALANDEN

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

Uppsala den 19 mars 2012

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor

FASTIGHETS- FÖRTECKNING

Stadsdel/fastighet	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	Bostäder antal	Bostäder yta, m ²	Bostäder hyra, kr/m ² år	Bostäder hyra total, tkr	Lokaler yta, m ²	Lokaler hyra kr/m ² , år	Lokaler hyra total, tkr	Bilplatser antal
UPPSALAHEM													
CENTRALA STADEN			1 366 110										
Dragarbrunn 8:9	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		1 381	75 310	10	742	1 090	809				
Dragarbrunn 8:8	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9B-C		1 932		5	408	1 071	437				
Dragarbrunn 8:6	1959	Linnég. 13		2 406	6 516	7	483	1 010	488	98	878	86	
Dragarbrunn 8:7	1983	Kungsg. 19-25		15 332		46	3 358	1 047	3 517	1 601	1 369	2 191	
Kvarngärdet 36:2	1961	Väderkvarnsg. 22, Vaksalag. 34		7 551	29 003	21	2 061	954	1 966	487	1 060	516	15
Fälhagen 5:4	1970	Vaksalag. 29, Hjalmar Brantingsg. 2		42 951	74 439	58	4 343	1 048	4 550	2 126	873	1 857	46
Kungsängen 8:12	1986	Kälsängsg. 4-6, Kungsängsg. 33		45 134	165 980	119	9 088	1 047	9 516	1 639	1 043	1 709	14
Kungsängen 8:10	1986	Bäverns gränd 3A-B		1 726		10	471	1 163	548				2
Kungsängen 8:11	1986	Kungsängsg. 31, Bäverns gränd 5		2 932		8	622	1 006	626	333	1 670	556	
Kungsängen 8:6	1986	Östra Åg. 69, Kälsängsg. 2		1 698		8	605	924	559				
Kungsängen 8:2	1986	Östra Åg. 61		1 779		3	319	925	295				
Kungsängen 8:3	1986	Östra Åg. 63		1 511		3	258	938	242				
Luthagen 44:2	2006	Kyrkogårdsg. 20-24		42 695	51 800	45	2 895	1 373	3 974				28
Luthagen 82:3	2008	Ringg. 6A-L		217 959	190 610	166	9 991	1 451	14 492	925	1 779	1 646	96
Kungsängen 1:34	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Huging. 8		265 052	53 705	138	9 857	1 522	15 005	178	522	93	88
Svarbäcken 54:2	2007	Eddag. 11-13, Kungsg. 5, Elleg. 2-6		101 285	121 000	100	6 817	1 427	9 726				22
Svarbäcken 36:46		Svarbäcksg. 50M-N		2 498						584	981	573	
Kvarngärdet 10:2	1999	Storg. 1		23 027	27 603	53	1 669	1 280	2 136	519	1 289	669	7
Luthagen 62:7 (Tomträtt)	2008	Rackarbergsg. 9-11		104 732	89 000	134	4 560	1 645	7 501				
Svarbäcken 1:6	2009	Ingvarsg. 1-3		9 330	8 110	8	489	1 391	680				8
Luthagen 22:8	2008	Jumkilsg. 7		22 685	17 940	18	1 069	1 489	1 592	4	500	2	10
Dragarbrunn 4:5	2004	Kungsg. 13		17 176	20 898					103	1 621	167	
Dragarbrunn 4:9	2005	Kungsg. 15		7 194	8 397	24	1 637	1 305	2 137				
Dragarbrunn 17:5	2003	Kungsg. 30A-B		23 320	29 919	30	1 638	1 353	2 216	79	570	45	12
Luthagen 33:2	1929	Ringg. 1A-E		4 390	7 096	9	733	1 056	774				
TUNA BACKAR / SVARBÄCKEN			745 090										
Tuna Backar 36:1	1950	Folkungsg. 21-23, Tuna backars gård 1-20, Tunag. 2-22, Väpnarg. 2-24		95 177	286 137	489	27 251	1 020	27 785	3 079	475	1 461	137
Tuna Backar 35:1	1950	Folkungsg. 28-34		45 138	106 210	157	9 793	1 045	10 229	502	482	242	95
Svarbäcken 36:47	1985	Svarbäcksg. 62A-C		9 095	28 078	36	2 328	1 049	2 441	94	1 064	100	
Svarbäcken 36:48	1985	Svarbäcksg. 66A-B		6 493	19 608	24	1 612	987	1 591	101	851	86	14
Svarbäcken 36:6	1985	Svarbäcksg. 50A-L		14 658	34 804	49	2 808	989	2 776	685	565	387	
Svarbäcken 49:19	1983	Timmermansg. 1-7, Repslagareg. 1-13		38 717	164 953	182	13 450	1 028	13 823	821	637	523	101
Svarbäcken 36:17-36:44	1985	Svarbäcksg. 46-48		5 339	26 176	12	1 406	792	1 113				
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	Torbjörnsng. 9-11		30 178	35 570	30	2 227	1 341	2 986	54	463	25	54
Svarbäcken 36:49 (del av)		Svarbäcksg.											85
KVARNGÄRDET			390 728										
Kvarngärdet 38:1	1962	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhästg. 2-8		12 697	16 618	39	2 604	902	2 350	111	712	79	6
Kvarngärdet 39:1	1962	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnskog. 6-8		6 665	17 153	36	2 696	897	2 417	130	515	67	27
Kvarngärdet 48:1	1962	Kvarnängsg. 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog. 2-4, Gårdets bilg. 4-6		6 525	17 370	44	2 762	915	2 528	26	538	14	172

