



INNEHÅLL

INLEDNING

Vision	4
Ägardirektiv	5
Vd-ord	6

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Hållbarhet	8
En stad med växtvärk	10
Studentstaden tänker framtid	14
Vi bygger för ett hållbart Uppsala	16
Uppdaterad 60-talscharm	20
Snabbt och modernt fibernät	23
En barnkär aktör sedan 1946	26
Med kärlek för hus och hem	28
Det gröna bostadsbolaget	30
Hållbart och energismart	33
Friskvård lönar sig	36
Med sikte på framtiden	38
Organisation och styrning	40
Risk och kontroll	44
Fastigheter	46
Värdeintyg	48
Finansiering	49

FINANSIELL RAPPORTERING

Resultaträkning	54
Balansräkning koncernen	56
Balansräkning moderbolaget	58
Kassaflödesanalys	60
Redovisningsprinciper	61
Noter	64
Revisionsberättelse	75
Femårsöversikt	76
Definitioner	77
Fastighetsbestånd	78

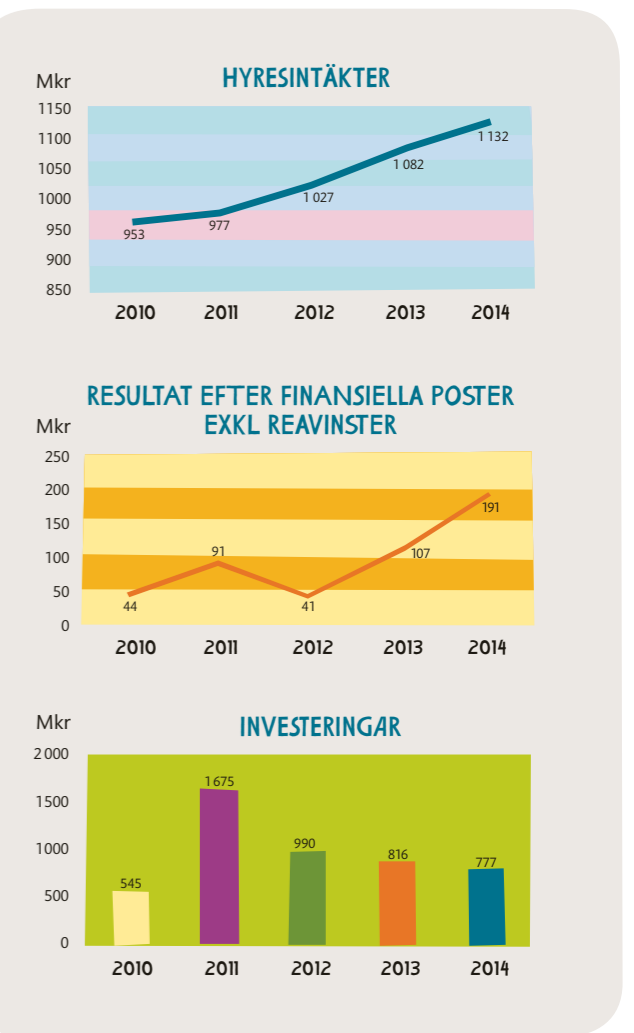
KARTA ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET

PROJEKTLEDNING & REDAKTION: Uppsalahem
FORMGIVNING: Cina Stegfors **PRODUKTION:** DONE
OMSLAG & ILLUSTRATIONER: Kari Modén
TRYCK: Edita Västra Aros, klimatneutralt och Svanenmärkt tryckeri.
PAPPER: Scandia 2000 White 240/130 gram **FOTO:** Anders Tukler: s9, s12, s17, s21, s26, s32, s38 s45. Jens Burström: s6-7, s40-41, s 43. Rosie Alm: s18. Elin Stahre: s23. Samir Hadji: s 24. Johan Wahlgren: s 26.



SNABBFAKTA 2014: UPPSALAHEMKONCERNEN

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde	14,6 (13,6) mdkr
Omsättning	1 162 (1 101) mkr
Resultat före skatt	235 (195) mkr
Investeringar	674 (782) mkr varav nyproduktion 446 mkr och förnyelse 228 mkr
Underhållskostnader	111 (131) mkr
Synlig soliditet	33,9 (33,0) %
Justerad soliditet	60,1 (59,9) %



ETT LEVANDE UPPSALA

Uppsalahems vision "Uppsalahem bidrar till ett levande Uppsala" betyder att företaget arbetar för att skapa en levande stadsmiljö och bidra till att bygga en attraktiv stad som många vill bo och leva i. Det tar sig uttryck i planeringen av nya bostadsområden och förnyelse av äldre bostäder och bostadsgårdar, men också i uppförande av nya lekplatser intill våra bostäder och konstnärlig gestaltning i vardagsmiljön.

AFFÄRSIDÉ

Uppsalahem bidrar till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta, utveckla och bygga hyresbostäder i Uppsala och erbjuda kunderna det boende de vill ha i olika faser i livet.

VARUMÄRKESLÖFTE

Uppsalahems löfte "hemma är plats för det viktigaste" påminner dagligen om att ett tryggt och bra hem är en av de viktigaste delarna i människors liv. Vi jobbar hårt för att hyresgästerna ska trivas hos Uppsalahem i stort och smått. Nöjda kunder är en av Uppsalahems viktigaste tillgångar.

LEDSTJÄRNOR

Sättet Uppsalahem arbetar och uppför sig på ska genomsyras av våra ledstjärnor, som sammanfattas **HEM**:

Handlingskraft – vi går från ord till handling.

Engagemang – Uppsalahem kännetecknas av våra engagerade medarbetare.

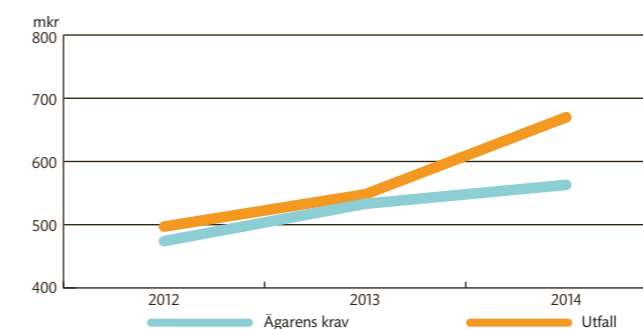
Målfokus – vi vet vad vi ska göra, när vi ska göra det och följer upp resultatet.

ÄGARDIREKTIV OCH MÅL

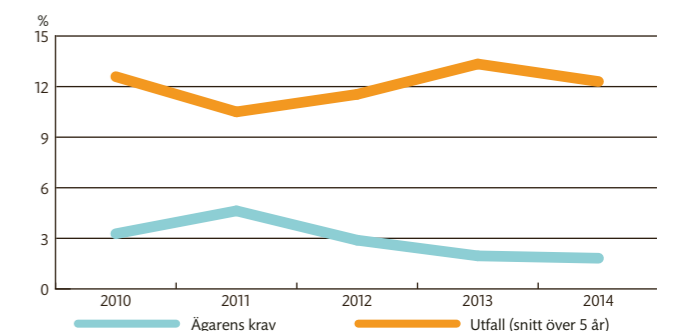
Kommunfullmäktige beslutar om de direktiv som Uppsalahem arbetar efter och vad bolaget ska uppnå. Utöver det finns ett antal vägledande policyer och riktlinjer fastställda av Uppsala kommun och Uppsalahems egen styrelse.

	MÅLET UPPNÅTT	UTFALL
ÄGARDIREKTIV		
På affärsmässiga grunder försöka uppnå en hög nyproduktionsnivå.	Ja	406 (430) bostäder påbörjades, 351 (356) blev inflyttningsklara och 1 474 (1 292) var under nyproduktion.
Bidra till att omvandling av lägenheter kan ske.	Ja	Om hyresgästerna själva vill styra över fastighetsförvaltningen finns möjlighet att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Under året skedde ingen sådan ombildning.
Erbjuda 5% av nyuthyrning till personer som av särskilda skäl inte kan få bostad på egen hand.	Ja	5%, 72 (79) bostäder, lämnades till förtur. Totalt 385 (402) bostäder hyrs ut till kommunen och ytterligare 132 (122) upplåts med kommunal borgen.
Delta aktivt i arbetet med stadsdelsutveckling.	Ja	Uppsalahem arbetar med stadsdelsutveckling på flera plan, genom nybyggnation, förnyelse samt i befintligt bestånd.
Arbeta med energieffektivisering och systematiskt stödja tillämpningen av ny miljö- och energiteknik.	Ja	Uppsalahem ser vid nyproduktion och förnyelse över möjligheten att använda sig av ny energiteknik. I år har vår produktion av kvarteret Linnéhuset certifierats enligt miljöbyggnad silver.
AVKASTNINGSKRAV		
Kortsiktigt 2014-2017: Drifnettot, inklusive eventuella kapitalvinster från försäljning av fastigheter, ska årligen utgöra 6% av koncernens marknadsvärde.	Ja	Målet var 563 mkr och faktiskt utfall 670 mkr. Vilket innebär 6,8% .
Långsiktigt: Marknadsvärdet på bolaget ska på medellång sikt stiga realt med 2% per år. Värdestegringskravet behöver inte uppfyllas varje enskilt år, men ska kunna avläsas varje år.	Ja	Målet var 1,82% och faktiskt utfall 4,40% . Snittet de senaste fem åren är 12,3% .
MILJÖ OCH ENERGI		
Bidra till att Uppsala kommuns mål att minska utsläppen av växthusgaser med 45% per capita till 2020 jämfört med 1990.	Ja	Sedan 2004 har koldioxidutsläppen minskat med 33% .

KORTSIKTIGT AVKASTNINGSKRAV



LÅNGSIKTIGT AVKASTNINGSKRAV



STARK TILLVÄXT GER NYA BOSTÄDER TILL UPPSALABORNA

Uppsalahems resultat slår Sverigerekord bland allmännyttiga bostadsbolag. När Mikael Rådegård blickar tillbaka på de senaste fem åren, ser han tillbaka på en medveten strategi och styrning som har burit frukt. – Vi har visat att man kan bygga nytt och renovera och samtidigt tjäna pengar för morgondagens investeringsbehov, säger Mikael Rådegård. För de kommande åren kompletteras den tydliga ekonomiska styrningen med tydliga strategier inom kundnöjdhet och hållbarhet.

DU GÖR DITT FEMTE ÅR SOM VD PÅ UPPSALAHEM NU. HUR TYCKER DU ATT BOLAGET HAR FÖRÄNDRATS UNDER DITT LEDARSKAP?

Jag ser tillbaka på fem intensiva och spännande år där vi tillsammans har lyckats flytta bolaget till en långsiktig hållbar position. Först och främst tänker jag på hur vi har lyckats kombinera en god lönsamhetsnivå med en av Sveriges högsta nyproduktionstakter. Vi har visat att det går att bygga nya hyresrätter på marknadens villkor, något som jag hoppas att fler inspireras av. Jag ser också tillbaka på en mer grön och miljövänlig styrning och de främsta bevisen på det är investeringen i ett eget vindkraftverk och Frodeparkens glänsande solcellsfasad.

Genom vårt moderna fibernät har vi gett våra kunder en bra plattform för att tillgodoräkna sig alla fördelar med ett snabbt bredband oavsett om du bor i stan eller på landet. Nu fortsätter vi att göra samma resa med Studentstaden, där jag nästan tror att efterfrågan är ännu större på snabba bredbandstjänster.

NI GÖR ETT REKORDRESULTAT I ÅR, ÄVEN MED SVERIGEMÅTT MÄTT. VAD LIGGER BAKOM DET?

Vi har medvetet styrt vår ekonomi och vårt resultat mot högre nivåer. Givet vår höga nyproduktions- och renoveringstakt, behöver vi få ett större ekonomiskt utrymme från verksamheten. Det innebär inte att vi har dragit ner på underhåll, däremot har vi inlett

arbetet med en mer nogsam underhållsplanering. Vi närmar oss stora renoveringsprojekt och nyrekryteringen av en förvaltningschef är en nyckelfaktor för planeringen.

Naturligtvis får vi skjuts av ett gynnsamt ekonomiskt läge, räntor och inflationen ligger på historiskt låga nivåer, vilket gör det lättare för oss att manövrera. För att kunna investera runt en miljard kronor i nyproduktions- och renoveringsprojekt behöver vi ha en hög finansiell kompetens och analysförmåga internt, vilket vi också har.

Innan jul 2014 gick vi också ut till våra hyresgäster om att vi behåller samma hyresnivå fram till sommaren 2016, vilket vi har utrymme för nu. Det var en uppskattad julklapp för många!

MIKAEL RÅDEGÅRD
GÖR: Vd på Uppsalahem
HÖJDPUNKT 2014: Den välbesökta invigningen av Frodeparken med bostadsminister Stefan Attefall, som resulterade i framsida i UNT samt reportage i lokal-TV.



NU BÖRJAR FLER HYRESRÄTTSAKTÖRER SÄTTA SPADEN I MARKEN, HUR MÄRKS DET HOS ER?

Vi varken klarar eller skall bära bostadsförsörjningen på våra axlar, så för vår del ser vi gärna att den utvecklingen snabbar på. Vi har en oerhört stor efterfrågan på vår nyproduktion, vi snittade över 300 intresseanmälningar på ett av våra senaste projekt. För alla bostadssökandes skull ser jag fram emot att vi blir fler som bygger nya hyresrätter i Uppsala! Vid årskiftet hade vi 3 000 nya hyresrätter på gång och 600 stycken av dem bygger vi under 2015. För Uppsalahem är det spännande och inspirerande att följa hur de nya aktörernas hus och bostäder växer fram, konkurrens kommer att göra vårt erbjudande ännu bättre.

RENOVERING AV ÄLDRE BOSTÄDER DEBATTERAS FLITIGT. HUR SKA MAN AGERA SOM BOSTADSBOLAG?

2014 avslutade vi renoveringen av Kvarngärdet och slutresultatet har blivit väldigt bra – både ur kundens och fastighetens perspektiv. Kunderna trivs bättre efter renoveringen och vi ser en väldigt låg omflyttning, så det om något är ju ett bevis på att vi har fattat rätt beslut. För oss är det en balansgång att både ta hänsyn till kunderna som bor där nu och de som ska bo där om 10, 20 eller 40 år. Bostaden måste vara attraktiv under en lång tid framöver.

För Uppsalahem är renoveringsprocessen levande. Husen ser olika ut, har skilda förutsättningar, finns på platser med olika geografiska utmaningar. Det behöver

vi kombinera med önskemål från både dagens och morgondagens kunder, vilket jag tycker att vi gör.

NÖJDA KUNDER ÄR NÅGOT NI HAR FOKUSERAT PÅ, BERÄTTA MER!

Ett av mina långsiktiga mål har varit att öka kundnöjdheten och vi är mitt uppe i en omstruktureringsprocess för att snabba på den resan. Vår förvaltning har stärkts med en ny förvaltningschef med stort fokus på att se till att vi är riggade för att ge ännu bättre service. Vi har genomfört ett stort antal djupintervjuer för att få svar på vad som ligger bakom siffrorna i enkäter. För mig väger våra kunders ord tungt och 2015 kommer vi att sätta ett ännu mer serviceorienterat Uppsalahem.

MED HÅLLBARHET I FOKUS

Som Uppsalas största bostadsbolag är vi en viktig del av ett större sammanhang. Vår vision om ett levande Uppsala ska hålla in i framtiden, därför fokuserar vi på hållbarhet i allt vi gör. Det kan handla om att vi kör elbilar, äger ett vindkraftverk, bygger fina lekplatser till barnen i våra områden, bygger vackra hus som ska hålla flera generationer framåt. Vi strävar efter att ständigt bli bättre.

HÅLLBARHET SOM BEGREPP innefattar de tre dimensionerna ekologi, ekonomi och social hållbarhet. Ingen av dessa frågor får dominera på bekostnad av någon av de andra utan målet är att skapa balans.

MILJÖ

Uppsalahems mål är att vara Uppsalas grönaste bostadsbolag. Det finns bara ett jordklot och det måste räcka till alla. Uppsalahem har möjlighet att påverka människor och andra företag och sporrar av att se vad andra åstadkommer inom miljöområdet.

Miljöpåverkan mäts med olika nyckeltal och dessa följs upp för att få en bild av hur långt företaget har kommit på vägen för att nå målen. I årsredovisningen kan du se en sammanställning av alla Uppsalahems miljönyckeltal och även läsa mer om några av de åtgärder som gjorts under 2014. [Läs mer på sidorna 30–35.](#)

EKONOMI

Uppsalahem vill vara en aktiv samhällsbyggare och delta i utvecklingen av

Uppsalas framtid – grunden lägger företaget med en god ekonomi och stabila finanser.

Ägarna ställer både långsiktiga och kort-siktiga ekonomiska krav på Uppsalahem, och att ha en ekonomi i balans är förstås en förutsättning för en långsiktig hållbarhet.

Uppsalahem lever upp till kraven genom sitt höga kreditbetyg. Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's genomför en årlig översyn av Uppsalahem och det kreditbetyg som Uppsalahem har är en kvalitetsstämpel på årets arbete. Betyget för lång upplåning är AA- och betyget för kort upplåning A-1+, vilket är högsta möjliga betyg för kort upplåning. [Läs mer på sidorna 53–73.](#)

SOCIAL HÅLLBARHET FÖR KUNDER

Ungefär 30 000 uppsalabor har sina hem hos Uppsalahem. Ett tryggt och bra hem är en av de viktigaste delarna i människors liv. Uppsalahem jobbar hårt för att kunderna ska trivas i stort och smått och erbjuder boende för alla faser i livet. Inom ramen för socialt ansvar samarbetar Uppsalahem med flertalet olika företag

och organisationer. I årsredovisningen kan du läsa mer om bland annat sponsringsprojekt tillsammans med olika föreningar.

[Läs mer på sidan 27.](#)

SOCIAL HÅLLBARHET FÖR MEDARBETARE

Uppsalahemkoncernen har 269 tillsvidareanställda och skapar dessutom via de leverantörer vi anlitar ytterligare arbetstillfällen i Uppsala. Uppsalahem arbetar enligt tron att medarbetare som utvecklas och har roligt på jobbet presterar bättre. Balans i livet och välmående medarbetare är viktigt på Uppsalahem och det finns möjlighet till flexitetid och friskvårdstimme, samt ett friskvårdspaket med subventionerade aktiviteter som till exempel massage och träningskort. För att säkerställa framtida arbetskraft samarbetar Uppsalahem med flera olika aktörer och erbjuder både trainee- och praktikplatser samt möjligheten att skriva examensarbeten. Under sommaren 2014 hade ett sextotal unga sommarjobb hos Uppsalahem.

[Läs mer på sidorna 36–37.](#)

UPPSALAHEMS
MÅL ÄR ATT
VARA UPPSALAS
GRÖNASTE
BOSTADSBOLAG



UPPSALA EN STAD MED VÄXTVÄRK

Uppsala kallas ibland den eviga ungdomens stad och visst ligger det något i det. På Uppsalas gator cyklar det fler unga människor än i många andra städer. Stadens två stora universitet med deras cirka 40 000 studenter bidrar till en pågående tillväxt av den unga befolkningen.

UPPSALAS BEFOLKNING VÄXER för varje år och nya studenter från hela landet och världen söker sig varje termin till Uppsala. Samtidigt ser vi hur 90-talisterna, den största ungdomskullen sedan 1940-talisterna, nu lämnar föräldrahemmet för en egen bostad.

I kombination med en växande befolkning tack vare en attraktiv arbetsmarknad, tillhörigheten till den snabbt växande Mälardalsregionen och närheten till Storstockholm med väl utbyggd kollektivtrafik innebär detta både en utmaning och en möjlighet för Uppsala.

UPPSALAS BOSTADSMARKNAD

En stor del av Uppsalas utmaning ligger i att kunna erbjuda boende till alla som bor i och söker sig till Uppsala. Oavsett om det är för studier eller arbete, om det är studenten som tagit examen och vill stanna i Uppsala, eller om det är första bostaden för den som flyttar hemifrån. När staden växer ökar efterfrågan på bostäder, och i Uppsala, som har en lägre andel hyresrätter än övriga Sverige, är efterfrågan på hyresrätter extra stor.

– Bristen på bostäder kan bli ett hot mot tillväxten i regionen om många arbetsgivare ser svårigheten att skaffa en bostad för nyanställda som ett stort hinder i rekryteringar, säger Fredrik Holm, vice vd och affärs- och verksamhetsutvecklingschef på Uppsalahem.