Stadsdel/fastighet	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	Bostäder antal	Bostäder yta, m ²	Bostäder hyra, kr/m ² år	Bostäder hyra total, tkr	Lokaler yta, m ²	Lokaler hyra kr/m ² , år	Lokaler hyra total, tkr	Bilplatser antal
KVARNGÅRDET forts													
Kvarngården 40:1	1962	Liggarg. 7-33		2 129	7 241	12	1 194	849	1 014				
Kvarngården 41:1	1962	Liggarg. 2-12, Kvarnskog. 7-9, Kvarnängsg. 14-18		5 617	19 230	46	3 076	900	2 769	30	533	16	7
Kvarngården 49:1	1962	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gårdets bilg. 8-10		5 316	18 937	44	3 038	896	2 721	54	333	18	63
Kvarngården 42:1	1962	Liggarg. 1, 3A-C, 5A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24		7 539	22 151	51	3 671	989	3 629				20
Kvarngården 50:1	1962	Kvarnängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skruvg. 2-4, Gårdets bilg. 12-14		6 120	18 904	44	2 997	905	2 712	39	231	9	7
Kvarngården 51:1	1962	Kvarnängsg. 29-33, Skruvg. 1-9, Lurg. 4, Gårdets bilg. 16-22		60 257	20 708	50	3 340	1 185	3 957	39	179	7	5
Kvarngården 43:1	1963	Löparg. 6-10		19 295	6 448	12	1 063	1 226	1 303				15
Kvarngården 44:1	1962	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34		40 598	13 594	43	2 300	1 341	3 085				23
Kvarngården 38:2		P-plats/garage											
Kvarngården 51:2		P-plats/garage											70
Kvarngården 1:8		Portalg. 6B		5 107	7 228					1 440	485	699	
SALA BACKE / ÅRSTA			1 856 112										
Sala backe 10:1	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		67 363	217 313	453	25 250	997	25 168	3 532	600	2 118	198
Sala backe 9:1	1953	Skomakarg. 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23		55 691		185	8 615	1 080	9 303	271	565	153	66
Sala backe 1:69		P-plats/garage		713	544								19
Sala backe 8:3	1986	Årstag. 16 A-C, Hj. Brantingsg. 50-56		19 431	43 523	89	6 344	1 046	6 633	159	440	70	70
Sala backe 20:1	1995	Apelg. 15-21, Verkmästarg. 4-6		86 334	144 048	321	18 320	1 081	19 812	130	508	66	139
Sala backe 17:1 (0330)	1953	Brantingsg. 13-22, Gröna g. 2, 4, 6, 8, 10, 14A		24 556	300 730	229	13 028	987	12 855	1 360	838	1 139	98
Sala backe 17:2	1992	Brantingsg. 7-9		21 875	18 863	28	1 776	1 077	1 913	1 154	831	959	31
Sala backe 17:1 (0331)	1953	Gröna g. 12, 14B-C, 16-24, Johannesb.g. 48-54		111 967		317	16 889	1 072	18 111	427	316	135	139
Sala backe 17:1 (0332)	1953	Johannesbäcksg. 56-78		88 768		350	19 197	1 024	19 659	462	312	144	77
Sala backe 28:1	1957	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27		8 950	45 205	56	3 880	911	3 533	27	333	9	50
Sala backe 28:2	1957	Mistelg. 4, Klöverg. 2, Järneksg. 1-3		842		52	3 732	917	3 421	82	671	55	26
Brillinge 3:3	1965	Storkällsv. 2-12		2 204	8 559	23	1 399	867	1 213	41	195	8	14
Årsta 89:1	1993	Klarbärgsg. 44-94		19 883	35 368	56	4 693	1 035	4 859	286	958	274	61
Sala backe 16:1	2005	Gröna g. 17-19, Apelg. 18-20		122 403	102 000	142	9 580	1 313	12 582	3	3 333	10	133
Årsta 90:1	2003	Stålg. 24A-38D, Klarbärgsg. 2A-BD		67 284	55 800	64	5 551	1 353	7 509				38
Sala backe 42:1	1953	Skomakarg. 9-21		4 642	5 843	6	641	1 087	697	230	1 309	301	4
Årsta 96:1 (del av)													
LIBROBÄCK / STENHAGEN			512 784										
Rickoberga 33:1	1991	Otto Myrbergs v. 11-73		37 581	105 911	70	5 303	1 060	5 621	792	1 523	1 206	84
Berthåga 22:2	1989	Stenhagsv. 101-197		48 923	96 926	162	12 907	931	12 013	964	1 101	1 061	143
Berthåga 33:1	1991	Stenrösv. 2-68		41 541	80 871	130	10 955	933	10 225	183	699	128	115
Librobäck 7:1		Vallong. 4		26 458	8 448					338	503	170	
Librobäck 12:10	2008	Klockarg. 7-13, Frysvallsg. 14-16		110 630	125 000	116	7 298	1 306	9 528				60
Librobäck 12:2	2009	Klockarg. 6-8		74 400	51 469	47	2 994	1 492	4 467	30	633	19	25

Stadsdel/fastighet	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	Bostäder antal	Bostäder yta, m ²	Bostäder hyra, kr/m ² år	Bostäder hyra total, tkr	Lokaler yta, m ²	Lokaler hyra kr/m ² , år	Lokaler hyra total, tkr	Bilplatser antal
ERIKSBERG			1 057 468										
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	Täljstensv. 1A		27 567	37 000	33	2 341	1 376	3 222				39
Kåbo 53:2		Döbelnsg. 2		67 255		300	3 645	1 736	6 328	4 091	1 150	4 703	
Kåbo 53:1	1958	Döbelnsg. 4-20		136 392	94 918	126	8 082	1 153	9 320	811	649	526	86
Eriksberg 37:1	1959	Täljstensv. 1-5		16 958	54 824	84	5 277	943	4 978	275	567	156	32
Eriksberg 37:3	1959	Täljstensv. 2-6		10 341	54 157	90	5 236	952	4 985	47	319	15	40
Eriksberg 37:4	1960	Täljstensv. 8-10		8 182	33 613	45	3 127	919	2 875	30	300	9	33
Eriksberg 37:5	1960	Täljstensv. 14-16		12 231	37 331	54	3 542	928	3 286	19	105	2	30
Eriksberg 37:6	1960	Täljstensv. 7-11		18 587	90 982	138	8 584	938	8 052	82	329	27	64
Eriksberg 27:2	1958	Granitv. 4-8		37 922	70 727	189	10 206	953	9 729	360	794	286	64
Eriksberg 27:1	1959	Granitv. 10-12		15 306	105 744	126	6 818	950	6 477	9	556	5	57
Eriksberg 33:1	1972	Marmorv. 7-11		63 323	147 742	242	13 591	957	13 010	570	800	456	88
Eriksberg 33:2	1961	Marmorv. 1-5		20 577	102 239	140	9 730	909	8 849	109	514	56	94
Eriksberg 36:1	1961	Marmorv. 6-16		16 873	98 801	156	9 390	934	8 772	434	281	122	104
Kåbo 53:1 (0478)	1996	Döbelnsg. 20D		9 075	15 141	17	1 159	1 165	1 350				
EKEBY / HÅGA BY			623 941										
Eriksberg 8:21	1948	Birkag. 8-24, Karlsrag. 76		41 557	77 200	132	7 718	1 017	7 847	837	583	488	66
Flogsta 33:1	1982	S:t Johannesg. 40-196		13 240	68 392	78	6 048	984	5 949	147	701	103	45
Flogsta 12:1		S:t Johannesg. 38		425									32
Flogsta 40:1	1983	Köpenhamnsgr. 8-44		10 284	37 570	41	3 003	968	2 908	575	1 143	657	36
Flogsta 35:1	1982	Vänortsg. 1-103		31 991	118 506	141	10 267	1 007	10 337	754	813	613	97
Flogsta 47:2	2002	Ekebyv. 11-13		27 771	35 200	94	2 350	1 671	3 926				24
Flogsta 47:3	2007	Ekebyv. 15-23		67 962	65 932	103	3 758	1 453	5 462	187	1 364	255	32
Flogsta 11:15	1985	Tavastehusg. 6-10		5 752	10 844	14	977	1 041	1 017	76	539	41	11
Flogsta 49:1	1993	Tartug. 2-10		247	18 214	20	1 526	1 026	1 566				19
Flogsta 50:1	1993	Nordeng. 1-27		247	44 686	48	3 814	1 019	3 888	97	443	43	46
Flogsta 51:1	1993	Nordeng. 2-18		28 514	33 961	37	2 845	1 030	2 931	50	840	42	20
Håga 10:42	1997	Hågav. 188-194		5 471	52 973					2 665	952	2 537	
Håga 10:9	1997	Hågav. 114-278		28 861		74	6 267	1 011	6 336	72	181	13	8
Håga 10:40	1970	Hågav. 87		51		1	63	984	62				
Håga 10:41	1970	Hågav. 85		57		1	63	984	62				
GOTTSUNDA / VALSÄTRA			1 077 663										
Valsätra 62:4	2004	Malmav. 2A-V		24 100	14 525	30	1 890	1 305	2 466				26
Gottsunda 25:2	1972	Rangströms v. 1-11, Aug. Södermans v. 2-8		39 340	114 855	333	20 630	817	16 850	2 541	209	531	214
Gottsunda 25:1	1972	Aug. Södermans v. 10-122		47 004	70 280	186	13 019	773	10 058	543	147	80	177
Gottsunda 26:1	1973	Aug. Södermans v. 3-129		46 036	79 882	194	14 512	811	11 768	391	169	66	125
Gottsunda 30:1	1973	Stenhammars v. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		39 009	114 366	329	20 316	810	16 456	1 819	463	843	205
Gottsunda 29:1	1974	Peterson Bergers v. 15-91		32 938	99 233	272	18 473	829	15 307	981	137	134	184
Gottsunda 28:1	1973	Peterson Bergers v. 4-98		20 405	53 766	132	9 985	835	8 338	79	380	30	85
Gottsunda 39:1	1978	Jenny Linds v. 1-86		44 967	104 155	257	18 543	880	16 317	745	424	316	188
Gottsunda 40:1	1978	Oskar Arpis v. 1-66		29 887	76 908	190	13 901	878	12 201	369	385	142	50
Gottsunda 45:1	1981	Solistv. 1-110		12 089	112 961	111	8954	920	8 241	383	483	185	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	Dirigentv. 1-110		35 998		124	9 764	925	9 030	696	468	326	111
Gottsunda 44:3	1982	Flåjtv. 7-66		14 829	31 737	68	5 313	893	4 742	214	514	110	63
Gottsunda 25:1	2003	Aug. Södermans v. 72-122		15 512	11 240	26	1 244	1 308	1 627				
Gottsunda 47:2		Vårdsättrav. 74		2 191						1 145	897	1 027	
Gottsunda 47:2		Vårdsättrav. 76		7 713						1 526	1 159	1 769	