Lars-Gunnar Sjöo, byggschef på Uppsalahem, utvecklar:

– Även om vi, en av Uppsalas ledande aktörer på bostadsmarknaden, är en av de som bygger flest hyresrätter i hela Sverige, så är efterfrågan svår att möta över en natt. Vi har antagit utmaningen att bidra till Uppsalas positiva utveckling och vid årsskiftet 2014/2015 hade vi 1 300 bostäder på gång, varav 333 studentbostäder.

NYA BOSTÄDER FÖR STUDENTER

Blåsenhus är ett av de studentbostadsprojekt där inflyttning påbörjades under hösten i sju punkthus med 243 lägenheter till Uppsalas studenter och forskare. De minsta lägenheterna är 25 kvm, där vissa av dem har sovalkov. För den som vill bo lite större finns även flera 2:or om 34–47 kvm. Alla lägenheter får eget kök och badrum. I området finns gemensamma grillplatser och gröna ytor med bänkar där de studenter som bor i området kan umgås eller sitta och plugga.

– Det är viktigt att vi fångar upp vilka önskemål och krav dagens och framtidens studenter ställer på sitt boende. För många är studentboendet den första egna bostaden och en viktig del av helheten i studietiden, säger Frank Sonander, förvaltningschef på Studentstaden.

NYA BOSTÄDER FÖR UNGA

Uppsalahem vill med de nyproducerade ungdomsbostäderna i Rosendal bidra till att fler unga

ska få möjlighet att komma in på bostadsmarknaden. För att söka en ungdomslägenhet måste du vara yngre än 27 år. Det finns sedan ingen övre gräns för hur länge du får bo kvar. Uthyrningen av de 264 bostäderna inleddes våren 2014. Fokus har legat på många små lägenheter med alla funktioner, men det inryms också bekvämligheter som unga efterfrågar. Till exempel har alla lägenheter utrustats med egen tvättmaskin.

Utvecklingen runt omkring oss går i allt snabbare takt. Framtidens studenter och stadens unga och är de som kommer att gå i framkant av den och en del av uppgiften är att fundera på vilka behov de kommer att ha och hur vi möter upp dessa och hur man skapar boendenära mötesplatser och goda miljöer på ett nytänkande sätt. Kanske umgänge i gemensamma lokaler? Eller duschpaneler som visar hur mycket energi du använder? Väggar som går att ta med när du flyttar? I framtidens boende finns bara möjligheter.

STÖRSTA AKTÖRERNA PÅ HYRESBOSTADSMARKNADEN

Uppsalahem	15 064*
Rikshem	5 700
Studentnationerna	3 190
Heimstaden	2 300
Stena fastigheter	960

*Varav 3 352 genom Studentstaden

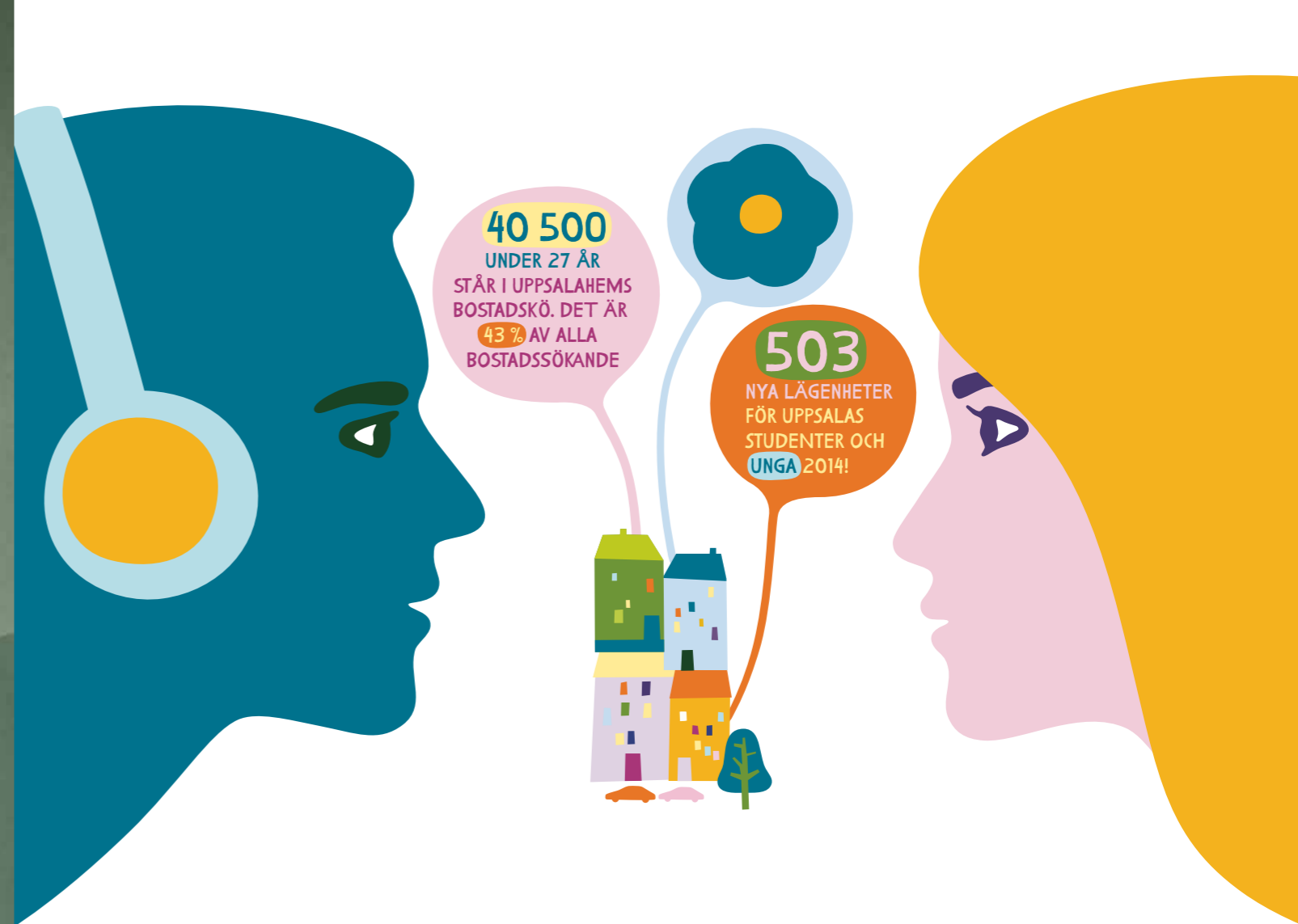


ROSENDAL UNGDOMSOSTÄDER

UNDER ÅRET BLEV 141 av 264 nya hem för Uppsalas unga klara i Rosendal. När allt står klart har Uppsalahem totalt 650 ungdomsbostäder.

Det färdiga kvarteret kommer att bestå av:
220 ettor om 29,5 kvm
19 tvåor om 43–46 kvm
25 treor om 55 kvm

De ungdomsbostäder som Uppsalahem hyrde ut under året hade i snitt 270 intresseanmälningar och mediankötiden för kontrakt var 5 år. Tack vare nyproduktionen av ungdomsbostäderna i Rosendal har kötiden minskat med cirka 1,5 år jämfört med 2013.



»Det är fantastiskt att ha ett förstahandskontrakt, jag har bara bott i andrahand tidigare.«

EFTER ATT HA HYRT i andrahand i flera år har Elisabeth Rosén och hennes pojkvän fått en helt ny och fräsch ungdomslägenhet i Uppsalahems bostadsområde Rosendal. Elisabeth uppskattar speciellt att den öppna och luftiga planlösningen i sin nya lya, och att hon har fått närmare till jobbet.

VAR BODDE DU INNAN?

– Jag och min pojkvän Jonathan bodde i andrahand i ett äldre hus inne i city tidigare. Nu har vi 30 kvadratmeter med en öppen planlösning här.

VAD ÄR BRA MED NYPRODUKTIONEN?

– Allt är nytt och fräscht. Det är jätteskönt att ha egen tvättmaskin också, alla har det eftersom det inte finns någon tvättstuga. Sen tycker jag att det är fantastiskt att ha ett förstahandskontrakt, jag har bara bott i andrahand tidigare.

HUR TRIVS DU?

– Jag trivs jättebra och har fått lite närmare mitt jobb i Gottsunda centrum, det är en klar fördel för mig. Det är visserligen lite längre från stan men det finns bra cykelvägar så det går smidigt att ta sig in. Huset här ligger nära Stads-skogen också och det är skönt att ha nära till naturen om man vill jogga eller gå långpromenader.

HUR KÄNNS DET ATT BO I UNGDOMSBOENDE?

– Det känns bra. Man måste söka en sådan här lägenhet innan man fyllt 27, men när man fått kontraktet får man bo här hur länge man vill. Våra 30 kvadratmeter består av ett stort rum med en liten längre hall med fyra garderober. Köksdelen är öppen mot rummet och vi har både matplats och utrymme för umgänge. För att spara plats har vi en bäddsoffa i rummet.



ELISABETH ROSÉN
ÅLDER: 26
BOR: Flyttade in i en ungdomsbostad i Uppsalahems nybyggda hus Rosendal i november 2014.

STUDENTSTADEN TÄNKER FRAMTID

Efter ett år som ägare av hela Studentstaden är det tydligt att affären varit väldigt gynnsam både för Uppsalahem och Uppsalas studenter. Med en god avkastning för Uppsalahem, 243 nya bostäder till studenterna och spadtag för ytterligare 90 bostäder ser framtiden för Uppsalas studentbostadsmarknad ljus ut.

DET SOM SKILJER STUDENTSTADEN från andra aktörer på studentbostadsmarknaden är långsiktigheten och ambitionerna att utveckla både staden och studentboendet. Som dotterbolag till Uppsalahem – en av de som bygger flest hyresrätter i Sverige – är Studentstaden en viktig del i stadens utveckling och studenternas boendesituation. Samverkan med kommunen och stadens två universitet – Uppsala universitet och SLU, Sveriges lantbruksuniversitet – är också en nödvändig förutsättning för att utveckla staden, det hållbara bostadsbyggandet och utforma framtidens campusområden.

NYPRODUKTION OCH FRAMTIDSTÄNKANDE

Antalet studenter i Uppsala håller sig på en konstant nivå. Men både Uppsala universitet och SLU arbetar globalt och en lång rad forskare, doktorander och studenter från andra länder kommer att bosätta sig här i perioder. För att Studentstaden ska kunna planera för behoven och kraven framöver gör bolaget en studie över dagens och framtidens efterfrågan på studentbostäder.

– Det är en enorm utmaning att skapa moderna lösningar och planera för hur framtiden ska vara. Det handlar om att rita den stora kartan över hur studentområdena ska vara. Det vi tror på är campustänket, att man bor i närheten av studiemiljön och att det finns bra service, cykelparkeringar, kaféer och gemensamma ytor för att träffas utanför hemmet, säger Benny Enholm, vd för Studentstaden.

Att produktionen blir hållbar är ett måste, betonar han. Framtidens student-

boende kan bestå av både små och lite större lägenheter – från ett rum för den enskilde studenten till tvåor eller treor för familjer eller kompisar som vill dela för att få ner hyreskostnaden. Studenterna ser gärna bostäder och omgivningar som tillåter en kreativ och samtidigt lugn boendemiljö. Yteffektiva lägenheter – som ska rymma många aktiviteter så att man kan umgås, studera och laga mat i den egna bostaden istället för i delade utrymmen – är efterfrågade. En lägenhet med begränsad yta kräver flexibilitet och flera möbleringsalternativ för möjlighet att flytta om för olika tillfällen.

– Det vi producerar framöver ska vara hållbart på sikt, och studenter efterfrågar låg boendekostnad snarare än hög standard. När vi bygger nytt bör inte boendekostnaden överstiga 5 000 kronor i månaden för cirka 25 kvadratmeter, säger Benny Enholm.

Det är precis som i andra studentstäder en kötid på några terminer för att få ett studentboende i Uppsala. Samtidigt är det en stor omflyttning mellan studentboendena och en hel del andrahandsuthyrningar sker när studenter pluggar utomlands och lämnar sin lägenhet för en period.

– Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Uppsala, inte bara på studentlägenheter. Det som är viktigt är förstås att studentlägenheterna verkligen bebos av dem som faktiskt studerar. Därför gör vi insatser för att ha koll på både aktiva studier och andrahandsboenden, säger Benny Enholm.

Studentstadens ambition är att göra cirka 1 000 studiekontroller per år.

FÖRNYELSE AV BEFINTLIGA STUDENTBOSTÄDER

De studentbostadsområden som byggdes på 1960-talet och i början av 1970-talet är i stort behov av förnyelse. Studentstaden håller därför på att ta fram en fastighetsstrategi för att arbeta med moderniseringar och förtätningar av dessa områden.

– Vi ska förnya och renovera det bestånd vi har, och har precis påbörjat arbeten i Rackarberget och i Kapellgården. Där har vi anlitat arkitekter och tillsammans med dem och andra intressenter ska vi ta fram en plan för hur boendet ska fungera, säger Benny Enholm.

För 50 år sedan låg både universitetet och nationerna i stadens centrum, medan en del av studentbostadsområdena byggdes i utkanten av staden. I dag har delar av universitetet, forskningen och undervisningen förflyttat sig utåt. Det innebär att det blir något lättare att bygga enligt campustanken och även att genomföra förtätningar av de befintliga studentbostadsområdena.

STUDENTSTADEN EN DEL AV UPPSALAHEMKONCERNEN

– Det finns flera fördelar att vara ett dotterbolag till Uppsalahem som är en långsiktig aktör på bostadsmarknaden och det betyder att vi också har uppdrag från kommunen att utveckla staden och bidra till bostadsförsörjningen. Det finns också en stor kompetens i Uppsalahem när det gäller nyproduktion av bostäder som vi får tillgång till. Vi är både allmän- och samhällsnyttiga, avslutar Benny Enholm.

STUDENTSTADEN HAR 20 TILLSVIDARE-ANSTÄLLDA...

fördelat på rollerna fastighetstekniker, hyresadministratör, receptionist, uthyrare, förvaltare, förvaltningschef och vd.

FÖRVALTNINGEN ÄR...

kundnära, för hyresgästen finns en tydlighet om vem som ansvarar för området vad gäller uthyrare, fastighetstekniker och förvaltare.

STOR OMFLYTTNING...

Under 2014 flyttade i genomsnitt 130 studenter ut och in varje månad i Studentstadens bostäder (av totalt 3 352 bostäder). Fördelat på samtliga anställda motsvarar detta ca 7 omflyttningar per månad och anställd.

KÖTIDEN FÖR EN BOSTAD....

varierade under året från 3 år till 5 år.

STUDENTSTADEN I UPPSALA AB

Ägare: Uppsalahem AB

Marknadsvärde på Studentstadens

fastigheter: 2 400 mkr

Omsättning: 218 mkr

Resultat före skatt: 85 mkr

Underhållskostnader: 22,2 mkr

Synlig soliditet: 75%

Justerad soliditet: 92,8%

Antal fastigheter: 14 st

Antal bostäder (studentrum

och korridor): 3 352 st

Uthyrningsbar yta: 172 860 kvm, varav bostäder 156 456 kvm

Antal anställda tillsvidare: 20

VI BYGGER FÖR ETT HÅLLBART UPPSALA

Uppsalahems mål är att varje dag arbeta med att utveckla och skapa goda boendemiljöer åt de människor som nu och i framtiden väljer att leva och bo i Uppsala. Det innefattar allt från var vi bygger och utvecklar staden till hur våra hyresgäster ska kunna leva och bo klimatsmart. Genom att bygga och verka för en hållbar stad bidrar Uppsalahem till ett levande Uppsala.

STADEN VÄXER

Uppsalas befolkning växer snabbt. Uppsalahems insatser är en viktig pusselbit för stadsutvecklingen. Det innebär att aktivt delta i att utveckla staden genom nyproduktion och förtätning och förnyelse av befintliga kvarter och stadsdelar.

– Vår roll som samhällsbyggare handlar om mer än att bara planera husen och bostäderna. Vi vill skapa attraktiva miljöer både för de som bor i husen och för de som passerar förbi. Det handlar om att stärka upplevelsen utanför huset och anpassa bebyggelsen efter gator och offentliga miljöer, säger David Kierkegaard, projektutvecklare vid avdelningen för bostads- och fastighetsutveckling.

FRÅN HÅLLBAR STAD TILL HÅLLBARA HEM

Att bo centralt och ha närhet till bra service efterfrågas av allt fler. Det handlar inte bara om att bo inne i stadskärnan utan också om att ha nära till bra kollektivtrafik, förskola, skola, kvällsöppna livsmedelsbutiker och naturliga mötesplatser för många människor. Närheten till allt ger en ökad trygghet och därmed en mer hållbar stad.

– Vi arbetar med förtätning där vi kan göra det, det är lika med att skapa ett hållbart byggande. Det ska bli tätare, men inte trångt, och det går ut på att skapa goda förutsättningar för ett hållbart boende ur ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Staden blir mer

levande när vi bor tätare, säger David Kierkegaard.

Som markägare är Uppsalahem – i samverkan med andra markägare – en aktiv part i utvecklingen av flera stadsdelar i Södra staden, till exempel Ulleråker, Bäcklösa och Gottsunda. Både i Södra staden och i arbetet med att förnya och förtäta i Eriksberg får de boende vara med och lämna synpunkter på stadsutvecklingen genom medborgardialog. – Vi har själva aktivt jobbat med medborgardialog i Nya Eriksberg, redan innan den kommunala processen kommit igång. Dialogen är viktig för oss för att vi ska kunna ta ett helhetsgrepp på området, inte bara de egna bostäderna. Det ger oss möjlighet att utveckla och anpassa till vägar, parker, verksamheter och service. Det blir nya stadsdelar där allt inryms, säger David Kierkegaard.

Det hållbara perspektivet genomsyrar Uppsalahems sätt att se på stadsutvecklingen. Att utnyttja den mark man äger och att köpa ny mark ger möjligheter till ytterligare förtätning och på ett smart sätt kan bostadskvarterens befintliga karaktär förstärkas med nya positiva värden.

HÅLLBARA HEM

Genom att låta kreativitet och nytänkande stå i fokus i början av byggprocessen skapas hållbara hem. Miljösmarta lösningar prövas och utvärderas för att använda resurserna i byggandet så effektivt som möjligt.

Bostäderna ska ge hyresgästerna en möjlighet att leva och verka miljömedvetet, hälsosamt och energieffektivt. Därför planeras och byggs allt från utrymmen för odling och lokala kretslopp där grannar kan byta bohag med varandra, till cykelparkeringar både nära entréerna och i väl upplysta och trygga förvaringsutrymmen inomhus.

De som bor i nyproduktionsprojekten kan också själva kontrollera den egna energi- och vattenförbrukningen och skåpinredningen är förstärkt anpassad för källsortering.

Uppsalahems ambition är att alltid verka för att integrera hållbarheten i hela verksamheten från idéstadiet till det färdiga huset och hemmet.



DAVID KIERKEGAARD

GÖR: Projektutvecklare / Ackvisitör

HÖJDPUNKT 2014:

Utställningen av arkitekternas förslag för Nya Eriksberg med tillhörande positiva respons från medborgare och Eriksbergsbor.

PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT UNDER 2014

Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder	Status/Bostadstyp
1	Östra Orgeln, Kapellgården	96	
2	Två Torn, etapp 2, Luthagen	113	
3	Blåsenhus, Käbo	243	
4	Rosendal, Rosendal	264	
5	Linnéhuset, Luthagen	139	
6	Pepparkakshuset, Käbo	130	
7	Hans & Greta, Käbo	90	
8	Åpromenaden, Kungsängen	212	
9	Stenhagen Centrum (Båghuset), Stenhagen	99	
10	Stenhagen Centrum (Kombohus), Stenhagen	88	
TOTALT		1 474	

Vanliga bostäder Ungdomsbostäder Studentbostäder

Färdigställt Pågående Startat

PLANERAD NYPRODUKTION 2015

Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder	Status/Bostadstyp
11	Gjutformen, Luthagen	200	
12	Klackparken, Sala Backe	120	
13	Takryttaren, Kapellgården	130	
14	Bäcklösa östra, Ultuna	200	
TOTALT		650	

CITYLÄGE PÅ KAPPELLGÅRDET

Uppsalahem har genom sitt nyproducerade kvarter Östra Orgeln byggt de första hyresrätterna inom området Kapellgården. Kvarteret blev färdiginflyttat under våren 2014. Bostäderna är belägna i två sammanbyggda hus i fem våningar och från de översta våningarna har du härlig utsikt över Uppsala. Tonvikten på de 96 stycken bostäderna har legat på mindre, yteffektiva hem. Områdets läge ger närhet till stadens breda utbud med shopping, restauranger och kultur.