Stadsdel/fastighet	Värdeår	Adresser	Marknads- värde, tkr	Bokfört värde, tkr	Taxerings- värde, tkr	Bostäder antal	Bostäder yta, m ²	Bostäder hyra, kr/m ² år	Bostäder hyra total, tkr	Lokaler yta, m ²	Lokaler hyra kr/m ² , år	Lokaler hyra total, tkr	Bilplatser antal
SÄVJA			340 465										
Sävja 1:85	1990	Gotlandsresan 2-114		70 046	118 888	159	13 091	957	12 524	733	809	593	135
Sävja 1:80	1990	Gotlandsresan 1-43				58	4 896	944	4 624	274	701	192	53
Sävja 1:77	1985	Lapplandsresan 1-99		30 315	55 162	147	9 084	993	9 017	95	400	38	105
Sävja 1:75	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		34 011	70 782	161	11 034	932	10 282	576	1 297	747	124
YTTEROMRÅDEN			338 607										
Bälinge 1:51	1965	Klockarbalsv. 2-8		1 881	6 984	21	1 410	887	1 250				16
Björklinge-Nyby 10:45	1967	Södra Långåsv. 19A-G		3 955	11 278	35	2 366	863	2 042	143	713	102	21
Björklinge 2:34	1983	Prästgårdshöjden 1-40		20 692	31 859	88	5 880	920	5 408	134	455	61	48
Trollbo 5:2	1971	Pensionärsv. 14-24		1 317	9 426	30	1 979	858	1 697	16	250	4	19
Björklinge-Tibble 5:27	1965	Spelmansv. 3-5		3 909	5 754	23	1 245	942	1 173	40	225	9	10
Fullerö 46:1	1992	Himmelsv. 14-142		28 167	51 146	94	7 892	979	7 730	358	645	231	96
Storvreta 47:508	1991	Ärentunav. 5A-5S		37 024	28 400	59	4 470	1 010	4 513				
Storvreta 47:78	1966	Ärentunav. 5T-5V		8 997	6 571	18	1 077	857	923	219	735	161	58
Storvreta 47:509	1992	Ärentunav. 7A-7D		16 760	11 291	29	1 475	992	1 463	419	1 107	464	20
Storvreta 3:77	1961	Kilsgårdesv. 3A-B		4 678	3 781	14	692	873	604	68	750	51	8
Storvreta 39:1		Fulleröv. 3C		1 000	2 042								
Bälinge 4:1	1989	Allmäningsv. 21-29		5 050	6 224	16	1 062	968	1 028				13
Vangsbys 1:33	1992	Vangsbysv. 31-81		12 740	22 408	48	3 552	985	3 499	108	602	65	50
Almunge Prästgård 1:55	1969	Lillsjöv. 6-14		2 468	4 823	15	1 135	804	913				
Gunsta 1:75	1968	Ekerv. 1-29		18 788	5 177	15	1 061	1 060	1 125				
Almunge Prästgård 1:51	1968	Lillsjöv. 13A-C		3 472	4 398	17	985	827	815	106	292	31	6
Almunge-Lövsta 3:13	1989	Taborv. 10-32		4 568	8 428	20	1 568	927	1 453				18
Löt 1:35	1983	Malm Jerkers v. 21-39		4 227	6 557	18	1 243	929	1 155	7	429	3	12
Gunsta 2:1	1992	Skråttsv. 9-11		260	2 398	2	229	939	215				
Gunsta 3:1	1992	Skråttsv. 13-23		560	6 600	6	601	958	576				
Gunsta 4:1	1992	Skråttsv. 25-39		741	5 264	8	787	967	761				
Gunsta 5:1	1992	Gunsta villav. 16-18		4 454	8 593	24	1 417	977	1 384				20
Löt 1:97	1929	Kalle Blanks v. 1		248	745	4	182	841	153	12	583	7	
Löt 1:97	1954	Kalle Blanks v. 3-7		1 198	2 360	10	525	749	393	69	333	23	
UPPSALAHEM INKL HELÄGDA DOTTERFÖRETAG			8 308 968	3 889 338	6 198 809	11 234	708 990	1 012	717 782	53 458	774	41 364	6 357
STUDENTSTADEN I UPPSALA AB													
Eriksberg 38:1	1964	Blodstensv. 2-42		40 426	168 294	126	8 217	1 023	8 325	356	1 349	468	
Eriksberg 39:1	1964	Blodstensv. 1-41		35 879	168 294	126	7 956	1 030	8 120	375	204	76	56
Kvarngärdet 4:1-4:4	1966	Kantorsg. 2-56		160 215	182 371	998	25 981	1 264	37 286	5 042	1 315	1 335	48
Kvarngärdet 5:1, 5:3, 5:5	1967	Djäkneg. 31-99		30 986	79 667	210	12 930	1 038	13 252	519	264	144	40
Kvarngärdet 7:3		Djäkneg. 29		2 927					2 044	1 446	1 463		
Kvarngärdet 6:1	1965	Väktarg. 40-74		32 551	82 400	210	13 598	1 017	13 660	191			
Kvarngärdet 8:1	1965	Väktarg. 2-36		50 410	82 400	210	13 598	1 018	13 657	191	27	5	19
Kvarngärdet 9:1 och 9:6	1974	Djäkneg. 1-15		58 036	81 643	192	12 912	993	12 657	379	140	82	0
Kvarngärdet 9:2	1974	Djäkneg. 17-23		28 443	123 803	96	6 456	994	6 338	255	194	137	29
Luthagen 61:1	1960	Rackarbergsg. 30-56		41 497	110 063	459	8 584	1 499	14 754	1 580	1 650	347	
Luthagen 61:2	1964	Rackarbergsg. 8-28		26 634	86 912	357	5 632	1 569	10 816	2 870	1 550	1 897	
Luthagen 61:3	1964	Rackarbergsg. 58-108		45 418	97 004	150	8 593	1 074	9 109	1 919	739	1 039	96
Luthagen 62:5	1988, 1998-99, 2001	Studentstaden 1-31		141 362	147 642	466	10 475	1 664	17 208	1 793	453	972	
Flogsta 23:5	1972	Flogstav. 25-95		144 934	292 511	750	45 780	1 030	46 579	4 822	1 607	5 950	298
STUDENTSTADEN SUMMA			2 466 200	839 718	1 703 004	4 350	180 712	1 183	213 805	21 737	573	12 452	586
Koncernjustering			1 509 345										
TOTALT KONCERNEN			10 775 168	6 238 401	7 901 813	15 584	889 702	1 047	931 587	75 195	716	53 816	6 943