NÄRA
TILL ALLT
ÄR NÄRA TILL
SERVICE

NÄR UPPSALAHEM BYGGER nya områden så planeras det inte bara för bostäder utan också för bra service till de boende. Närhet till dagis, till den kvällsöppna matbutiken, till möten med andra människor. Just nu bygger vi nya lokaler i bland annat stadsdelarna Rosendal, Kungsängen och Stenhagen.

UPPSALAHEM HAR LOKALER I ALLA STORLEKAR, från det lilla kontoret på 10 m² till stora och öppna lokaler som till exempel Frodeparkens förskola med 870 m² och plats för fler än 60 barn.

UPPSALAHEM AB:S LOKALER

Förråd	726 st	6 025 m ²
Verksamhetslokaler	263 st	34 361 m ²
Block/Grupp/Boende	9 st	2 032 m ²
Internlokaler	96 st	6 526 m ²
Hgf-lokaler	83 st	5 430 m ²
Summa	1 177 st	54 374 m²

VÅRA STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTER:

UPPSALA KOMMUN 11,9 mkr/år
JENSEN 3,1 mkr/år
ICA SVERIGE AB 2 mkr/år
MF3 TRÄNING AB 1,2 mkr/år
C FÖRETAGET VÅRD & OMSORG EKONOMISK FÖRENING 1,1 mkr/år

LINNÉHUSET CERTIFIERAD ENLIGT MILJÖBYGGNAD SILVER

LINNÉHUSET ÄR ETT HUS med låg energianvändning, en god inomhusmiljö och alla materialval är gjorda med miljön i åtanke. Uppsalahem har under projekteringen och produktionen systematiskt arbetat med ett antal miljöaspekter och gjort aktiva miljöval. För Linnéhuset innebär det till exempel att teglet är närproducerat – från Enköping – och att en del av dagvattnet tas om hand på innergården med synliga rännalar för uppsamling till stenkistor.

STENHAMMARS-PARKEN

För att kunna erbjuda kunder en bra boendekarriär i Gottsunda, där det i dag är en dominans av hyresrätter, har Uppsalahem byggt äganderätter i form av 20 moderna radhus. Husen är samlade runt en gemensam lugn lokalgata nära grönområden, och erbjuder en flexibel planlösning för de boende. Radhusen såldes som äganderätter i samarbete med Mäklarhuset. I april 2013 flyttade den första husköparen in i sitt nya hem och cirka ett och ett halvt år senare, i september 2014, var alla radhusen sålda och samtliga husköpare hade flyttat in.

Frodeparken har fått Skanskas gröna framtidspris

FRODEPARKEN är det första Svanenmärkta huset i Uppsala. Det gröna framtidspriset delas ut till bostadsbolag som bidrar till användningen av gröna lösningar och ett hållbart samhällsbyggande. Frodeparken har fått både nationell och internationell uppmärksamhet, och även nominerats till 2014 års miljöpris på Betonggalan. Solcellsfasaden täcker husets behov av el för bland annat hissar, belysning och ventilation. Den nya energitekniken i Frodeparken samsas med en futuristisk och spännande arkitektur.

Året avslutades med ett spadtag för 187 nya hem i Stenhagen

DEN 19 DECEMBER gjordes det sista spadtaget för 2014 som markerade starten för 187 nya hyresrätter i stadsdelen Stenhagen. I byggprojektet ingår dels ett båghus med 99 bostäder och lokaler i bottenplan, dels 11 stycken tvåvåningshus om 8 lägenheter vardera som byggs i anslutning till redan befintliga radhus i området. Tvåvåningshusen är så kallade Kombohus som är färdiga typbostäder framtagna gemensamt med allmännyttan.

PÅ G I NYA ERIKSBERG

UNDER ÅRET INVIGDES en visningslokal för att medborgarna skulle kunna se och ge synpunkter på fem arkitektkontors förslag till utveckling av Nya Eriksberg. Visningslokalen blev en succé! Över 500 besökare kom och runt 800 förslag på idéer till utveckling lämnades in. – Vi på Uppsalahem är glada för det stora intresset kring Nya Eriksberg och stolta över den medborgardialog och förankringsprocess som börjat och kommer fort-

ÅPROMENADEN

I NOVEMBER togs första spadtaget för kvarteret Åpromenden, beläget vid Kungsängsgatan i stadsdelen Industri-staden. Området ingår i en utvidgning av stadskärnan med omvandling från ett lågt industriområde till en tät kvartersstad. Kvarteret kommer att variera i höjd mellan sex till åtta våningar och inrymma 212 lägenheter samt ett underliggande garage. I bottenvåningarna kommer det att bli lokaler för exempelvis handel och restaurang. Tanken hos arkitekten har varit att skapa en variation inom kvarteret, som består av endast en huskropp men med sina olika fasadmaterial i exempelvis puts, tegel och trä uppfattas som flera. Kvarteret kommer att ha direktkontakt med en alldeles ny stadsdelspark inspirerad av områdets industrihistoria.

UNDER 2014 BYGDE UPPSALAHEM AB
357
NYA HEM
I UPPSALA

UPPDATERAD 60-TALSCHARM

Sedan starten 1946 har Uppsalahem byggt över 20 000 hem åt Uppsalaborna. Många av bostäderna byggdes under åren 1961–1975 och är nu i behov av renovering. Tack vare renovering kan de gamla husen leva upp till dagens krav och fortsätta vara trygga hem i ytterligare 50 år. I år blev det första stora renoveringsprojektet klart, med 421 så gott som nya hem på Kvarngärdet!

BOSTADSOMRÅDET KVARNGÄRDET

ligger ett stenkast från centrala Uppsala, byggdes mellan 1962 och 1963, och fick stor publicitet då det var Europas första låghusbebyggelse i stadsmiljö. Idag är området klassat som bevarandevärd byggnadsminne.

Under de senaste fem åren har husen på Kvarngärdet genomgått en omfattande renovering. När husen byggdes ställdes helt andra krav på byggnadsmaterial och byggnadsteknik än vad som görs idag då man snabbt ville bygga nya bostäder till så många som möjligt. När det sedan var dags att renovera, var husen i väldigt dåligt skick. Alldeles för hög energianvändning och med en standard långt ifrån dagens.

– Utvecklingen under de senaste 50 åren gör att myndigheterna ställer mycket större krav på brandskydd, ljudisolering, tillgänglighet samt miljö- och energibesparing. Nu när ombyggnationen är klar har vi bland annat en effektivare och mer resurssnål ventilation. Energianvändningen har minskat, i vissa fall med så mycket som femtio procent, säger Anna Freiholtz, miljö- och energichef på Uppsalahem.

När renoveringen påbörjades 2009 var den omdebatterad. Hyresgästerna var oroliga för den hyreshöjning en sådan omfattande renovering kan innebära, men även för själva renoveringen. Uppsalahem har därför jobbat hårt för att renovering-

arna ska påverka hyresgästerna så lite som möjligt och nu när renoveringen är slutförd kan man se att de flesta av hyresgästerna valt att bo kvar och att de är väldigt nöjda med sina nyrenoverade hem.

– Vi förstår att en ombyggnad kan vara besvärlig i vardagen och att man oroar sig för att hyran ska höjas, säger Sofia Karthe, ombyggnadssamordnare hos Uppsalahem. – Därför har vi både infört en så kallad ”rabattstege” på hyran och även något som vi kallar ”kundvård”. Kundvården innebär att hyresgästerna erbjuds andra lägenheter i likvärdigt område hos Uppsalahem.

Hyresgästen får lämna in sina önskemål till ombyggnadssamordnaren. När en ledig bostad som passar in på kundens önskemål skickas ett erbjudande ut.

– Nu när renoveringen är klar kan vi se att även om projektet inleddes med debatt och oro så har 76 procent av hyresgästerna valt att bo kvar på Kvarngärdet. Av dem har några flyttat och bytt lägenhet inom området, en del har bytt till en mindre lägenhet, och nästan hälften har valt att flytta tillbaka till sin gamla lägenhet, berättar Sofia Karthe.

De som valde att flytta från Kvarngärdet gjorde det av olika anledningar, till exempel kunde inte Uppsalahem erbjuda större lägenheter än vad de redan hyrde, vilket innebar att de som var trångbudda flyttade.

– Vi kan inte se någon trend som visar

att våra hyresgäster flyttat från Kvarngärdet på grund av hyran, som många tror. Kvarngärdet är ett attraktivt område, det behövs i snitt ca 12 års kötid för att få en lägenhet där, säger Sofia Karthe.

– I och med renoveringen har Uppsalahem och Hyresgästföreningen förhandlat fram nya hyror. För att ge dem som valt att bo kvar i området en chans att vänja sig vid de nya hyrorna har vi kommit överens om en rabattstege som innebär en hyresrabatt som minskar steg för steg under 4 år.

Uppsalahem är stolta över lyftet som Kvarngärdet fått, en låghusos nästan mitt i stan.



SOFIA KARTHE

GÖR: Ombyggnadssamordnare

HÖJDPUNKT 2014: Att avsluta ombyggnadsprojektet på Kvarngärdet med lyckat resultat gällande nöjda kunder och stort antal kvarboende.



76%
AV HYRESGÄSTERNA
HAR VALT ATT BO KVAR
I NYRENOVERADE
KVARNGÄRDET!

PÅGÅENDE FÖRNYELSE UNDER 2014

Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder	Status/Bostadstyp
15	Kvarngärdet gård 8–10, Kvarngärdet	122	
16	Gröna gatan option 2, Sala backe	113	
17	Gröna gatan option 3, Sala backe	84	
18	Storvreta	32	
TOTALT		351	

Färdigställt Pågående Kommande 2015

Vanliga bostäder

HYRESGÄSTERNA TRIVS I SINA NYRENOVERADE HEM



427 BOSTÄDER I DÅLIGT SKICK FÖRVANDLADES TILL **421** SÅ GOTT SOM NYA HEM. NÄR OMBYGGNADEN STARTADE HADE **313** KUNDER TILLSVIDAREKONTRAKT. **237** VALT ATT BO KVAR EFTER RENOVERINGEN **105** VALDE ATT FLYTTA TILLBAKA TILL SAMMA LÄGENHET **34** PASSADE PÅ ATT BYTA LÄGENHET INOM SAMMA GÅRD **98** VALDE ATT FLYTTA FRÅN SIN GAMLA LÄGENHET TILL EN REDAN OMBYGGD OCH KUNDE SAMTIDIGT UNDVIKA DET TILFÄLLIGA BOENDET **76** HYRESGÄSTER VALDE ATT FLYTTA IFRÅN OMRÅDET I SAMBAND MED RENOVERINGEN

TOTALT HAR UPPSALAHEM PER DEN FÖRSTA UTHYRNINGSSOMGÅNGEN DIREKT EFTER FÖRNYELSE VÄLKOMMAT **181** HELT NYA HYRESGÄSTER TILL EN FÖRNYAD BOSTAD

OMFLYTTNINGEN I ETT GENOMSNISSLIGT KVARTER HOS UPPSALAHEM ÄR **13%**

OMFLYTTNINGEN PÅ KVARNGÅRDET EFTER FÖRNYELSEN ÄR LÄGRE ÄN GENOMSNISSLIGT, BARA **10%**

SNABBT OCH MODERNT FIBERNÄT

Under 2010 påbörjades planeringen av en nätutbyggnad för att ge alla som bor hos Uppsalahem tillgång till ett modernt fibernät. I slutet av 2012 startade arbetet med att koppla upp de första hushållen i det nya öppna nätet.

INTERNETANVÄNDNINGEN har ökat explosionsartat under de senaste åren och alla kurvor fortsätter att peka spikrakt uppåt. Nya tjänster och förändringen av vårt sätt att använda bredbandstjänster ställer högre krav, på snabbare och högre kapacitet. Därför krävs ett nät anpassat både för dagens och framtidens behov. Uppsalahems fibernät har idag kapacitet att leverera upp till 1 Gbit/s internetjänst till kund och kommer att klara att leverera ännu mer i framtiden.

Under 2014 slutfördes arbetet med uppkoppling av fiber i innerstaden och arbetet med nätutbyggnad i våra ytterområden påbörjades 2015.

Under våren 2015 släcks kabel-tv nätet ner. Parallellt med nedsläckningen pågår också ett arbete med att föra över fastigheter med andra TV- och bredbandslösningar än kabel-tv till det öppna fibernätet, det beräknas vara klart till 2018 beroende på bindande avtalstider.

I ELSA HOLMS LÄGENHET I SALA BACKAR HAR INSTALLATIONEN AV DET NYA FIBERNÄTET AVSLUTATS

Hon har redan kommit igång i fibernätet och tycker att installationen har gått bättre än förväntat. – Det var några trevliga killar här som drog kablar och kopplade in det. Det enda jag behövde göra var att dra fram möblerna så att de kom åt ordentligt. De satte dessutom upp lister på väggarna

för att gömma alla kablar de drog in, det blev så fint efteråt, berättar hon.

Elsa tycker att det nya fibernätet är bra: – Ja, det blev väldigt stor skillnad med TV:n. Bilden är mycket klarare och bättre nu än innan. Men om internet fungerar bättre kan hon inte svara på eftersom hon inte har någon dator. – Jag har inga planer på att införskaffa mig någon heller, däremot kan kanske barnbarnen ha nytta av internet när de kommer på besök, säger hon.

I hyran finns gratistjänster för hyresgästerna att teckna sig för gällande bredband på tjänsten 0,5 Mbit/sek samt ett digitalt basutbud på SVT:s kanaler och TV4. Därutöver kan kunderna köpa extra TV-paket, telefonitjänster och högre internethastigheter efter eget behov.

– Jag valde det minsta paketet för IP-telefoni, TV och Internet. Jag behöver inte ha så många kanaler till TV:n och någon dator har jag ju som sagt inte så valet var enkelt, säger hon.

I samband med att fiber installerades höjdes hyran med 70 kr/månad då det är en standardhöjande åtgärd. Motsvarande engångskostnad för fiberinstallation i egna hem ligger på cirka 20 000 kronor.

– Jag är väldigt glad över att vi har gjort den här satsningen. På så sätt får alla Uppsalahems kunder tillgång till en modern och framtidssäkrad lösning när det gäller kommunikationslösningar, säger Mikael Rådegård, vd Uppsalahem.

Vi har dragit **1 112** mil fiberkabel.
I nästan **12 000** lägenheter har vi installerat mediaboxar och dragit sladdar.
40 hem om dagen har anslutits.
Vi har arrangerat ett **40-tal** välbesökta informationsmöten.



ELSA HOLM
ÅLDER: Nybliven 90-åring
BOR: Salabackar
GÖR: Glad pensionär
FAMILJ: Tre barn

4 INREDARE HJÄLPER KUNDERNA!

UPPSALAHEMS BOBUTIK är en mötesplats för kunder, där kan man få allmän information om Uppsalahem, kommande nyproduktion samt göra inredningsval. Butiken är uppbyggd i olika rum för att ge inspiration och tips till hyresgäster hur de kan inreda hemma. Som kund kan man boka in kostnadsfri inredningshjälp med Bobutikens säljare. Varje månad ordnas event i Bobutiken med olika boendeteman, eventen är även öppna för allmänheten. Några populära event under året har varit antikdag, stadsodling och julpyssel.



UTHYRNING

FÖR ATT KUNNA SÖKA en lägenhet hos Uppsalahem behöver man vara registrerad bostadssökande hos oss. Alla över 16 år kan registrera sig och det kostar ingenting. Uppsalahem publicerar alla lediga lägenheter på hemsidan och det är där man anmäler sitt intresse för en bostad.

Uppsalahem vill göra inflyttningen så välkomnande som möjligt, boendetiden bekväm och bekymmersfri och när någon flyttar ska det gå smidigt. Uppsalahems ekonomi är beroende av att ha en effektiv förvaltning och nöjda kunder som värdesätter det som erbjuds.

UTHYRNING BOSTÄDER

Tecknade hyreskontrakt	1 680 (2 150) st
Vakansgrad bostäder	0,03 (0,04) %
Omflyttning	13,1 (16,1) %

UTHYRNING LOKALER

Tecknade kontrakt verksamhetslokaler	45 (30) st
Vakansgrad lokaler	4,8 (6) %

Minskat antal störningar

ÅR 2014 UPPGICK ANTALET anmälda störningar till 730. 2013 var motsvarande siffra 891. Uppsalahems målsättning är att ingen ska behöva uppleva störningar i sitt hem. Genom strategiskt arbete och samarbete med Uppsala kommun går det att minska antalet störningar och att lösa störningsärenden i ett tidigt skede för att slippa avhysningar.

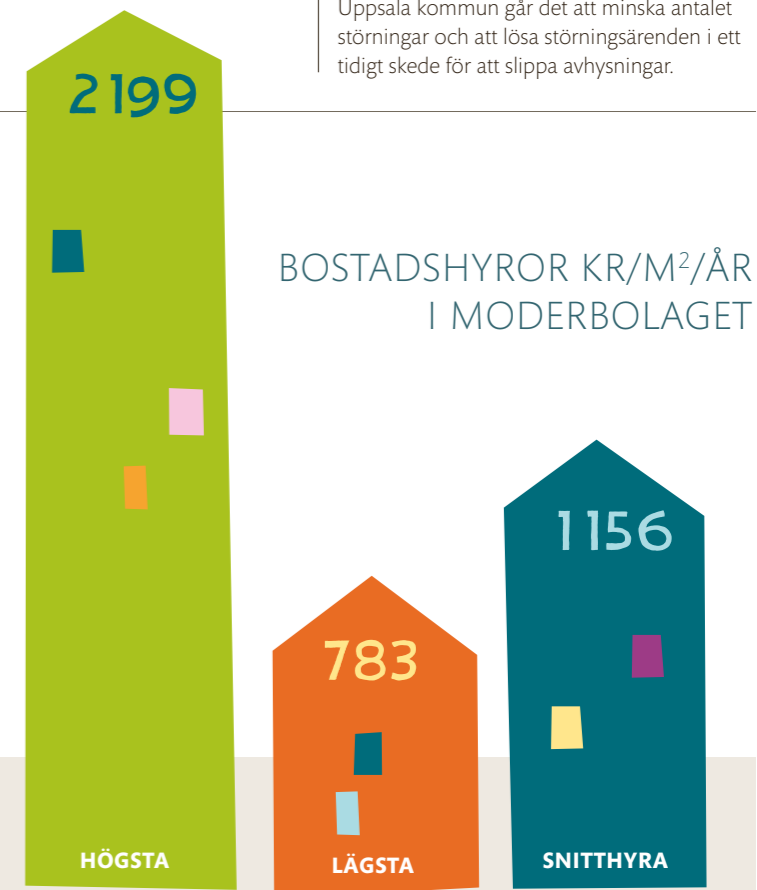
BOSTADSSOCIALA FRÅGOR

I enlighet med ägardirektiven lämnar Uppsalahem varje år fem procent av den nya uthyrningen till Uppsala kommun. Kommunen tilldelar i sin tur bostäderna till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. De som bor på bostadssociala kontrakt kan teckna egna hyresavtal efter att ha bott minst ett år klanderfritt och när de har en godtagbar inkomst. Om man bott klanderfritt i tre år men saknar godtagbar inkomst kan man få teckna eget hyresavtal om Uppsala kommun går in med en kommunal borgen. Tvärt emot den allmänna uppfattningen så förekommer inte många störningsärenden i hem med bostadssociala kontrakt.

BOSTADSSOCIAL STATISTIK

Antal lämnade lägenheter till Uppsala kommun	72 (79)
Antal lägenheter Uppsala kommun hyr för bostadssociala ändamål	385 (402)
Antal lägenheter som upplåts med kommunal borgen	132 (122)

HYROR



UPPSALAHEM OCH STUDENTSTADEN fortsätter att visa upp mycket goda ekonomiska resultat. Under tre år i rad har Uppsalahems årliga hyreshöjningar gradvis minskat. Därför beslutades i slutet av året att hyrorna kommer att vara oförändrade fram till sommaren 2016.