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

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

BELÅNINGSGRAD

Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar enligt balansräkningen i procent av antingen fastigheternas bokförda värden (1) eller dess bedömda marknadsvärde (2).

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskottet i procent av antingen fastigheternas bokförda värden (1) eller marknadsvärde (2) vid utgången av året.

DRIFTÖVERSKOTT

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

OPERATIVT KAPITAL

Summan av nettoskulden, minoritetsandelen samt eget kapital.

SNITTRÄNTA

Årets finansnetto, exklusive räntebidrag (snittränta brutto), alternativt årets räntenetto (snittränta netto) divideras med årets genomsnittliga räntebärande skuld. Vid beräkning av genomsnittlig skuld har hänsyn tagits till utgående skuld varje månad under året.

SOLIDITET

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

YTA, m²

Kvadratmetytan som används vid beräkningar av nyckeltal är ytan vid årets början plus ytan vid årets slut delat på två.

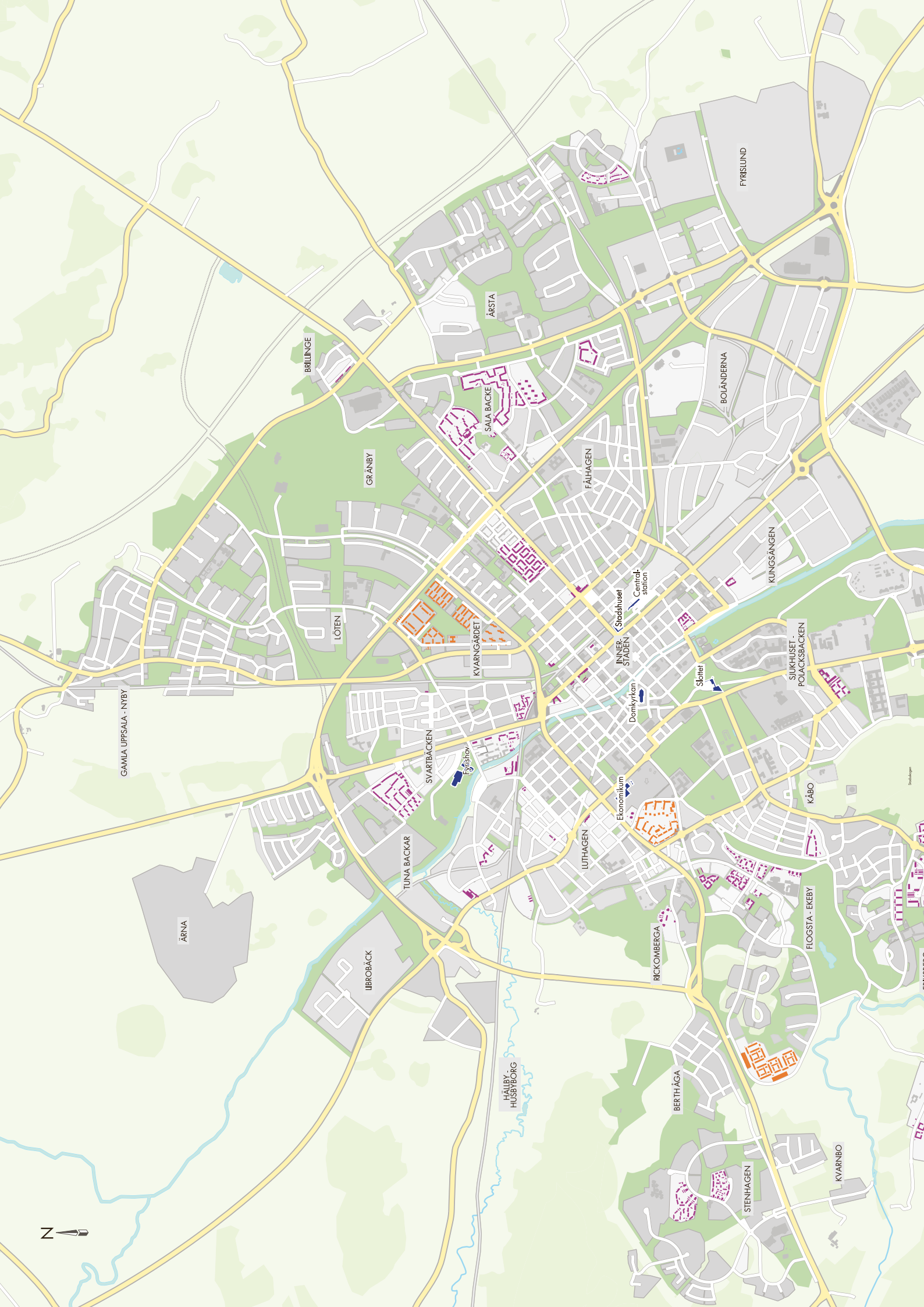


Den andra etappen av Två Torn i Luthagen byggs runt Mimmi Ekholms plats, ett torg döpt efter den kvinna som gjorde AB Uppsala Cementgjuteri till ett av landets största i branschen. I hennes anda togs spadtaget genom att ett konstverk göts i betong av Linda Johansson Ahlvärn, projektledare Uppsalahem, Susanne Eriksson, styrelsemedlem Uppsalahem och Sofia Ljungdahl, chef för Division Bostad Peab.

FEMÅRSÖVERSIKT

	2011	2010	2009	2008	2007
Resultaträkning, mkr					