EN BARNKÄR SAMHÄLLSAKTÖR SEDAN 1946

Uppsalahem startade som en stiftelse 1946 med uppdraget att bygga bättre bostäder till Uppsalas barnfamiljer. Nu, precis som då, är uppdraget ett av de finaste man kan ha – människors hem. Förr byggde Uppsalahem barnstugor i områdena och ordnade filmvisning på helgerna i kvarterslokalerna. Idag bygger vi förskolor, spännande lekparkar och ordnar aktiviteter på loven.

FÖR UPPSALAHEM ÄR DET VIKTIGT att ge fler barn en trygg och rolig vardag – om man gillar sitt kvarter och är stolt över var man bor så tar man också bättre hand om det. Under 2014 har Uppsalahem vidareutvecklat sommarlovsaktiviteterna, invigt nya förskolor och utvecklat ett antal lekplatser.

Förra året gick närmare 300 barn i någon av Uppsalahems sommarskolor som ordnas tillsammans med UIF, Uppsala Basket, Sommarkul i Stenhagen och Uppsala Danscenter. Under vinterhalvåret stöttar Uppsalahem Bandykul, som är ett samarbete mellan Uppsalas bandyklubbar.

GRÄNSLÖS FOTBOLL

Uppsalahem är sedan några år tillbaka en av fyra huvudpartners till Gränslös Fotboll, ett initiativ från Sirius Fotboll.

– Jag har jobbat stenhårt med Gränslös Fotboll i flera år, berättar Stefan Bärnin, marknadschef för Sirius Fotboll. Från Uppsalahem känner jag ett genuint engagemang för stadens ungdomar och ni

känns som en klockren huvudpartner. Gränslös Fotboll består av tre delar:

NATTFOTBOLLEN på fredags- och lördagskvällar öppnas idrottshallarna i Gottsunda, Stenhagen och Gränby för fotbollsspel. Då är behovet bland ungdomar i tonåren som störst att göra något vettigt och kul, och då är fotbollen en bra lösning. Man umgås med varandra och med vuxna förebilder, samtidigt som man lär sig samspel, jobbar med värderingar och blir fysiskt trött och glad.

– Uppsalahem är en viktig samarbetspartner för oss, betonar Mejsam Abdullah, projektledare för NatTFotbollen. Ni har många bostäder i områdena där vi spelar och jag vet att ungdomarna sätter värde på att ni är med.

Projektet **RONJABOLLEN** startade under våren 2014, där unga tjejer i åldrarna 10–21 har möjligheten att få spela fotboll. Drivs tillsammans med TRIS (Tjejjers Rätt i Samhället), som ständigt arbetar med att

ta fram metoder för att förebygga hedersrelaterat förtryck och våld.

FYRISBOLLEN samlas en gång i veckan för att ge ungdomar med funktionsnedsättning en chans att aktivera sig, röra på sig och framförallt ha kul tillsammans.

BANDYKUL

Sedan tioalet är tillbaka stöttar Uppsalahem också Bandykul, som är ett samarbete mellan Uppsalas bandyklubbar för att få fler att åka skridskor och spela bandy.

Uppsalahem sponsrar Bandybussarna, som åker från Uppsalas grundskolor och skjutsar barnen till träningen på anrika Studenternas. Under 2014 deltog närmare 400 barn mellan 6–9 år i Bandykul.

– Uppsalahems engagemang i Bandybussarna gör det möjligt för alla barn att lära sig åka skridskor på ett smidigt sätt, säger Håkan Södergren, känd som Mr Bandykul. Jag blir alldeles varm i hjärtat av att se hundratals bandykulingar bli superbra på skridskor!

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

Uppsalahem förvaltar 11 335 hem åt Uppsalaborna och jobbar ständigt för att alla boende ska känna sig trygga och nöjda. Under året anställdes en ny förvaltningschef, Mårten Thorstensson, som ett led i Uppsalahems arbete för att bli en ännu bättre hyresvärd.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Fastighetsförvaltning är att sköta om och vårda husen och se till att varje byggnad har en bra ekonomi. Ett välbyggt och underhållet hus kan leva länge och blir ett trivsamt och attraktivt hem under en lång tid.

För att kunna erbjuda en hög kvalitet är Uppsalahems förvaltning uppdelad på fyra kontor, Västra, Södra, Östra och City. Sedan augusti 2014 leds förvaltningsarbetet av Uppsalahems nya förvaltningschef Mårten Thorstensson. Samtliga kontor har öppet för besök fem dagar i veckan och förvaltarna kan också nås via telefon och webb. Kunden kan alltid vända sig till sitt kontor för att få hjälp i olika frågor. Ute i våra områden finns kvartersvärdar som har en överblick över vad som behöver göras, och är kontaktpersoner för hyresgästerna.

Det mesta av fastighetsförvaltningen sköts av Uppsalahems medarbetare.

– För oss är det viktigt att kunden vet vem man ska ringa när man har en fråga, vi tycker att det är viktigt att ha en nära kontakt med våra kunder så att de känner igen oss när de behöver vår hjälp, säger Mårten Thorstensson, förvaltningschef på Uppsalahem.

– Uppsalahems förvaltning är alltid beredda oavsett när på dygnet något händer. Under nattetid finns en jour för att hjälpa till om det behövs. Vid varje fel eller skada gör Uppsalahem en bedömning hur bråttom det är att felet åtgärdas. Det här är en trygghet som ingår i att bo hos Uppsalahem, fortsätter han.

KUNDNÖJDHET

Varje år skickar Uppsalahem ut ett frågeformulär där kunderna blir tillfrågade om

vad de tycker om olika saker som rör boendet. Svaren jämförs sedan med tidigare år och lägger grunden för vad som ska prioriteras och hur arbetet läggs upp.

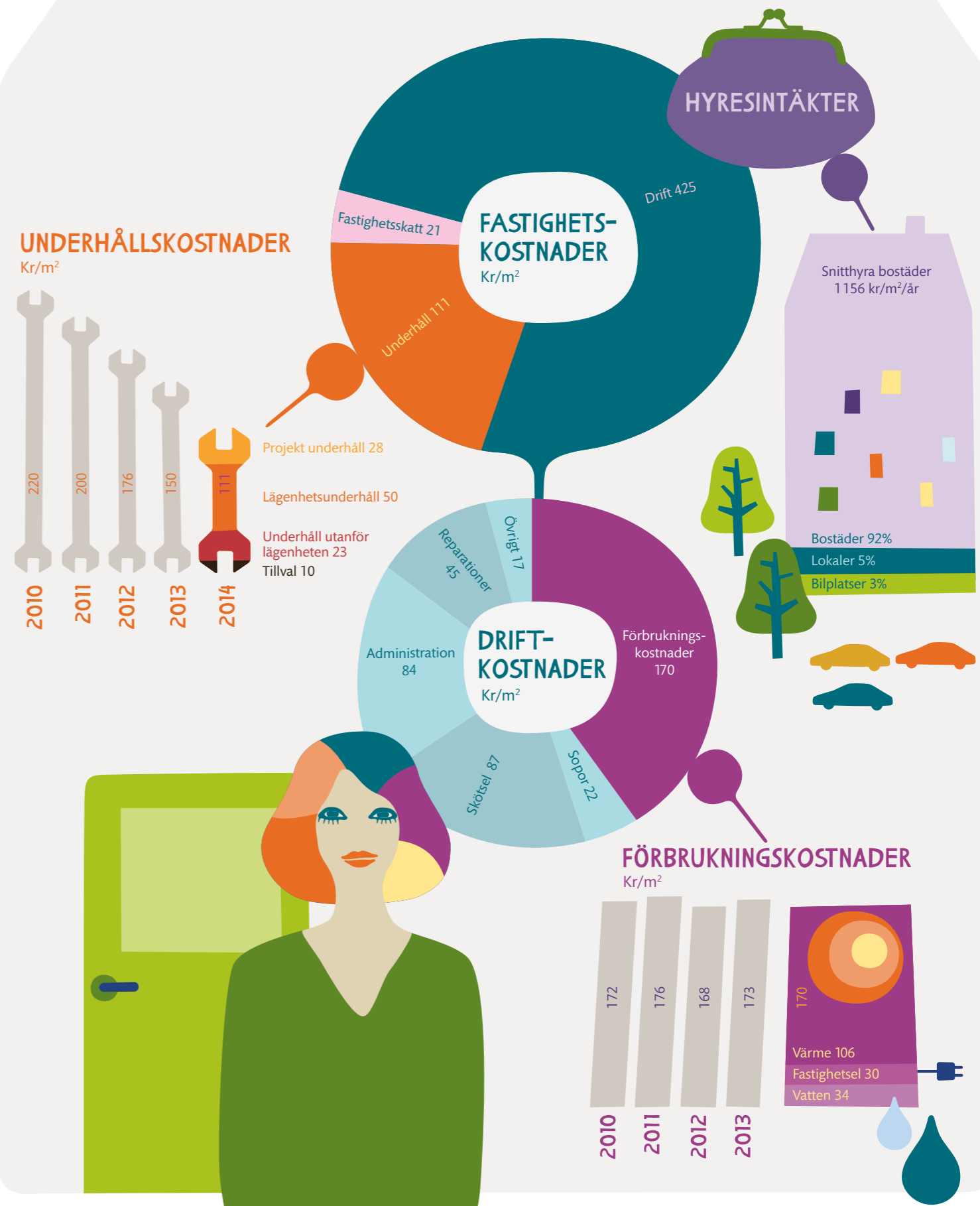
I 2014 års kundundersökning blev det sammanlagda resultatet av NKI en liten höjning jämfört med förra årets resultat, från 67 till 67,4.

– Våra kunder ger oss ett gott betyg, men vi vill hela tiden förbättra oss och jobbar långsiktigt med att våra kunder ska bli ännu nöjdare. Till exempel har vi i år börjat erbjuda våra nyinflyttade hyresgäster gratis hemförsäkring under de första två månaderna, säger Mårten Thorstensson.

– Om snön vräker ner och vi samtidigt får en akut vattenläcka, försöker vi alltid att prioritera och omfördela resurser. Allt för att så snabbt som möjligt hjälpa våra kunder, tillägger Ulf Holmqvist, som är chef för Bostadsservice.

VAD HÄNDE MED HYRAN?

Alla siffror gäller Uppsalahem AB



DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

Uppsalahem tar ett stort ansvar för att minska sitt miljöavtryck och jobbar hårt för att nå sitt mål: att vara Uppsalas grönaste bostadsbolag. Det finns bara ett jordklot och det ska räcka till alla.

SEDAN 2007
HAR CO₂-UTSLÄPP
MINSKAT MED
33%

26
KÖRDA
MIL/ANSTÄLLD,
5 MIL UNDER
ÅRETS MÅL!

MILJÖCERTIFIERING

Sedan december 2011 är Uppsalahem certifierade enligt ISO 14001.

– Vi är stolta över certifieringen, men arbetet med miljöledningssystem är något som aldrig blir klart. Det går alltid att vidareutveckla. I år har vi exempelvis uppdaterat vår miljöutredning, våra miljöaspekter och majoriteten av våra rutiner. Målsättningen med uppdateringen var att inkludera Studentstaden i miljöledningssystemet. Efter genomförd externrevision kan vi med glädje meddela Studentstaden numera är miljöcertifierade, berättar Anna Freiholtz, miljö- och energichef på Uppsalahem.

ISO 14001 är ett internationellt ledningssystem för miljö och ett verktyg för företag och organisationer som vill bedriva ett effektivt och strukturerat miljöarbete. En av de viktigaste beståndsdelarna i miljöledningssystemet är löftet om ständig förbättring och minskad miljöpåverkan. Fokus ligger därför på de områden där Uppsalahems har störst miljöpåverkan: energianvändning, produktanvändning och avfall. Miljönyckeltal följs upp för att säkerställa att de insatser Uppsalahem gör leder till det resultat som önskas. En annan viktig del i miljöledningssystemet är hanteringen av företagets egenkontroll. Uppsalahem har rutiner för bland annat hantering av farligt avfall, radonmätning och inomhusmiljö. Att arbeta enligt rutinerna och följa upp resultatet är viktigt för att uppfylla de lagar och andra krav som ställs på fastighetsägare och för att bli ett grönare bostadsbolag.

Uppsalahem, liksom alla miljöcertifierade företag, granskas varje år av en extern revisor. Revisorns jobb är att säkerställa att företaget uppfyller de löften som avgetts. Var tredje år hålls en mer omfattande revision då företaget granskas för att få behålla

sin certifiering. Uppsalahems omcertifiering genomfördes hösten 2014 med gott resultat.

MILJÖVÄNLIG ENERGI

En av Uppsalahems betydande miljöaspekter är användningen av energi. Energianvändningen påverkar miljön på en mängd sätt, genom användningen av resurser och råvaror och genom utsläpp av olika ämnen.

När det gäller uppvärmningen dominerar användningen av fjärrvärme. I ytterområden har ett omfattande arbete genomförts för att byta ut värmesystem med olja, direktverkande el eller elpannor till mer miljövänliga alternativ. Sedan 2008 har Uppsalahem minskat oljeanvändningen med 96 %. Idag finns oljeanvändningen främst kvar som spets för att kunna användas under mycket kalla perioder då exempelvis bergvärme inte kan täcka hela behovet.

2014 tog Uppsalahem ett inriktningsbeslut att alla företagets nyproducerade hus ska anslutas till Vattenfalls koldioxidneutrala fjärrvärme som produceras med avfall (med kompensation för plastinnehållet

i avfallet) och biobränsle. Totalt innebär Uppsalahems val av koldioxidneutral fjärrvärme en minskning på cirka 740 kg koldioxid/lägenhet och år. Det motsvarar matkonsumtionen för en person i cirka fyra månader, alternativt 29 kg nötkött eller 3 700 kg rotfrukter. Valet av koldioxidneutral fjärrvärme gör Uppsalahems nyproduktion ännu grönare och mer miljövänlig.

Uppsalahem är också en stor konsument av el. Sedan 2010 har Uppsalahem ett beslut på att köpa ursprungsmärkt vattenkraft. Under 2014 togs nästa steg då en upphandling av vindkraft genomfördes. Under slutet av 2014 driftsattes vindkraftverket som står på Nötåsen utanför Sundsvall. Vindkraftverket står i en liten park med totalt fyra stycken verk. Den beräknade årsproduktionen från Uppsalahems vindkraftverk kommer att täcka ungefär 40 % av företagets elbehov.

2014 är också det första året som Uppsalahems solcellsanläggning på Frodeparken varit i drift. Utvärdering av anläggningen visar att den under ett år producerat ungefär 72 000 kWh el!

MILJÖNYCKELTAL

Nyckeltal	Utfall basår	Utfall 2013	Utfall 2014	Mål 2014	Mål 2016
Värme kWh/m ² (klimatkorrigerat)	172 (2007)	154,2	150,9	144,6	137,6
Vatten l/m ²	1749 (2007)	1380	1607	1573	1513
Elförbrukning kWh/m ²	26,2 (2007)	19,9	18,9	23,6	23
Koldioxidutsläpp kg/m ²	40814 (2004)	20138	27306*	24090	23009
Avfall, andel källsorterat %	25 (2012)	27	26	30	50 (2020)
Transporter, körda mil/anställd	33 (2009)	35	26	31	
Transporter, servicebilar l/mil	1 (2014)				

*Ökningen beror på att Vattenfall ändrat beräkningen av emissionsfaktorer för fjärrvärmerna.

ANNA FREIHOLTZ

GÖR: Miljö- och energichef

HÖJDPUNKT 2014:

Arbetet med miljöcertifieringen. Hela bostadsbolaget är miljöcertifierat och enskilda fastigheter som Frodeparken är Svanenmärkt, och Holmfrid och Linnéhuset är Miljöbyggnad Silver.



HÅLLBART OCH ENERGISMART

»Vindkraftsprojektet gynnar Uppsalahem genom att vi producerar miljövänlig el till en kostnad som vi kan förutsäga.«

ANNA FREIHOLTZ HAR HUVUDET FULLT

av gröna tankar. Som miljö- och energichef för Uppsalahem är det hennes roll att se till att både bostadsbolaget och hyresgästerna bidrar till ett mer hållbart samhälle. En utmaning som hon greppar med både entusiasm och kraft.

Uppsalahem har målet att bli det grönaste bostadsbolaget i staden, och under det senaste året har ett antal steg tagits för att uppnå det. Några exempel av de många åtgärder som genomförts är att majoriteten av husen i beståndet nu har en väl utbyggd källsortering, och att ett eget vindkraftverk har upphandlats för att få ner kostnaderna för elförbrukningen.

Anna Freiholtz, som har ansvaret för de strategiska miljö- och energifrågorna inom bostadsbolaget, är så här långt nöjd men konstaterar att det finns mycket kvar att göra.

– Att jobba med sådana här frågor hänger ihop med det starka engagemang jag har. Jag vill mycket med de här frågorna, och den största utmaningen är överblicken. Att kunna se allt som håller på att hända inom företaget, att prioritera områden och slå in på många olika spår, säger Anna Freiholtz.

– Jag är inställd på att fira när vi når delmålen, och vi är mentalt sett laddade för de olika projekten.

På Annas avdelning finns ambitiösa medarbetare som hon gärna beskriver som ”ett litet gäng som jobbar hårt”. Självt innehar hon chefsrollen sedan den 1 september 2014, men är gammal i gården på Uppsalahem. Redan 2009 började hon som projektledare hos bostadsbolaget, med fokus på energieffektivisering i fastigheterna. Hon stortrivs på Uppsalahem och säger att hon är glad över att få utvecklas genom nya tjänster och utbyte med kollegor som hon hela tiden lär sig av.

– Det är väldigt roligt att jobba här och företaget är generöst med kurser och seminarier. Det är en arbetsplats där det händer mycket som man kan vara involverad i.

VILKET HAR VARIT DITT STORA PROJEKT UNDER 2014?

– Ett av dem är vindkraften. Vi är nu inne på sluttampen av upphandlingen och inköpet av vindkraft, något som jag varit projektledare för sen ett år tillbaka. Det är nu driftsatt och vi håller på med övertagandet av det. Nu ska vi se till att allt fungerar som det ska, berättar Anna Freiholtz.

Vindkraftsprojektet handlar om en vindsnurra i en park på Nötåsen utanför Sundsvall.

– Inköpet gynnar Uppsalahem genom att vi producerar miljövänlig el till en kostnad som vi kan förutsäga.

VILKA UTMANINGAR HAR DU I JOBBET SOM MILJÖ- OCH ENERGICHEF?

– Det är till exempel att öka andelen sorterat avfall i våra källsorteringsprojekt. När det gäller vårt projekt i Gottsunda, har vi tillsammans med Uppsala vatten gjort plockanalyser som visar att våra bostadsområden ligger bättre till än villakvarter när det gäller sortering av matavfall. Men för brännbart avfall finns det utrymme för förbättringar, säger Anna Freiholtz och berättar att en tredjedel av det som finns i påsen för brännbart avfall innehåller kastad mat och en annan tredjedel förpackningar.

– Trenden är ändå att det blivit lite bättre, men mer information är nödvändig. Det är inte alltid lätt att veta hur man sorterar nagellack och kollegieblock till exempel. Det vi också jobbar med är att få en bättre hantering av grovsopor, där har vi problem i vissa områden.

Det huvudsakliga målet vid både nyproduktion och renovering är att först minska energianvändningen och sedan undersöka om det går att komplettera med produktion av förnybar energi.

– Vi undersöker alltid vad som är möjligt, även om renoveringsprojekten är komplexa i sig. Framöver kommer vi att behöva analysera dagvattenhanteringen, och undersöka om det går att gräva för jordvärme i vissa områden.

SEDAN 2008 HAR
OLJEANVÄNDNINGEN
FÖR UPPVÄRNING
MINSKAT MED

96%

»Vi jobbar så mycket vi kan med att ge våra boende idéer på hur de kan leva miljösmartare.«

»Vi har ett tätt samarbete med energi- och miljöavdelningen.«



ELIN INGEMARSSON
GÖR: Förvaltare på citykontoret
HÖJDPUNKT 2014: Att vi kommit igång med både energiprojekten och utredningen av installationer och energieffektivitet i 80-talshusen. Och att jag fick fast anställning förstås!

ELIN INGEMARSSON STORTRIVS i sin roll som spindel i nätet för Uppsalahems citykontor. Ansvarsområdet är brett och hon brinner extra starkt för att få in det miljösmarta tänkandet i sina bostadsområden. Som förvaltare har hon bland många andra arbetsuppgifter också ett stort ansvar för informationen till hyresgästerna om hållbarhetsfrågorna.

– Som förvaltare har jag det övergripande ansvaret för fastigheterna i några av våra bostadsområden, och svarar på de av hyresgästernas frågor som slussas vidare från assistenter och kvartersvärdar. Det är verkligen ett brett område och kan handla om allt från ersättningsanspråk till frågor om utrustning i lägenheterna samt om husen. Även ekonomi och budget ingår i mina arbetsuppgifter, berättar Elin Ingemarsson.

I jobbet bollar hon mycket med kvartersvärdarna som ofta har den första kontakten med hyresgästerna. Eftersom frågorna ofta handlar om värme och ventilation har hon också täta samtal med både fastighetstekniker och drifttekniker.

Utmaningen är att på olika sätt få med hyresgästerna på det miljösmarta tåget –

att informera och entusiasmera inför olika sätt att effektivisera energin i fastigheterna. Många gillar att tänka miljösmart dygnet runt medan andra har så mycket stress i livet att det är svårt att hinna med att göra rätt hela tiden.

– Vi jobbar så mycket vi kan med att vara ute i områdena och ge våra boende idéer på hur de kan leva miljösmartare. Det är allt från hur man ska tänka med källsorteringen till hur mycket energi man kan spara med en diskmaskin eller genom att duscha kortare tid, säger Elin Ingemarsson.

I de befintliga bostadshus där det har installerats individuell mätning av varm- och kallvatten märker hon en förändring i synsättet – när man själv betalar för det man förbrukar så blir det naturligt att ändra beteende för att minska de egna kostnaderna och därmed också energi-användningen.

– Vi försöker se till att tänket kring hållbarhet genomsyrar allt, från vår egen källsortering till krav på våra leverantörer, säger Elin Ingemarsson som började som trainee september 2013 och nu är fast anställd hos Uppsalahem.

JONNY ERIKSSON HAR ETT AV Uppsalahems viktigaste jobb. Han ska hitta energibovarna och bura in – eller snarare filtrera bort – dem. Jonny Eriksson är arbetsledare för Uppsalahems drifttekniker och ventilationstekniker. Detta kunniga gäng ser till att hitta de bästa tekniska lösningarna för att spara energi i husen, och har dessutom stenkoll på att allt fungerar som det ska med värmen och ventilationen i fastigheterna varje dag.

En vanlig arbetsdag för Jonny Eriksson kan innehålla det mesta, allt från lösningar på djupa tekniska frågor till möten och personalåtgärder. Den stora utmaningen för Jonny och hans arbetslag är att se till att tekniken fungerar som den ska i husen – och eftersom fastigheterna är från flera olika tidsepoker med antingen självdrag eller från- och tilluftssystem är det hela tiden olika lösningar på de problem som uppstår.

– Tekniken är en daglig utmaning. Vi har ett tätt samarbete med energi- och miljöavdelningen. Det är till exempel många fjärrmätare vi har att läsa av och ungefär tre arbetsdagar i månaden går åt till det. Vi tar hjälp av energi- och miljöavdelningen med analysen och är det avvikelser går vi

ut och felsöker för att hitta och åtgärda läckorna, säger Jonny Eriksson.

Just nu är Jonny involverad i ett projekt som kommer att hålla på under hela 2015 – att analysera och implementera rätt typ av luftfilter för husen i de olika bostadsområdena.

– Vi har tagit fram strategier för att få rätt filterklasser på våra luftfilter, de kan nämligen vara riktiga energibovarna om de är av fel typ. Vår leverantör gör analyser av partikeltyper och så prövar vi med olika filter både i city och i utkanten av staden för att identifiera vad vi behöver. Har vi rätt filterklass på varje system så går det att spara mycket energi säger Jonny Eriksson.

En stor och spännande utmaning för Jonny och hans arbetslag framöver blir att bidra med sin kunskap till renoveringen av miljonprogrammet. Beroende på vilket ventilationssystem som finns i de olika områdena kan de rent tekniska åtgärderna vara antingen väldigt omfattande eller relativt enkla för att spara energi. Målet är hur som helst att få ner energianvändningen och undersöka om det går att installera tekniker för återvinning och värmebesparing.



JONNY ERIKSSON
GÖR: Arbetsledare för Uppsalahems drifttekniker och ventilationstekniker
HÖJDPUNKT 2014: Att ha varit mycket engagerad i vår nyproduktion med uppdatering av ramhandlingar för styrreglering och vvs, samt att jag kunnat anställa ytterligare en drifttekniker, vilket varit till stor nytta.



AV ALLT AVFALL SOM SAMLADES IN SÅ VAR 27% KÄLLSORTERAT
KÄLLSORTERAT 2014

SEDAN 2007
HAR ELFÖRBRUKNINGEN
MINSKAT MED

28%

FRISKVÅRD LÖNAR SIG

Gemensamt för alla som jobbar på Uppsalahem är intresset för människor och fastigheter, här trivs man på jobbet och har kul tillsammans. Uppsalahem strävar efter att alla medarbetare på bästa sätt ska ge service till kunderna och att den mångfald som finns bland hyresgästerna ska återspeglas hos företagets medarbetare.

UPPSALAHEM ERBJUDER sina medarbetare en hel palett av träningsformer, för att alla ska kunna skraddarsy den fysiska aktivitet de helst vill ägna sig åt. ”Vi vill både minska sjukfrånvaron och se till att de som jobbar här ska kunna orka med hela arbetsdagen, det är en ren investering för oss”, säger Anna-Lena Lehto, personalchef vid Uppsalahem.

Att arbetsmiljön och hälsan är god på Uppsalahem bevisas av siffrorna över sjukfrånvaro, arbetsplatsolyckor och tillbud – alla är på en mycket låg nivå. Men Anna-Lena Lehto nöjer sig inte med god statistik, ”man får aldrig vara smånöjd, det finns alltid något mer att göra”.

– Vi ser det som att vi investerar i det friska. Medan många andra företag kallar träning för en förmån vill jag absolut hävda att det är en investering. Samtidigt som de anställda känner att de får något tillbaka, så vill man ju som arbetsgivare

ha pigga, friska och raska medarbetare som orkar jobba åtta timmar om dagen, säger Anna-Lena Lehto.

Uppsalahems meny av fysiska aktiviteter som medarbetarna kan välja mellan innehåller bland annat den klassiska friskvårdstimmen, tillgång till både simning och innebandy, subventionerad träning och massage.

– Hälsa betyder olika saker för olika människor. På det här sättet kan man själv designa sin träning och upplägget kring den. I dag vill människor själva välja vad och var de ska träna – det ska inte vara administrativt svårt.

Den massage som erbjuds på bostadsbolaget är också till för att lindra stress och besvär med stela muskler efter långa stunder med stillasittande jobb, eller statiska positioner under arbetet.

– Idag har allt fler ett mer stillasittande jobb. Man går inte längre till kopian eller bort till kollegan utan sköter allt

digitalt. Naturligtvis måste man själv ta ansvar för mikropaus i jobbet, men där fyller också möjligheten till massage ett viktigt behov, säger Anna-Lena Lehto.

Uppsalahem arbetar också med att alla medarbetare ska vara inkluderade, känna stimulans i den egna arbetsgruppen och ha tillgång till löpande information för att känna att de har kontroll över sin arbetssituation. Kompetensutveckling står högt på agendan och Anna-Lena Lehto har som policy att uppmuntra cheferna att ge medarbetare som vill ha mer utmaningar en chans att vidareutveckla sig i jobbet.

– Det är viktigt att man tar med någon som kompletterar gruppen, och har en annan typ av personlighet. Man kanske behöver en som är mer riskbenägen i en försiktig grupp för att bryta mönster. Ju mer olika vi är desto mer okej blir det att acceptera och kunna sätta sig in i kundernas olikheter och förväntningar.

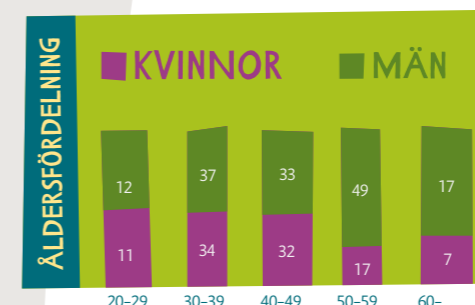
249 JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

PERSONALOMSÄTTNING 8,6%

22 NYREKRYTERADE

TJÄNSTEMÄN 118

FASTIGHETSARBETARE 131



GENOMSNITTLIGE
MEDARBETARE

45 ÅR

8 HAR JOBBAT PÅ
UPPSALAHEM I 13 ÅR

UPPSALAHEM
TRÄNAR!

FRISKVÅRD ÄR EN VIKTIG DEL
FÖR FRISKA MEDARBETARE:

- 95 HAR TRÄNINGSKORT PÅ FRISKIS & SVETTIS
- 86 SPELADE 104 TIMMAR MASSIVT AV LÄNGDER I SIMBASSÄNGEN.
- VI SPELADE 52 TIMMAR INNEBANDY OCH SIMMADE I BLODDMOPPSET, BADMINTON, BÄTTNING OCH SIMMADE I SIMBASSÄNGEN.

FRISKNÄRVARO

95,6%



MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN

»Jag upplever att vi har ett stort engagemang och driv i organisationen för att utveckla oss ytterligare.«

VEM ÄR DU?

Jag är 41 år och Uppsalabo sedan födseln. Jag har en magisterexamen i ekonomi och har arbetat som ledare i ca 15 år. Generellt har jag min bakgrund i kommersiella fastigheter och detaljhandeln och kommer närmast kommer jag från en tjänst som vd för KF Fastigheter Projektledning AB.

VAD HAR ÄNDRATS I UPPSALAHEMS ORGANISATION? VILKEN ROLL HAR DU I ALLT?

Uppsalahem gör nu en utökad och offensiv satsning på vår kärnverksamhet; förvaltningen. Min tjänst är nyinrättad på Uppsalahem och innebär ett övergripande ansvar för förvaltningen av våra fastigheter. Detta innebär t ex ansvar för ekonomiskt utfall (resultat, investeringar m m), kort- och långsiktig utveckling av våra befintliga fastigheter samt övergripande ansvar för att vi erbjuder ett attraktivt boende som motsvarar våra kunders förväntningar. Min roll innebär även ett ansvar för att vi säkerställer likartade arbetsätt över våra fyra områdeskontor, vilket är mycket viktigt utifrån många perspektiv.

VAD SKILJER SIG FRÅN TIDIGARE?

Tillsättningen av min tjänst är ett första steg i uppbyggnaden av ett centraliserat

förvaltningsstöd som skall ge våra fyra områdeskontor samt Bostadsservice strategisk och samordnande support. Jag har t ex nyligen anställt en fastighetsstrateg och vi kommer även att förstärka det centrala stödet med ytterligare någon tjänst under 2015.

VILKEN ÄR DE VIKTIGASTE FRÅGAN FÖR UPPSALAHEMS FÖRVALTNINGSORGANISATION?

Vi har ett antal fokusområden som vi arbetar med och jag upplever att vi har ett stort engagemang och driv i organisationen för att utveckla oss ytterligare inom några olika områden. Kompetensen i organisationen är dessutom verkligen gedigen, vilket gör att jag känner stor tillförsikt inför det utvecklingsarbete som pågår i organisationen.

Det är svårt att välja ut en fråga som den viktigaste, men om jag ändå skall välja ett område där vi lägger extra stort fokus under 2015 så är det att öka kundnöjdheten hos våra boende ytterligare. Vi strävar efter att alltid motsvara eller överträffa kundernas förväntningar på sitt boende. Vi på Uppsalahem arbetar givetvis ständigt med detta, men vi kommer att öka kraften ytterligare i detta arbete och vi har ett antal projekt i gång för tillfället som alla syftar till att öka kundnöjdheten ytterligare.



MÅRTEN THORSTENSSON

GÖR: Förvaltningschef

HÖJDPUNKT 2014: Jag vill gärna beskriva årets höjdpunkt som en sammanfattning; att tillträda i min nyinrättade tjänst, lära känna organisationen och mina medarbetare, sätta mig in i de utmaningar som ligger framför oss, samt påbörja flera utvecklingsinsatser i affärsområdet.

ORGANISATION OCH STYRNING

Uppsalahem är ett kommunägt aktiebolag med en politiskt sammansatt styrelse. Arbetet sker i en praktisk och effektiv linjeorganisation där alla affärs- och verksamhetsområden har tydliga indelningar och väl inarbetade arbetsmetoder för uppföljning.

LARS-GUNNAR SJÖÖ

GÖR: Byggchef
ÅLDER: 61 år
HÖJDPUNKT 2014: Att vi under året har skapat och säkrat ca 1 500 byggrätter för att möta vårt ägardirektiv.



KERSTIN JOELSSON

GÖR: Finanschef
ÅLDER: 62 år
HÖJDPUNKT 2014: Att vi kunde förse styrelsen med tillräckligt underlag så att de vågade ta beslutet att investera i ett vindkraftverk. Ett beslut som känns helt rätt för Uppsalahem.



ANNA-LENA LEHTO

GÖR: Personalchef
ÅLDER: 61 år
HÖJDPUNKT 2014: Rekryteringen av en ny förvaltningschef. Han har ett nytt perspektiv, och ett tydligt ledarskap och affärsmässighet i kombination.



MIKAEL RÅDEGÅRD

GÖR: Verkställande direktör
ÅLDER: 61 år
HÖJDPUNKT 2014: Den välbesökta invigningen av Frodeparken med bostadsminister Stefan Attefall, som resulterade i framsida i UNT samt reportage i lokal-TV.



MARIO PAGLIARO

GÖR: Ekonomichef
ÅLDER: 50 år
HÖJDPUNKT 2014: När vår prognos visade så bra resultat och att jag kunde föreslå att inte höja hyrorna 2015.



FREDRIK HOLM

GÖR: Vice vd och affärsutvecklingschef
ÅLDER: 52 år
HÖJDPUNKT 2014: Att vi under året utvecklat vår kunskap om kunden och kundnöjdhet, kunskap som är väldigt viktig när vi nu startar arbetet med att förbättra och utöka servicen till våra hyresgäster.

BENNY ENHOLM

GÖR: Vd på Studentstaden
ÅLDER: 49 år
HÖJDPUNKT 2014: Att efter många år på Uppsalahem få möjligheten att arbeta som VD på Studentstaden och få vara med att påbörja utveckling av Rackarberget till att bli framtidens campusområde.

LINDA RYTTFORS

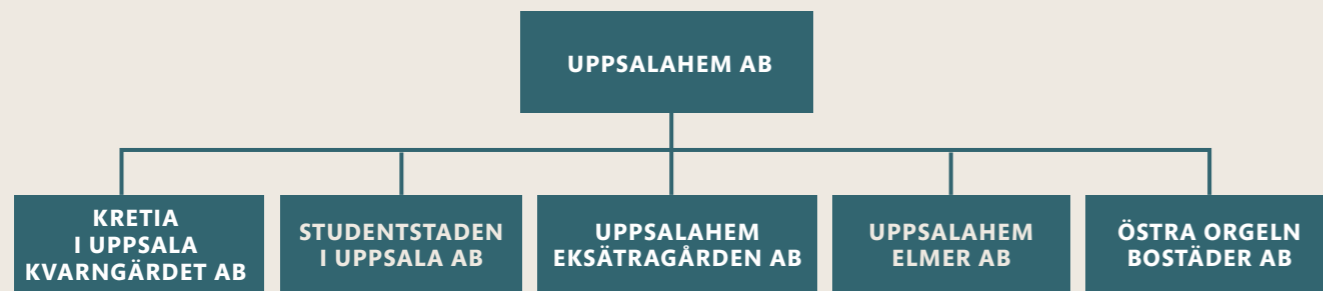
GÖR: Kommunikationschef
ÅLDER: 37 år
HÖJDPUNKT 2014: Alla barn som gått i våra sommarskolor som stolta går runt i de färgglada tröjorna de fått av Uppsalahem. Det gör mig rörd och glad!



MÅRTEN THORSTENSSON

GÖR: Förvaltningschef
ÅLDER: 41 år
HÖJDPUNKT 2014: Jag vill gärna beskriva årets höjdpunkt som en sammanfattning: att tillträda i min nyinrättade tjänst, lära känna organisationen och mina medarbetare, sätta mig in i de utmaningar som ligger framför oss, samt påbörja flera utvecklingsinsatser i affärsområdet.





ÄGAR- OCH KONCERNSTRUKTUR

Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahem-koncernen består av moderbolaget Uppsalahem AB och fem helägda dotterbolag, varav Studentstaden i Uppsala AB är det största med 3 352 bostäder.

STYRELSEARBETE

Uppsalahem AB har en politiskt tillsatt styrelse vars sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fyra suppleanter är valda av kommunfullmäktige. Styrelsens mandatperiod sträcker sig till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästkommande allmänna val till kommunfullmäktige. Till styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna, men bara ledamöterna har rösträtt vid sammanträdena. Under 2014 hade styrelsen åtta protokollförda möten.

Inför varje styrelsemöte träffas styrelsens arbetsutskott för att förbereda de ärenden som ska tas upp på mötet. Arbetsutskottet består av styrelsens presidium, en ledamot, en arbetstagarrepresentant och en suppleant med närvarorätt.

Dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB har ingen egen styrelse utan har samma styrelse som Uppsalahem AB.

BOLAGETS ORGANISATION OCH LEDNING

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

Uppsalahems vd har stöd i den strategiska ledningsgruppen som består av cheferna för affärs- och verksamhetsutveckling, bostadsutveckling, ekonomi, finans, förvaltning, kommunikation och personal. Även vd för Studentstaden ingår i sammansättningen. Den strategiska ledningsgruppen sammanträder regelbundet för att behandla företagsstrategiska frågor.

KONTOREN FÖRVALTAR BOSTADSOMRÅDEN

Förvaltningen av Uppsalahems fastigheter är uppdelad på fyra geografiska kontor. Genom att förlägga verksamheten i respektive stadsdel upprätthålls ett kundnära arbetssätt med totalt fem olika besökskontor, inklusive huvudkontoret. Kontoren är beställare av tjänster till de interna utförarna inom uthyrning och bostadsservice.

AFFÄRSOMRÅDE BOSTADSUTVECKLING BYGGER NYTT OCH FÖRNYAR

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

STYRNINGSPROCESS

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

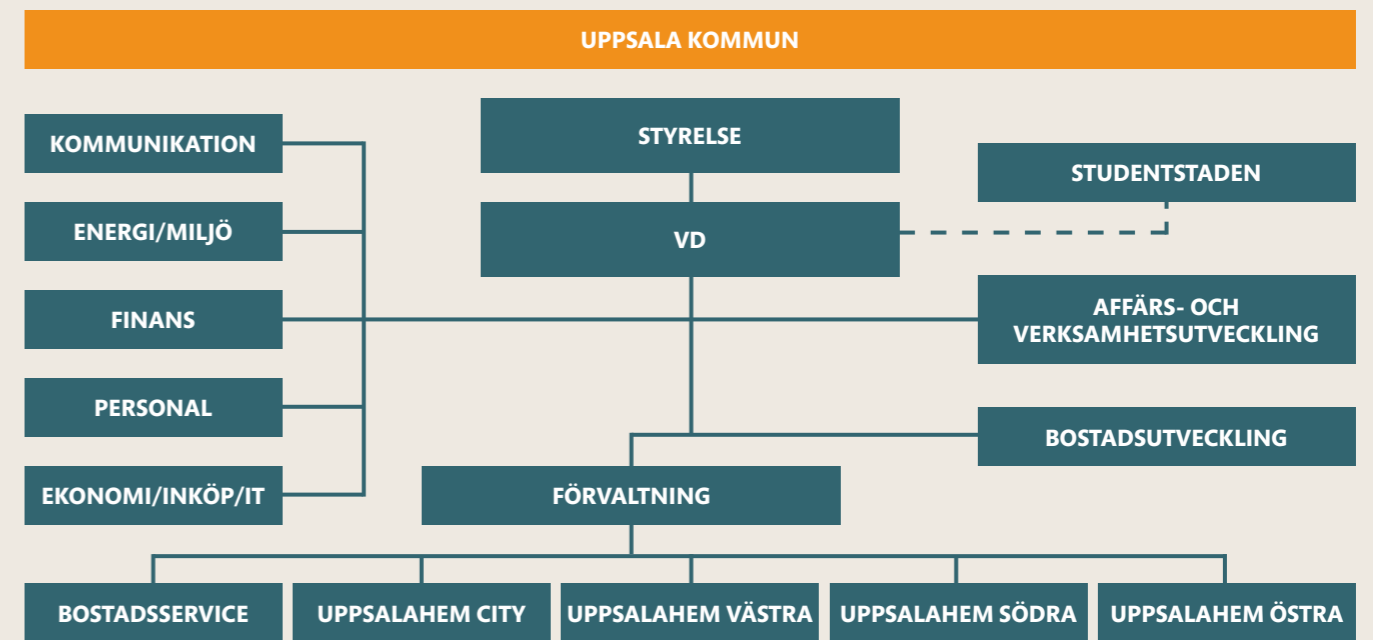
UPPFÖLJNINGSPROCESS

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

Uppföljning av företagets mål och aktiviteter sker i samband med prognosgenomgångar i maj och november varje år.