Nettoomsättning	999	973	948	887	845
Driftöverskott	426	357	373	353	306
Avskrivningar	143	137	131	123	112
Resultat efter finansiella poster	1591	76	84	69	52
Realisationsvinster	1500	32	27	21	4
Fastigheter, mkr					
Bokfört värde	6 238	4 730	4 711	4 189	4 100
Bedömt verkligt värde exkl. pågående projekt	10 775	10 656	9 675	8 805	8 787
Bedömt verkligt värde inkl. pågående projekt	11 381	10 845	9 785	9 251	9 071
Övervärde	4 537	5 926	4 964	4 616	4 687
Nyinvesteringar	898	545	482	476	437
Fastighetsförvärv	2 481		165		
Fastighetsförsäljningar	1 342	54	60	23	16
NYCKELTAL					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	43,6	37,5	40,2	40,5	34,5
Avkastning på eget kapital, %	80,9	6,7	8,0	7,1	5,7
Avkastning på totalt kapital, %	27,3	4,0	4,8	4,7	3,8
Avkastning på sysselsatt kapital, %	31,9	4,3	5,1	5,1	4,2
Direktavkastning 1, %	6,8	7,5	7,9	8,4	7,5
Direktavkastning 2, %	4,0	3,4	3,9	4,0	3,5
Finansiering					
Soliditet 1, %	38,0	21,9	21,7	20,8	21,0
Soliditet 2, %	61,9	62,9	60,4	59,4	61,4
Belåningsgrad 1, %	46,7	82,9	78,7	86,3	80,6
Belåningsgrad 2, %	27,0	36,8	38,3	41,1	37,6
Räntebidrag andel av hyran, %	0,1	0,4	0,5	0,8	0,9
Snittränta, brutto, %	3,40	3,53	4,09	4,58	3,96
Räntebärande skulder, mkr	2 934	3 926	3 710	3 590	3 276
Förvaltning					
Vakansgrad antal lägenheter*, %	0,014	0,3	0,4	0,1	
Omflyttningar*, %	17,2	17,5	14,9	13,3	13,1
Bostadshyra i snitt*, kr/kvm	1 012	1002	953	924	880
Underhållkostnader*, kr/kvm	200	219	206	183	175
Driftkostnader*, kr/kvm	418	407	373	372	394
Personal					
Antal anställda	276	256	233	230	222
Personalomsättning*, %	9,1	7,4	9,4	7,8	9,5
Sjukfrånvaro*, %	4,1	3,9	4,7	4,7	5,4