TVÅ ÅRLIGA REVISIONER

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



STYRELSEN



ELNAZ ALIZADEH
(S) Ordförande
f. 1980



TOR BERGMAN
(M) Ledamot
f. 1944



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



PAUL ESKILSSON
(MP) Ledamot
f. 1977



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



KRISTINA JOHNSSON
(C) Ledamot
f. 1962



KIJAN KARIMI
(S) Ledamot
f. 1984



PETER NORDGREN
(FP) Ledamot
f. 1949



JOAKIM PALESTRO
(S) Ledamot
f. 1975



ALEXANDER BENGTSOON
(M) Suppleant
f. 1995



LENE SCHILL
(MP) Suppleant
f. 1976



JAN-ERIK TILLMAN
(S) Suppleant
f. 1952



MIMMI WESTERLUND
(KD) Suppleant
f. 1993

ARBETSTAGARREPRESENTANTER

Stefan Henriksson, Fastighetsanställdas förbund, f. 1977
Carolina Lindberg, Vision, f. 1986

SUPPLEANTER

Jan Lindqvist, Fastighetsanställdas förbund, f. 1952
Agnes Larsson-Lindholm, Vision, f. 1984

RISK OCH KONTROLL

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

INTERNKONTROLL

Uppsalahem använder COSO-ramverket (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) som bas för arbetet med intern styrning och kontroll.

Varje år upprättar Uppsalahem en internkontrollplan som innehåller identifierade risker, kontrollaktiviteter och ansvar för dessa. Internkontrollplanen följs upp tre gånger per år i samband med tertialuppföljning i april, augusti och december. Uppföljningen redovisas för vd och styrelsen.

Den senaste uppföljningen visade att Uppsalahem har en god internkontrollmiljö.

FINANSIELLA RISKER

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. I avsnittet Finansiering, sid 49, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

Ränte- och refinansieringsrisken bedöms som låg.

KRISHANTERING

Uppsalahem har en utsedd krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp. Under senare år har flera krisövningar genomförts inom bolaget.

Krishanteringsplaner har tagits fram, de ska vara ett stöd för ledningsgruppen och för den lokala organisationen i händelse av en allvarlig kris.

Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

MILJÖRISKER

Sedan december 2011 är Uppsalahem certifierade enligt miljöledningstandarden ISO 14001. Uppsalahem inklusive dotterbolaget Studentstaden genomgick en omcertifiering 2014 vilket är ett bevis på företagets kontinuerliga och systematiska arbete med miljöfrågor. Viktigt i miljöledningssystemet är att vi fortlöpande arbetar för att minska den negativa miljöbelastningen som vår verksamhet innebär. I det stora hela medför dock Uppsalahems verksamhet en begränsad miljöpåverkan. Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig

verksamhet, förutom vid enstaka fall av ny- och ombyggnation. Miljöarbetet styrs av en miljöpolicy, senast uppdaterad 2014, som fastställs av styrelsen. Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna och klimateffekter redovisas löpande under året via kommunens hållbarhetsportal. Den sammanlagda miljörisken bedöms som låg.

UNDVIKA OLYCKSFALL

Enligt lagen om skydd mot olyckor, LSO, ska kommunen genomföra en riskanalys och ta fram ett handlingsprogram. Inom ramen för detta har Uppsalahem kartlagt vilka risker som finns i och runt vår verksamhet. En förteckning har tagits fram som beskriver vilka åtgärder som ska vidtas för att minska riskerna för skadehändelser. Handlingsplanen följs upp en gång per år i form av en rapport till styrelsen.

Uppsalahems beredskap för att förhindra olycksfall bedöms som god.

ARBETSMILJÖ

Uppsalahem följer de riktlinjer som arbetsmiljölagen föreskriver, vilka innebär att undersöka, riskbedöma, åtgärda och kontrollera fysiska, såväl som psykosociala, arbetsförhållanden som kan komma att påverka medarbetarnas hälsa. Tillbuds- och arbetsskaderapportering, sjukfrånvaro, skyddsronderingar, hälsokontroller och medarbetarundersökning är ytterligare verktyg som används för riskbedömning. Sammantaget ger dessa instrument ett bra underlag till åtgärds- och handlingsplaner.

Uppsalahem erbjuder dessutom utbildningar i hot och våld för de medarbetare som i sin yrkesroll har behov av dessa.

I arbetet med bra arbetsmiljö ingår också att investera i friskvårdsaktiviteter

samt att skapa balans mellan arbete och fritid. Detta är något som vi arbetar aktivt med, 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 lagen om skydd mot olyckor, att systematiskt brandskyddsarbete, SBA, utförs inom alla verksamheter i kommunen. Det innebär att på ett organiserat och fortlöpande sätt planera, utbilda, öva, dokumentera, kontrollera och följa upp brandskyddsarbetet. Vårt SBA-arbete leds av en särskilt utsedd brandskyddsansvarig som genomför översyn i såväl bostadsfastigheter och lokaler som personalutrymmen och verkstäder. Särskilda brandskyddsronderingar i trapphus och gemensamma utrymmen genomförs regelbundet av Uppsalahems kvartersvärdar, vilka är bolagets brandskyddskontrollanter.

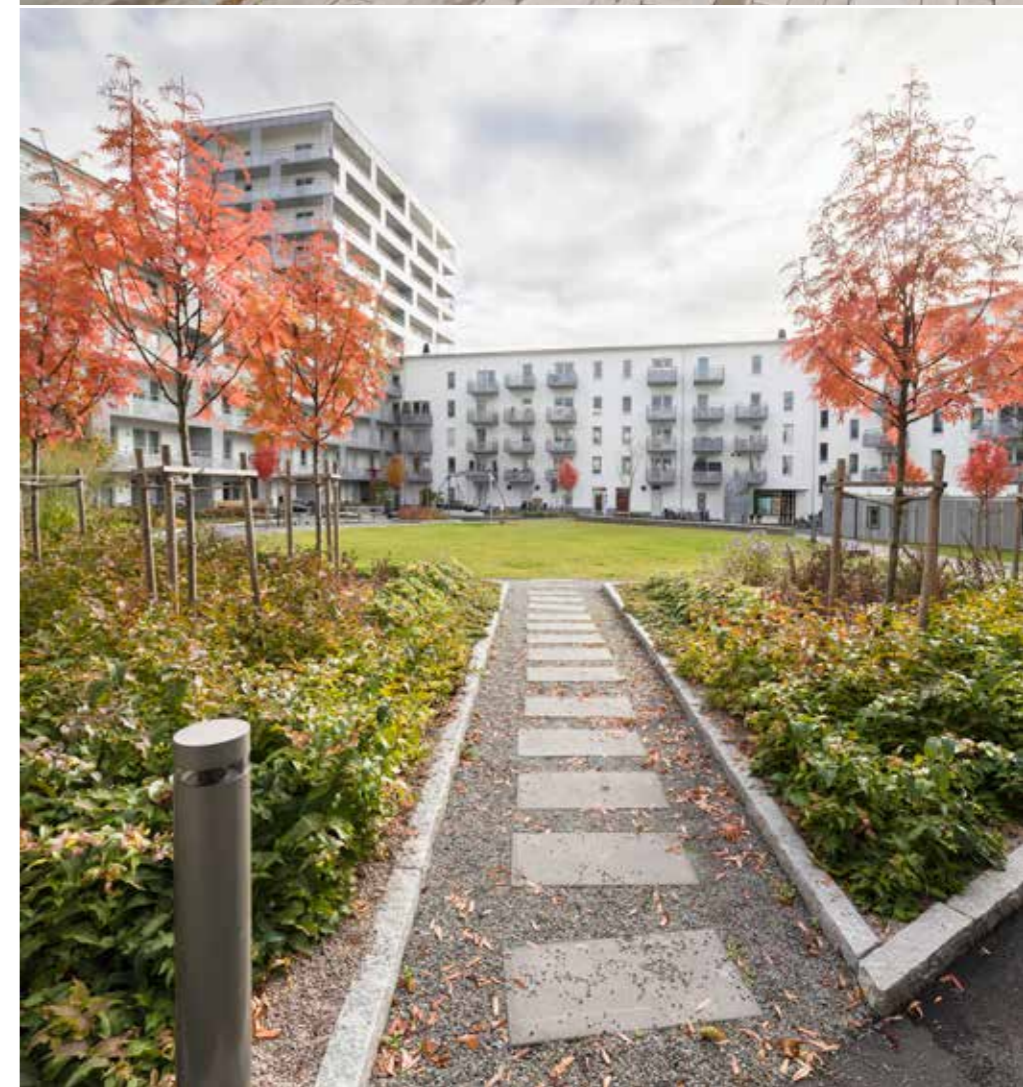
Samtliga anställda erbjuds dessutom brandskyddsutbildning och stor vikt läggs vid att nyanställda genomför denna utbildning.

Uppsalahems brandskydd bedöms som gott.

FÖRSÄKRINGSSKYDD

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

Uppsalahems försäkringsskydd bedöms som gott.



UPPSALAHEMS FASTIGHETER

VARJE ÅR VÄRDERAR UPPSALAHEM sina fastigheter. Bostadsbolaget har ett ägarkrav att öka värdet på företaget, men ökningen är också en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar. Under 2014 steg marknadsvärdet med ca 2,7 procent.

FASTIGHETSFÖRÄRV OCH FÖRSÄLJNINGAR

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 172 fastigheter runt om i kommunen efter köp, försäljningar och fastighetsregleringar under 2014. Vår omfattande nyproduktion och det strategiska arbetet med förtätning kräver dock att vi kontinuerligt ser över möjligheten att köpa upp nya fastigheter. Under året har fastigheter sålts till ett underliggande marknadsvärde om totalt 112 mkr. De fastigheter som köpts under året har ett sammanlagt marknadsvärde på 100 mkr.

FASTIGHETSBESTÄND		
	2014-12-31	2013-12-31
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	910 202	898 460
Lokaler	74 783	72 920
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	15 064	14 819
Lokaler	1 569	1 711
Garage och p-platser	7 119	7 055

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2014

Gottsunda 25:3, 25:4, 25:7, 25:8, 25:9, 25:15, 25:16, 25:17, 25:18, 25:19, 25:20, 25:21 och 25:22*

Svartbäcken 36:38

Luthagen 85:1

Trollbo 5:2

Sammanlagt marknadsvärde: 119 mkr

*Samtliga avser radhus.

FASTIGHETSFÖRÄRV 2014

Del av Ultuna 2:1

Sammanlagt marknadsvärde: 100 mkr

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

Att öka värdet på våra fastigheter är ett krav från ägaren, men marknadsvärdet styr också hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Uppsalahems värde påverkar också finansieringskostnaderna genom det kreditbetyg bolaget tilldelas. Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 14 584 mkr. Värdet ökade därmed med 2,7 procent jämfört med föregående år.

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 13 815 (12 810) mkr exklusive pågående projekt och 14 584 (13 584) mkr inklusive pågående projekt. Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion och byggrätter som exploateras.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med 2,07 procent och värdeökningen på portföljen, inklusive projekt och förvärv, uppgick till 2,69 procent.

Samtliga köp och försäljningar i tabellen Värdeförändring här intill tas upp till marknadsvärdet på de underliggande fastigheterna exklusive skatt och omkostnader för köp/försäljningar med mera.

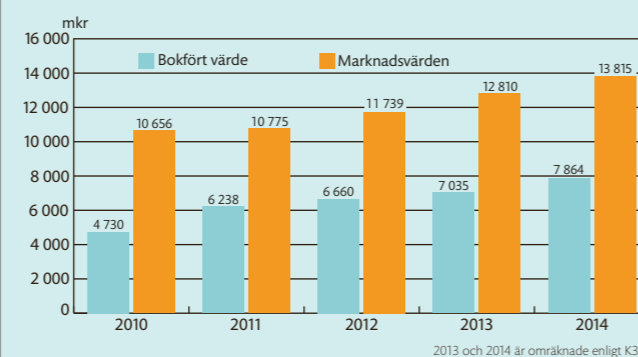
MARKNADSVÄRDET (mkr)	
Värdeintyg Newsec	14 484
Interna värderingar	100
Totalt	14 584

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde exklusive pågående projekt uppgick 2014 till 7 864 (7 035) mkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 5 951 (5 775) mkr (2013 och 2014 avser K3).

Utifrån en genomförd marknadsvärdering görs en bedömning av nedskrivningsbehovet och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning. Ingen nedskrivning gjorde under 2014, men 1 842 tkr återfördes.

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE



FASTIGHETSVÄRDEN

VÄRDEFÖRÄNDRING (tkr)		
	Identiskt bestånd	Inklusive projekt och Studentstaden
Utgående värde 2013-12-31	12 809 966	13 584 370
Flytt från identiskt bestånd till projekt	-48 000	
Försäljningar	-20 050	-119 247
Förvärv	0	100 650
Investeringar	179 199	653 222
Värdeförändring	265 113	357 934
Utgående värde	13 186 228	14 584 486
Värdeförändring	2,07 %	2,69 %
Utgående värde 2014-12-31 inkl färdigställda projekt 2014 samt Studentstaden	13 814 686	
Utgående värde 2014-12-31 inkl samtliga projekt och Studentstaden		14 584 486

VÄRDERINGSMETOD

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

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

En fullständig värdering av dotterbolaget Studentstaden i

Uppsala AB har gjorts. De interna värderingarna gäller en del fastigheter som säljs som äganderätter samt två nya fastigheter som köptes i december och de värderas till inköpspris. Vid jämförelse med fullständig marknadsvärdering bör en värdering via Datscha/desktop anses vara mer schablonmässig och därmed ge en något större osäkerhetsmarginal. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt.

Värderingarna har gjorts med följande antaganden och förutsättningar:

- Kalkylperioden omfattar tio år, inklusive restvärde år elva.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen uppgår till högst inflationen och utgår från hyresnivån i oktober 2014. Gällande lokalkontrakt antas fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 355 (345) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 579 (564) kr/m² och år, med ett viktat snitt för hyresbostäderna på 445 (450) kr/m².
- Kalkylräntan för hyresbostäder varierar mellan 5,75 och 8,25 procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 6,65 (6,73) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 3,75 och 6,25 procent för bostäder med ett viktat snitt på 4,65 (4,73) för bostäder.
- För pågående nyproduktion beräknas marknadsvärdet utifrån ett framtida slutvärde med avdrag för återstående kostnader. I det fall projektvärdet är lägre än marknadsvärdet kommer projektet som minst att värderas som markpriset i det fall projektet precis har startat.

VÄRDEINTYG

VÄRDERINGSUNDERLAG

I värderingsarbetet ansvarar Uppsalahem för att ta fram aktuella uppgifter om areor, hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetstaxeringsuppgifter, byggrättsstorlekar, byggrättspriser samt övriga förutsättningar. Värderingarna har gjorts utifrån faktiska eller uppskattade drift- och underhållskostnader, och de har justerats av Newsec till långsiktiga drift- och underhållskostnader utifrån ett marknadsmässigt antagande. Newsec fastställer direktavkastningskraven och har även i ett fåtal fall justerat byggrätternas storlek och byggrättspriserna.

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

Övervägande delen av fastighetsbeståndet har värderats genom så kallad "Samordnad värdering" som innebär att Datschas värderingsmodell nyttjats och fastighetsägaren lagt in och ansvarar för korrekthet avseende fastighetsspecifik information som befintliga hyresavtal, areor och vakanser.

Newsec har därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav och drift- och underhållskostnader. I Newsecs åtagande ingår ej besiktning av fastigheterna, ej heller kontroll av FDS-utdrag.

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

För de pågående byggprojekten har Newsec utfört separata värderingar, antingen i form av värdering i färdigt skick med avdrag för återstående kostnader eller en ortsprisvärdering i form av jämförelser med andra försålda byggrätter i Uppsala.

För vissa delar av beståndet har fullständiga värderingar utförts.

Värderingen har resulterat i ett totalt värde av fastighetsbeståndet om **14 484 Mkr** vid värdetidpunkten 2014-12-31, se bilagd värdelista.

Stockholm 2015-01-19
Newsec Advice AB
Ulrika Lindmark

FINANSIERING

ÅR 2014 HAR UPPLISAT historiskt låga marknadsräntor. Detta har Uppsalahem utnyttjat genom att med hjälp av räntederivat binda låga räntor för många år framöver, något som kommer att gynna framtida nyproduktion.

HISTORISKT LÅGA RÄNTOR

När året inleddes såg konjunkturutsikterna relativt ljusa ut, såväl i omvärlden som i Sverige. Den svenska inflationen bedömdes ha nått sin botten liksom reporäntan, som då var 0,75 %. Men trots riksbankens räntesänkningar ville inte inflationen ta fart och marknaden fick uppleva ett fortsatt räntefall under 2014. I oktober sänkte riksbanken reporäntan till historiskt låga 0 %.

Fortfarande ser det ut som att världsekonomin är på väg åt rätt håll. Viktiga länder som USA och Storbritannien växer i god takt och Kina har fortsatt bra tillväxt, om än lägre än för några år sedan. I Europa däremot går det långsamt. Framför allt är det oroande att Sveriges närområde inte tycks komma ur efterdyningarna av krisen och att Tyskland, som skulle agera motor, står still. I Sverige har tillväxten förbättrats något under 2014, BNP beräknas ha ökat med 1,7 (1,3) %. Inflationen, som var 0 % 2013, låg kvar på den nivån, eller strax under, även 2014.

Den uppgång i långa räntor som såg ut att vara på gång hösten 2013 bröts i början av året och sedan dess har nedgången varit både snabb och brant. I januari 2014 låg 5-års swapränta på ca 2,18 %, i december hade den sjunkit till 0,63 %.

Det nya ränteläget innebär en lägre genomsnittsränta för Uppsalahem. Det skapar också möjligheter att låsa in låga räntor för många år framöver, något som bolaget utnyttjar med hjälp av räntederivat. Uppsalahems omfattande planerade nyproduktion de kommande åren kommer att gynnas av att del av lånekostnaden på detta sätt kan säkras på en historiskt låg nivå.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

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

Vår finansverksamhets inriktning ska vara att:

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

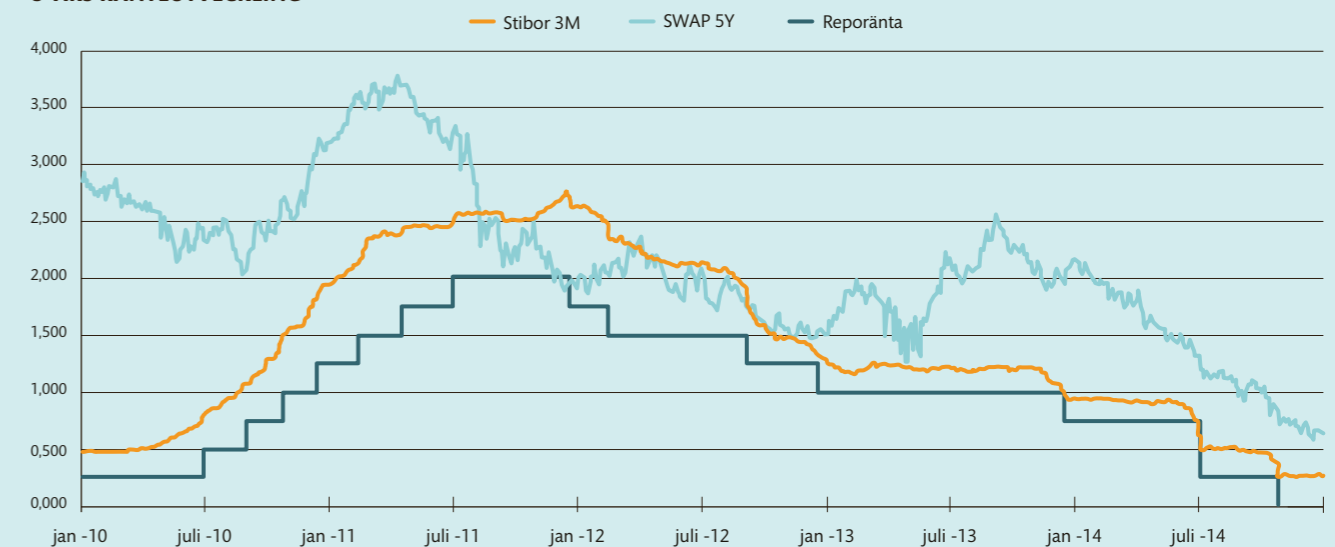
FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

I juli 2014 publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga bedömning av Uppsalahem och beslutet blev att vi behåller det mycket höga betyget AA- för vår långfristiga upplåning. Betyget för kort upplåning är A-1+, vilket är högsta möjliga betyg för kort upplåning.