* avser moderbolaget



GAMLA UPPSALA - NYBY

ÅRNA

BRILLINGE

GRÄNBY

LÖTEN

ÅRSTA

SALA BACKE

KVARKIGÅRDET

SVARTBACKEN

TUNA BACKAR

LIBROBACK

HÅLBY -
HUSBYBORG

FÅLHAGEN

Stadshuset
Central-
station

INNER-
STADEN

Domkyrkan

Ekonomikum

LUTHAGEN

RIKOMBÄRGA

BERTHÅGA

STENHAGEN

FLOGSTA - EKEBY

KÅBO

Slottet

SIUKHuset -
POLACKSBÄCKEN

BOLÄNDERNA

FYRSLUND

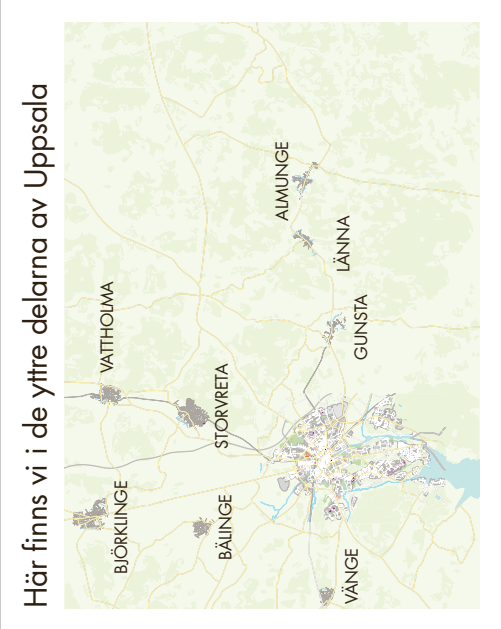
KUNGSANGEN

KVARNBO



Uppsalahem AB

Studentstaden i Uppsala AB



Här finns vi i de yttre delarna av Uppsala

OMSÄTTNINGEN
HAR ÖKAT MED

**HUNDRA
TUSEN
KRONOR**

PER ANSTÄLLD
SEDAN 2010

2010

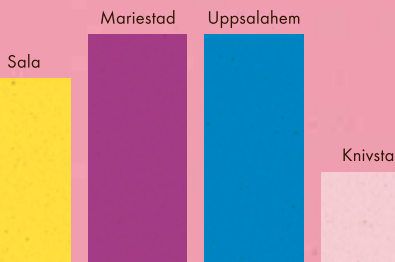
973 MILJ KR

2011

998 999
995 996 997
992 993 994
989 990 991
986 987 988
983 984 985
980 981 982
977 978 979
974 975 976
973 MILJ KR



VÅRA KOLDIOXIDUTSLÄPP HAR MINSKAT MED:
790 FLYGRESOR TUR & RETUR MELLAN
ARLANDA-BANGKOK



VI HAR LIKA MÅNGA
BOSTÄDER (15 584 ST)
SOM MARIESTAD HAR
INVÅNARE

**VATTENÅTGÅNGEN
MINSKADE
UNDER 2011
MED ÅTTA
OLYMPISKA
BASSÄNGER**

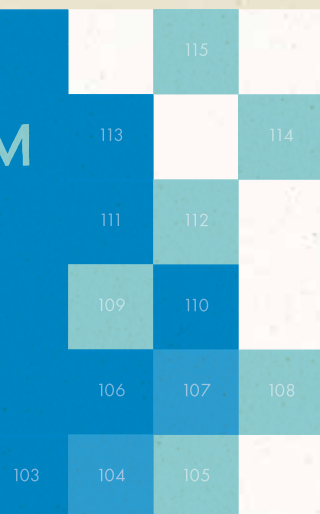


**UPPSALAHEM
HYR I GENOMSnitt UT
ÅTTA BOSTÄDER
PER DAG**

I GENOMSnitt
BYGGER UPPSALAHEM

115 M²

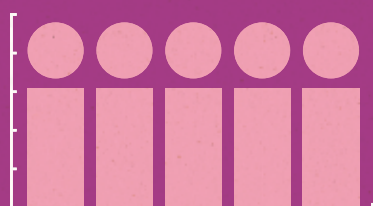
NYA BOSTÄDER
OM DAGEN



NÄSTAN **VAR SJÄTTE**
UPPSALABO HAR SITT HEM
I EN UPPSALAHEMBOSTAD

XS S M L XL

UPPSALAHEM |
ÄR LANDETS NÄST
STÖRSTA |
BYGGHERRE FÖR
HYRESRÄTTER



MARKNADSVÄRDET ÄR
57 000 KR/PERS
UTSLAGET PÅ UPPSALAS
INVÅNARE