Standard & Poor's lyfter särskilt fram det stabila kassaflödet, betydande övervärden i fastighetsportföljen samt den höga efterfrågan på hyresrätter i Uppsala. Styrningen av bolaget tillsammans med en strategisk planprocess och förmågan att nå högt uppsatta mål är sammantaget viktiga beståndsdelar för det höga betyget, liksom att bolaget har en stark ägare i Uppsala kommun.

Risker som Standard & Poor's pekar på är att Uppsalahems omfattande investeringsprogram kan leda till en kraftig ökning av skuldnivån.

5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



LÅNEPORTFÖLJEN

Skuldökningen 2014 blev lägre än prognostiserat beroende på förskjutningar i tiden av investeringsprojekt, men också ett bättre kassaflöde från den löpande verksamheten. Nettoskuldökningen 2014 stannade på 301 (1 427) mkr. Större delen av lånebehovet, 200 mkr, har täckts med ett obligationslån, resterande del med minskad likviditetsreserv.

Obligationsemissionen gjordes, liksom Uppsalahems tidigare emissioner, i form av ett så kallat Private Placement, vilket innebär att obligationerna placeras utanför en reglerad marknad. Dokumentationen är standardiserad och lånen riktas mot ett fåtal investerare, vanligen försäkringsbolag och räntefonder. Obligationslånet hade en löptid på fem år.

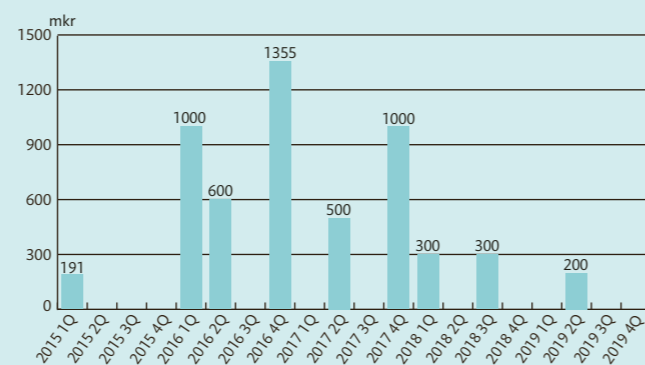
Volymen lånelöften, som fungerar som back-up till certifikaten, har dragits ner med 200 mkr till 1 700 mkr under året som en följd av att certifikatupplåningen inte ökat i prognostiserad takt.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 5 626 (5 466) mkr brutto. Kapitalmarknadens andel av Uppsalahems finansiering ökar och i december 2014 utgjorde den 65 (63) % av skulden.

LÅNEPORTFÖLJEN (mkr)					
	2014	2013	2012	2011	2010
Certifikatprogram	1 848	1 844	1 693	1 341	1 992
Obligationslån	1 800	1 600	200	0	0
Banklån med kommunal borgen	0	0	0	0	0
Banklån mot pantbrev	1 955	1 955	1 955	1 555	1 855
Krediter utan säkerhet	23	67	75	38	79
Total bruttoskuld	5 626	5 466	3 923	2 934	3 926

KAPITALBINDNING

Den 31 december 2014 hade 35 (31) procent av nettoskulden, eller 1 891 (1 590) mkr, förfall inom tolv månader. Om hänsyn tas till Uppsalahems garanterade kreditlöften sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 4 (0) procent. Det innebär att vi även i år uppfyller kravet i finanspolicyn om att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,2 (2,8) år.

SKULDENS FÖRFALLOPROFIL**GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP**

Uppsalahem använder bindande kreditlöften som fungerar som back-up till certifikatprogrammet. Företagscertifikat är till sin konstruktion ett kortsiktigt låneinstrument och medför därmed också en viss refinansieringsrisk. Per årsskiftet hade Uppsalahem fyra löften om totalt 1 700 (1 900) mkr, varav två löften på 500 mkr vardera har en rullande uppsägningstid på 364 dagar. Övriga två löften har en löptid på två år, de förfaller 2016, med möjlighet till förlängning efter ett år. Outnyttjade checkkrediter ingår i likviditetsreserven, liksom det belopp på 175 mkr som fanns placerat på specialinlåningskonto vid årsskiftet. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 2 307 (2 604) mkr. I nedanstående tabell visas likviditetsläget på balansdagen.

LIKVIDITETSBEREDSKAP (mkr)						
	Total ram*	2014	2013	2012	2011	2010
Likvida medel		180	321	205	3	2
Checkkrediter, ej utnyttjade	450	427	383	376	463	241
Lånelöften	1 700	1 700	1 900	1 500	1 500	2 300
Totalt		2 307	2 604	2 081	1 966	2 543

* Avser 2014-12-31

RÄNTEBINDNING

All upplåning inom Uppsalahem sker till rörlig ränta. För att minska ränterisken och erhålla en lång räntebindning används så kallade derivatinstrument, framför allt ränteswappar. På så sätt får skulden den räntebindningsprofil som styrelsen beslutat. Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 3,54 (3,44) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år till uppgick till 40 (41) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning med hänsyn till räntederivat. De limiter för ränteförfallostrukturen som styrelsen fastställt, det vill säga normportfölj och tillåtet intervall, framgår också.

RÄNTEBINDNING				
	Belopp	Andel	Normportfölj	Tillåtet intervall
Ändringsår	Mkr	%	%	%
2015	2186	40	40	25-55
2016-2018	1100	21	30	15-45
2019-2021	1000	18	30	15-45
Senare	1160	21	0	0-25
Total nettoskuld	5446	100		

DERIVAT

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen räntetak och ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas, se nedan. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 3 860 (3 685) mkr varav 400 (500) mkr var swappar med framtida start (startar under 2015).

Våra räntetak ska skydda bolaget i händelse av en kraftig ränteuppgång. De omfattade en lånevolym om totalt 600 (600) mkr vid årets slut och ligger på nivåer mellan 4,50 och 4,75 procent. Samtliga räntetak förfaller under våren 2015.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -343 (-38) mkr.

SÄKRINGSREDOVISNING

Under 2014 infördes i Sverige ett nytt redovisningsregelverk, K3. Uppsalahem kommer att redovisa finansiella instrument enligt Kap 11, dvs. till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i årsredovisningen men kommer inte att påverka resultaträkningen. Enligt Uppsalahems finanspolicy får derivatinstrument endast användas för att förändra eller eliminera de ränte- och valutarisker som uppstår i koncernen och ska därför alltid vara kopplade till en underliggande exponering. Framtida upplåning för planerade investeringar får säkras.

SÄKERHETER

Uppsalahem hade på bokslutsdagen pantbrev till ett värde av 1 208 mkr i eget förvar:

SÄKERHETER (mkr)					
	2014	2013	2012	2011	2010
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	1 955	1 955	1 955	1 555	1 855
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	250	70
Uttagna pantbrev i eget förvar	1 208	1 213	1 213	1 560	1 418

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

NYCKELTAL					
	2014	2013	2012	2011	2010
Finansnetto (mkr)	-143,2	-143,2	-125,9	-126,5	-131,1
Snittränta brutto (%)	2,72	3,14	3,29	3,40	3,53
Snittränta netto (%)	2,60	2,87	3,16	3,23	3,16
Soliditet 1 (%)	33,9	33,0	33,2	38,0	21,9
Soliditet 2 (%)	60,1	59,9	58,6	61,9	62,9
Belåningsgrad 2 (%)	39,4	40,2	31,5	27,0	36,8
Räntebärande skulder (mkr)	5 626	5 466	3 923	2 934	3 926

Snittränta

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

Soliditet

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

Belåningsgrad

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

UTBLICK MOT 2015

Hushållen är optimistiska beträffande sin situation idag men mer oroade inför framtiden, konstaterar Konjunkturinstitutet i sin konjunkturbarometer från november 2014. Företagen är mer positiva, där ligger konfidensindikatorerna över det historiska genomsnittet. Arbetsmarknaden förbättras och löneökningarna blir måttliga.

Det låga ränteläget väntas bestå under året. Marknaden förutser att Riksbanken avvaktar till en bra bit in i 2016 innan reporäntan höjs. Mycket talar för att den svenska kronan kan stärkas mer euron under året, framför allt beroende på att den svenska ekonomin i de flesta avseenden är mer robust än euroområdet, och kan locka till sig investerare. Ett frågetecken för svensk del är dock den oklara politiska situationen som uppstått efter den så kallade Decemberöverenskommelsen. Osäkerheten kan bli en belastning för den svenska kronan.

Prognosen för den svenska ekonomin 2015 kan sammanfattas med:

- Bättre tillväxt, över 2%.
- Fortsatt mycket låg inflation.
- Något lägre arbetslöshet och högre sysselsättning.
- Bostadsmarknaden dämpas, men inget prisfall.
- Riksbankens reporänta höjs inte.

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer att medföra ett upplåningsbehov som är större 2015 än det var 2014. Skulden beräknas överstiga 6 mdkr den 2015-12-31. Inom det utökade certifikatprogrammets ram finns tillräckligt outnyttjat utrymme för att ta hand om hela årets nyupplåningsbehov, om nödvändigt. Avsikten är dock att även långfristiga lån ska ingå i årets finansiering. Garanterade lånelöften och outnyttjade checkkrediter finns att tillgå om certifikatmarknaden under någon period inte skulle fungera tillfredsställande.

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. Enligt gällande finanspolicy ska den andelen uppgå till högst 40 procent. Styrelsen har vidare beslutat att koncernens likviditetsberedskap ska täcka hela det belopp som är utestående under certifikatprogrammet. Dessutom ska den täcka den närmaste månadens övriga utbetalningar, dvs den löpande verksamhetens nettoutbetalningar, övriga förfallande lån och räntebetalningar samt fastighetsförvärv. Att sprida lån och lånelöften mellan flera kreditgivare är också en metod som Uppsalahem använder för att minska refinansieringsrisken.
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster.	Ränteförfallen ska spridas över tid. I finanspolicy 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 finanspolicy fastslås vilka motparter som är tillåtna samt hur stor exponeringen får vara på var och en av dessa. Målsättningen är att sprida såväl fordringar som skulder på ett antal motparter. Endast motparter med kreditbetyg A eller högre från Standard & Poor's är tillåtna. Finansiella derivatkontrakt får endast ingås med motpart som har tecknat ett internationellt swapavtal (ISDA) med Uppsalahem.
Valutarisk	Med valutarisk menas risken för att skulder i utländsk valuta ökar i värde på grund av en depreciering (försvagning) av den egna valutan i relation till lånevalutan. Vid inköp från utlandet kan en sådan risk uppstå i form av en leverantörsskuld i utländsk valuta.	Uppsalahem har inga skulder eller placeringar i utländsk valuta. Skulle sådana uppstå ska de valutasäkras till 100 procent.

FINANSIELL RAPPORTERING

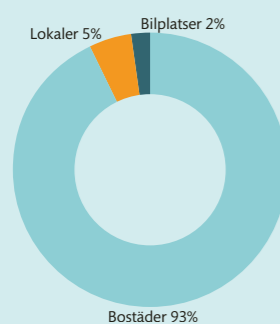
”När vi blickar bakåt kan vi konstatera att vi har genomfört lyckade investeringar som har skapat både samhällsnytta och ekonomisk tillväxt.”

Mario Pagliaro, ekonomichef, Uppsalahem

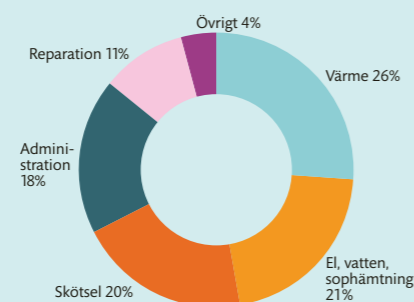
RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Hysesintäkter	1, 2, 7	1 131 909	1 082 415	918 094	861 544
Övriga förvaltningsintäkter	3	30 541	18 909	28 864	16 178
Nettoomsättning		1 162 450	1 101 324	946 958	877 722
Underhållskostnader		-111 035	-131 380	-88 820	-119 961
Driftkostnader	4, 27	-405 148	-447 767	-340 829	-348 661
Fastighetsskatt		-20 742	-20 414	-16 760	-15 942
Fastighetskostnader		-536 925	-599 561	-446 409	-484 564
DRIFTNETTO		625 525	501 763	500 549	393 158
Avskrivningar	5	-212 360	-187 462	-152 061	-123 136
BRUTTORESULTAT		413 165	314 301	348 488	270 022
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6, 7	-79 232	-64 305	-76 157	-64 305
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	8	44 518	87 910	46 822	36
RÖRELSERESULTAT		378 451	337 906	319 153	205 753
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 395	5 926	8 635	17 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-146 571	-149 138	-146 529	-143 680
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		235 275	194 694	181 259	79 232
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Lämnade koncernbidrag		-291 021	-81 963	-195 698	-81 963
Skatt på årets resultat	11	11 236	8 486	1 430	861
ÅRETS RESULTAT		-44 510	121 217	-13 009	-1 870
Hänförligt till					
Moderföretagets aktieägare		-44 510	119 087		
Minoritetsintresse			2 130		

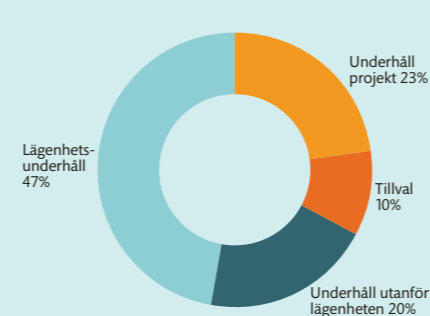
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



ÅRETS NETTOOMSÄTTNING I KONCERNEN uppgår till 1 162,5 mkr vilket motsvarar en ökning med 61,2 mkr mot föregående år. Ökningen beror till viss del på 2014 års hyreshöjning (fr 1 juni 2013) som i genomsnitt var 1,53 % vilket motsvarar cirka 7 mkr. Resterande omsättningsökning kan förklaras av tillkomna intäkter till följd av nyproduktion och förnyelseprojekt.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 235,3 mkr vilket är en ökning i jämförelse med föregående år. Om effekten av genomförda fastighetstransaktioner samt poster av engångskaraktär elimineras uppgår resultatet till 190,8 mkr vilket är att jämföra med 106,8 mkr föregående år.

Underhållskostnaderna minskar mot föregående år med 20,3 mkr. Årets kostnadsminskning beror på den pågående förnyelseprocessen, där merparten av utgifterna aktiveras.

Driftkostnaderna minskar under året med 42,6 mkr till 405,1 mkr.

Reparationer minskar under 2014 med 6,4 mkr beroende på lägre antal fukt- och vattenskador.

Skötselkostnaden minskar med 5,2 mkr, främst till följd av effektiviseringar.

Värmekostnaderna minskar totalt med 7,3 mkr till följd av den varma vintersäsongen.

Kostnader för el, vatten och sophämtning ökar med 1,1 mkr främst till följd av ökade taxor.

Kostnaden för lokal administration minskade med 24,0 mkr på grund av effektiviseringar i verksamheten.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 8,0 (7,1) procent. Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av marknadsvärde, uppgår till 4,5 (3,9) procent.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 212,4 (187,5) mkr. Ökningen beror på genomförda investeringar i nyproduktion och förnyelse samt på övergången till K3 med komponentavskrivning.

Moderbolaget Uppsalahem AB avyttrade fastigheterna Luthagen 85:1, Luthagen 87:1, Gottsunda 25:3-25:9, Gottsunda 25:15-25:22, Trollbo 5:2 samt Svartbäcken 36:38. Fastigheterna Bälunge 1:51 samt Björklinge-Tibble 5:27 utrangerades efter styrelsebeslut om rivning. Nettoeffekten av ovanstående fastighetstransaktioner blev en vinst på 45,0 mkr.

Räntekostnaderna har i år minskat med 2,6 mkr, vilket förklaras av det aktuella låga ränteläget.

RESULTATRÄKNING IDENTISKT BESTÅND (tkr)

	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning	627 095	614 088
Underhållskostnader	-72 345	-99 762
Driftkostnader	-199 625	-208 058
Fastighetsskatt	-11 522	-11 362
Fastighetskostnader	-283 492	-319 182
DRIFTNETTO	343 603	294 906
Av- och nedskrivningar	-77 596	-70 880
BRUTTORESULTAT	266 007	224 026

KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2013 och 2014 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och förnyelse har eliminerats.

Således sker jämförelsen mellan ett identiskt fastighetsbestånd. Omsättningen mellan åren har ökat med 13 mkr till följd av träffade hyresöverenskommelser och minskade återinflyttningsrabatter i de tidigare förnyade fastigheterna.

Underhållskostnader har i år minskat med 27,4 mkr vilket beror på färre uppstartade underhållsprojekt. Driftkostnaderna har minskat med 8,4 mkr vilket beror på minskade skötselkostnader och minskade kostnader för uppvärmning till följd av den varma vintern.

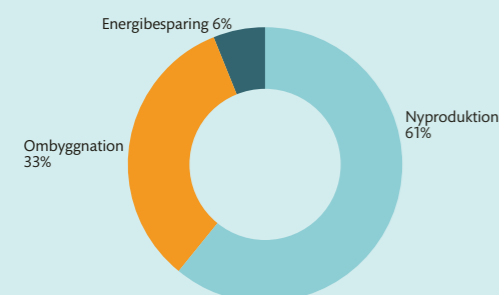
Avskrivningarna har ökat med 6,7 mkr pga övergång till komponentavskrivning enligt BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

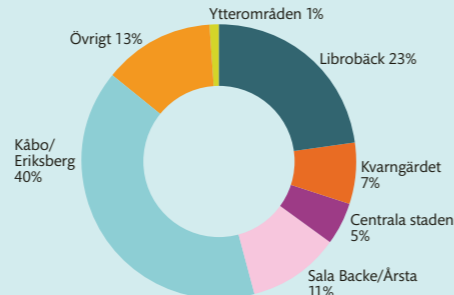
(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	12	8 717 858	8 225 283
Maskiner och inventarier	13	14 492	12 074
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 732 350	8 237 357
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 732 390	8 237 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		78	181
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		2 960	3 514
Fordringar hos koncernföretag	18	92 182	1 156
Fordringar hos Uppsala kommun		178	1 236
Aktuell skattefordran		9 247	700
Övriga fordringar		36 620	10 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	16 635	8 119
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		157 822	25 646
KASSA OCH BANK		180 007	321 049
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		337 907	346 876
SUMMA TILLGÅNGAR		9 070 297	8 584 273

INVESTERINGAR PER TYP



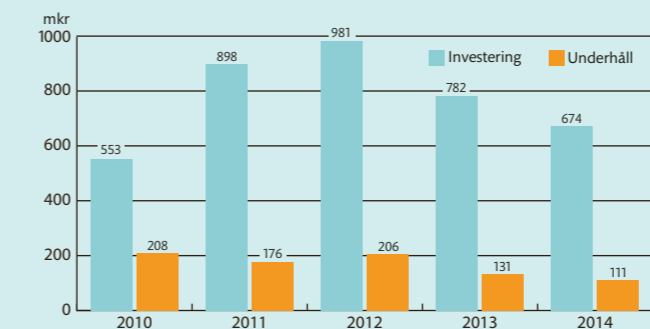
INVESTERINGAR PER STADSDEL



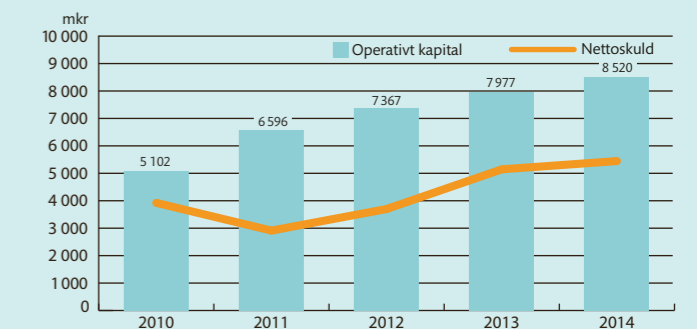
(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	20	166 800	166 800
Övrigt tillskjutet kapital		1 694 902	1 403 882
Annat eget kapital inkl årets resultat		1 212 729	1 261 610
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE		3 074 431	2 832 292
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjutet skatteskuld	17	27 479	39 651
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Obligationslån	22, 23	1 600 000	1 600 000
Skulder till kreditinstitut		1 955 000	1 955 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 555 000	3 555 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån		1 848 494	1 844 044
Skulder till kreditinstitut		200 000	
Checkräkningskredit - koncernkonto	23	22 816	67 342
Leverantörsskulder		110 212	129 162
Skulder till koncernföretag	24	95 387	7 521
Skulder till Uppsala kommun		13 870	4 789
Övriga skulder		8 440	5 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	114 168	98 574
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 413 387	2 157 330
SUMMA SKULDER		5 968 387	5 712 330
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
		9 070 297	8 584 273
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	26	2 155 000	2 155 000
Ansvarsförbindelser		1 824	1 729

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	12	6 659 698	6 136 083
Maskiner och inventarier	13	14 244	11 618
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 673 942	6 147 701
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	14	1 928 616	1 928 606
Fordringar hos koncernföretag	15	162 246	231 712
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjuten skattefordran	17	15 281	12 916
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 106 183	2 173 274
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 780 125	8 320 975
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		78	181
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		2 704	2 859
Fordringar hos koncernföretag	18	92 018	1 156
Fordringar hos dotterföretag	18	289	446
Fordringar hos Uppsala kommun		178	83 199
Koncernkonto Uppsala kommun			10 410
Aktuell skattefordran		13 446	9 909
Övriga fordringar		36 550	10 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	13 788	5 457
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		158 973	124 341
KASSA OCH BANK		178 007	309 124
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		337 058	433 646
SUMMA TILLGÅNGAR		9 117 183	8 754 621

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	20	166 800	166 800
Uppskrivningsfond	21	286 739	296 564
Reservfond		180 511	180 511
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		634 050	643 875
Balanserat resultat		2 603 346	2 308 743
Årets resultat		-13 009	-1 870
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		2 590 337	2 306 873
SUMMA EGET KAPITAL		3 224 387	2 950 748
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Obligationslån	22, 23	1 600 000	1 600 000
Skulder till kreditinstitut		1 955 000	1 955 000
Skulder till koncernföretag			
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 555 000	3 555 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån		1 848 494	1 844 044
Skulder till kreditinstitut		200 000	
Checkräkningskredit - koncernkonto	23	22 816	77 751
Leverantörsskulder		100 478	128 972
Skulder till koncernföretag	24	48 167	103 228
Skulder till Uppsala kommun		13 444	4 673
Övriga skulder		7 794	4 666
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	96 603	85 539
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 337 796	2 248 873
SUMMA SKULDER		5 892 796	5 803 873
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 117 183	8 754 621
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	26	2 155 000	2 155 000
Ansvarsförbindelser		1 824	1 729

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014	2013	2014	2013
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat	378 451	337 906	319 153	205 753
JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
- Avskrivning och nedskrivningar	212 360	187 659	152 061	123 136
- Realisationsvinst/förlust	-44 518	-87 910	-46 822	-36
- Övriga ej likviditetspåverkande poster	-1 842	21 855	-1 842	
Betalda /erhållna skatter	- 935	-60	-935	-49
Erhållen ränta	3 395	5 926	8 635	17 159
Erlagd ränta	-146 571	-149 138	-146 529	-143 680
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	400 340	316 238	283 721	202 283
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL				
- Förändring av varulager	103	-2	103	-2
- Förändring av rörelsefordringar	-132 176	10 191	-34 632	-85 465
- Förändring av leverantörsskulder	-18 950	-33 098	-28 494	-29 164
- Förändring av övriga kortfristiga skulder	71 205	-368 344	-91 406	85 743
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	320 522	-75 015	129 292	173 395
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av dotterföretag				-1 077 225
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-784 957	-1 824 271	-753 104	-737 820
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	123 964	445 870	123 466	21 620
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar				36
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-660 993	-1 378 401	-629 638	-1 793 389
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	204 450	1 550 840	204 450	1 550 840
Förändring av långfristiga fordringar			69 456	176 109
Utbetald utdelning	-5 021			
Aktieägartillskott	291 021	81 963	291 021	81 963
Lämnade koncernbidrag	-291 021	-81 963	-195 698	-81 963
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	199 429	1 550 840	369 229	1 726 949
ÅRETS KASSAFLÖDE	-141 042	97 424	-131 117	106 955
Likvida medel vid årets början	321 049	223 625	309 124	202 169
Likvida medel vid årets slut	180 007	321 049	178 007	309 124
RÄNTEBÄRANDE NETTOTILLGÅNG/SKULD				
Räntebärande nettoskuld vid årets början	5 466 386	3 922 666	5 476 415	3 924 767
Räntebärande nettoskuld vid årets slut	5 626 310	5 466 386	5 626 310	5 476 415

REDOVISNINGSPRINCIPER

UPPSALAHEMKONCERNENS årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Detta är första gången företaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). I samband med övergången har nedan angivna lätttnadsregler (frivilliga undantag från kravet på retroaktiv tillämpning) nyttjats:

För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år:

Byggnader har delats i väsentliga komponenter. Varje komponent skrivs systematiskt av över den bedömda ekonomiska livslängden enligt nedan:

Komponentbenämning	Avskrivningstid
Stomme	100 år
Takbeläggning	30–50 år
Fasad	30–100 år
Installationer	30–40 år
Inre ytskikt	40–50 år
Hysesgästnapassning i lokaler	Enligt avtalstid
Markinventarier	20 år
Övrigt	5 år

Tidigare har bostads- och lokalbyggnader skrivits av med 2 % per år. Vårdbyggnader med 3 % per år.

Förvärvet av Studentstaden i Uppsala AB har omräknats med utgångspunkt i förvärvanalysen upprättad vid tidpunkten för förvärvet av 51 % av aktierna (1 september 2011). En ny förvärvsanalys avseende förvärvet av resterande aktier (49%) per 31 maj 2013 har inte upprättats.

Utgifter för att upprätthålla fastigheternas skick som inte avser byte av komponenter i sin helhet redovisas som underhållskostnader. Övriga utgifter aktiveras. Se korrigerings av jämförelseårets resultat- och balansräkning på nästa uppslag.

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

INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

INKOMSTSKATTER

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

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till 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.

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

Uppsalahem AB erhåller från sitt moderbolag motsvarande belopp som villkorat aktieägartillskott som Uppsalahem AB lämnar som koncernbidrag. Under 2013 har ändring av redovisningsprincip i enlighet med nya regelverk skett. Huvudregeln används där koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner dvs genom resultaträkningen.

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 avskriven komponent.

Koncernens fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 11. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Det senare beräknas med hjälp av en real diskonteringsränta som i genomsnitt uppgår till 5 procent men som varierar mellan fastigheter på grund av den bedömda risken för respektive fastighet. Återföring av en nedskrivning görs när det inte längre finns skäl för den.

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per tillträdesdag. Materiella anläggningstillgångar skrivs systematiskt av över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningsprocent per år tillämpas.

Bostads- och lokalbyggnader	enligt tabellen ovan
Vårdbyggnader	enligt tabellen ovan
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 hyresavtal avseende lokaler redovisas som leasingavtal i separat not.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andelar i dotterföretag, värdepappersinnehav, kortfristiga placeringar, kundfordringar, likvida medel, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella

nedskrivningar. Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgör säkringar, huvudsakligen i form av ränteswappar och räntetak.

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

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

Som likvida medel klassificeras endast kassa- och banktillgodohavanden.

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

Korrigeringar av jämförelseårets resultat- och balansräkningar.

De korrigeringar som skett av jämförelseårets resultat- och balansräkningar när dessa omräknats i samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) framgår nedan.

Koncernens balansräkning	Fastställd BR 2013-12-31	Justeringar vid övergång till K3	Omräknad BR 2013-12-31
Byggnader och mark	8 451 178	-225 895	8 225 283
Inventarier	12 064	10	12 074
Finansiella anläggningstillgångar	40		40
Summa anläggningstillgångar	8 463 282	-225 885	8 237 397
Omsättningstillgångar	346 876		346 876
Summa tillgångar	8 810 158	-225 885	8 584 273
Eget kapital	3 066 298	-234 005	2 832 293
Avsättningar	31 531	8 120	39 651
Långfristiga skulder	3 555 000		3 555 000
Kortfristiga skulder	2 157 329		2 157 329
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	8 810 158	-225 885	8 584 273
Koncernens resultaträkning	Fastställd RR 2013	Justeringar vid övergång till K3	Omräknad RR 2013
Hysesintäkter	1 082 415		1 082 415
Övriga rörelseintäkter	65 529	41 290	106 819
Summa intäkter	1 147 944	41 290	1 189 234
Fastighetskostnader	-663 866		-663 866
Avskrivningar	-162 189	-25 273	-187 462
Rörelseresultat	321 889	16 017	337 906
Finansiella poster	-143 212		-143 212
Bokslutsdispositioner	-81 963		-81 963
Skatt på årets resultat	12 520	-4 034	8 486
Minoritetens andel	-6 462	6 462	
Årets resultat	102 772	18 445	121 217

Moderföretagets balansräkning	Fastställd BR 2013-12-31	Justeringar vid övergång till K3	Omräknad BR 2013-12-31
Byggnader och mark	6 141 427	-5 344	6 136 083
Inventarier	11 618		11 618
Finansiella anläggningstillgångar	2 326 289	-153 015	2 173 274
Summa anläggningstillgångar	8 479 334	-158 359	8 320 975
Omsättningstillgångar	433 646		433 646
Summa tillgångar	8 912 980	-158 359	8 754 621
Eget kapital	3 109 107	-158 359	2 950 748
Långfristiga skulder	3 555 000		3 555 000
Kortfristiga skulder	2 248 873		2 248 873
Summa eget kapital och skulder	8 912 980	-158 359	8 754 621
Moderföretagets resultaträkning	Fastställd RR 2013	Justeringar vid övergång till K3	Omräknad RR 2013
Hysesintäkter	861 544		861 544
Övriga rörelseintäkter	16 214		16 214
Summa intäkter	877 758		877 758
Fastighetskostnader	-548 869		-548 869
Avskrivningar	-117 792	-5 344	-123 136
Rörelseresultat	211 097	-5 344	205 753
Finansiella poster	-126 521		-126 521
Bokslutsdispositioner	-81 963		-81 963
Skatt på årets resultat	-315	1 176	861
Årets resultat	2 298	-4 168	-1 870

Specifikation av korrigeringar mot eget kapital	Aktiekapital	Övr. tillskjutet kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets-intresse	Totalt
Koncernen					
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	166 800	1 403 882	1 495 616		3 066 298
Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)					
Förvärv Studentstaden			-204 698		-204 698
Avskrivningar			-25 273		-25 273
Uppskjutet skatt			-4 034		-4 034
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	166 800	1 403 882	1 261 611		2 832 293
Moderbolaget		Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning	166 800	477 075	2 462 934	2 298	3 109 107
Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)					
Förvärv Studentstaden			-154 191		-154 191
Avskrivningar				-5 344	-5 344
Uppskjutet skatt				1 176	1 176
Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)	166 800	477 075	2 308 743	-1 870	2 950 748

NOTER

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 1 HYRESINTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Hysesintäkter bostäder	1 069 173	1 021 488	870 311	822 147
Avgår: hyresbortfall	-8 126	-10 092	-7 272	-9 574
Nettohyra bostäder	1 061 047	1 011 396	863 039	812 573
Hysesintäkter lokaler	64 161	63 091	48 727	43 096
Avgår: hyresbortfall	-6 202	-4 269	-5 361	-3 307
Nettohyra lokaler	57 959	58 822	43 366	39 789
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	32 256	31 590	29 864	28 089
Avgår: hyresbortfall	-4 759	-4 698	-4 231	-4 213
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	27 497	26 892	25 633	23 876
Avgår: rabatter för senarelagd underhåll, samt övriga tillägg och avdrag	-14 594	-14 694	-13 944	-14 694
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 131 909	1 082 415	918 094	861 544
MODERBOLAGET				
Resultat efter finansiella poster uppgick till 181,3 (79,2) mkr.				
Nettoomsättningen för moderbolaget uppgår till 947,0 (877,7) mkr, därav uppgick omsättning till Uppsala Kommun om 45,2 (43,9) mkr.				
Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra kommunala bolag uppgick till 66,5 (51,8) mkr.				
NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen			0,1%	0,0%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen			0,6%	1,2%
NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	14 267	6 081	14 267	6 081
Övriga intäkter	16 274	12 828	14 597	10 097
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	30 541	18 909	28 864	16 178
NOT 4 DRIFTKOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Reparationer	42 247	48 713	36 296	34 277
Skötsel	82 281	87 511	69 724	73 575
Värme	105 836	113 174	84 645	87 463
El, vatten, sophämtning	86 023	84 835	68 911	67 060
Lokal administration	72 310	96 305	67 556	73 890
Övrig drift	13 763	14 775	11 315	9 942
Övrig verksamhet	2 688	2 454	2 382	2 454
SUMMA DRIFTKOSTNADER	405 148	447 767	340 829	348 661

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 5 AVSKRIVNINGAR	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Maskiner och inventarier	5 670	4 722	5 465	4 527
Byggnader	206 690	182 740	146 596	118 609
SUMMA AVSKRIVNINGAR	212 360	187 462	152 061	123 136
NOT 6 CENTRALA ADMINSTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.				
Personalkostnader	43 707	42 849	43 707	42 849
Övriga kostnader	35 525	21 456	32 450	21 456
SUMMA CENTRALA ADMINSTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	79 232	64 305	76 157	64 305
I centrala administrationskostnader ingår ersättning till revisorer				
Ernst & Young				
Revision	272	303	272	303
Övriga tjänster	612	621	612	621
Skatt	137	87	137	87
PWC				
Övriga tjänster	88	31	88	31
SUMMA ERSÄTTNING TILL REVISORER	1 109	1 042	1 109	1 042
NOT 7 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL				
Framtida årsintäkter från minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Ska betalas inom 1 år	44 545	48 654	32 827	32 979
Ska betalas inom 1-5 år	33 564	28 050	22 726	26 058
Ska betalas senare än 5 år	9 369	5 610	8 697	5 092
Posten avser samtliga lokalhyresgäster i koncernens fastigheter. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tills vidare, där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.				
KOSTNADSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL.				
Framtida årsminimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:				
Ska betalas inom 1 år	7 175	7 174	6 353	6 367
Ska betalas inom 1-5 år	7 093	6 408	6 271	5 601
Ska betalas senare än 5 år				
Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.				

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
NOT 8 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER				
Försäljningspris sålda fastigheter	122 348	21 575	122 348	21 575
Avgår: bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-79 671	-21 539	-77 367	-21 539
REAVINST FASTIGHETER	42 677	36	44 981	36
Försäljning av aktier				
REAVINST		87 874		
Återförd nedskrivning	1 841		1 841	
SUMMA FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER	44 518	87 910	46 822	36
NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter koncernföretag			5 402	11 344
Skattefria ränteintäkter	75	60	69	42
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 320	5 866	3 164	5 773
SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	3 395	5 926	8 635	17 159
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Låneräntor	44 968	46 512	44 968	46 512
Låneräntor – certifikat	14 502	24 731	14 502	24 731
Derivata affärer – löpande	79 137	63 500	79 137	63 500
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	629	859	629	859
Räntekostnader checkräkningskredit bank	1 005	1 005	1 005	1 005
Övriga finansiella kostnader	6 330	12 531	6 288	7 073
SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	146 571	149 138	146 529	143 680
NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt		12 931		
Justering avseende tidigare år	935	60	935	49
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-12 171	-21 477	-2 365	-910
SUMMA REDOVISAD SKATT	-11 236	-8 486	-1 430	-861
AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Resultat efter finansiella poster	235 275	194 694	181 259	79 232
Lämnade koncernbidrag	-291 020	-81 963	-195 698	-81 963
Återläggning av peiodiseringsfond		19 592		
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	-12 264	29 111	-3 177	-601

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
NOT 11 forts från föregående sida				
SKATTEEFFEKT AV:				
Utnyttjat underskottsavdrag	-806	-905		-472
Ej avdragsgilla kostnader	153	172	132	172
Ej skattepliktiga intäkter	-15	-11 924	-15	-274
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader	12 851	-3 523	3 060	1 175
Schablonintäkt periodiseringsfond	81			
Skatt hänförlig till tidigare år	935	60	935	49
Uppskjutna temporära skillnader	-12 171	-21 477	-2 365	-910
REDOVISAD SKATT	-11 236	-8 486	-1 430	-861
NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER				
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK				
Ingående anskaffningsvärde	649 080	580 250	382 667	326 605
Korrigerering ingående värden	-34 645			
Årets nyanskaffning	100 650	34 243	82 525	9 350
Sålt/utrangerat under året	-31 693	-12 951	-31 693	-826
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	147 280	47 538	119 001	47 538
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK	830 672	649 080	552 500	382 667
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING				
Ingående anskaffningsvärde	13 067	6 510	12 967	6 410
Årets nyanskaffning				
Sålt/utrangerat under året	-2 857	-1 496	-2 857	-1 496
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	28 170	8 053	25 700	8 053
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING	38 380	13 067	35 810	12 967
ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	8 221 104	7 771 120	6 381 967	5 530 441
Korrigerering ingående värden	18 428			
Årets nyanskaffning	1 869		1 869	
Sålt/utrangerat under året	-48 820	-430 041	-45 965	-19 285
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	833 857	880 025	685 673	870 811
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER	9 026 438	8 221 104	7 023 544	6 381 967
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärde	1 189 848	1 343 541	1 024 069	1 228 071
Årets nyanskaffning	674 072	781 923	660 344	722 400
Sålt/utrangerat under året	-494			
Omklassificering till byggnader och mark	-1 009 307	-935 616	-830 374	-926 402
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	854 119	1 189 848	854 039	1 024 069

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
NOT 12 forts från föregående sida				
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				
Ingående ackumulerad upp- och nedskrivning mark	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842
Årets återföring av nedskrivningar	1 842		1 842	
UTGÅENDE ACKUMULERAD UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK	0	-1 842	0	-1 842
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning byggnad	-22 375	-9 734	-51 522	-52 731
Korrigerig ingående värden	4 852			
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 698	-925	-11 898	
Årets avskrivning av nedskrivning	13 106	1 209	13 106	1 209
Återföring av uppskrivning vid försäljning, netto	-699	-12 925	-699	
UTGÅENDE ACKUMULERAD UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER	-17 814	-22 375	-51 013	-51 522
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING				
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 815	-1 380	-1 793	-1 363
Årets avskrivning	-1 085	-448	-998	-443
Sålt/utrangerat under året	99	13	99	13
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING	-2 801	-1 815	-2 692	-1 793
AVSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 821 784	-1 684 531	-1 610 430	-1 491 110
Korrigerig ingående värden	11 365			
Sålt/utrangerat under året	5 296	45 244	4 746	55
Årets avskrivning	-206 013	-182 497	-146 806	-119 375
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER	-2 011 136	-1 821 784	-1 752 490	-1 610 430
Utgående bokfört värde mark	830 672	647 238	552 500	380 825
Utgående bokfört värde pågående ny- och ombyggnad	854 119	1 189 848	854 039	1 024 069
Utgående bokfört värde byggnader m.m.	7 033 067	6 388 197	5 253 159	4 731 189
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	8 717 858	8 225 283	6 659 698	6 136 083
Marknadsvärde byggnader och mark	14 584 486	12 927 370	11 258 938	10 507 668
Taxeringsvärde byggnader och mark	9 696 784	9 430 092	8 053 384	7 840 196
NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER				
Ingående anskaffningsvärde	55 282	55 251	53 505	52 256
Årets nyanskaffning	8 366	6 125	8 366	6 070
Sålt/utrangerat under året	-4 476	-6 094	-4 360	-4 821
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	59 172	55 282	57 511	53 505
Ingående ackumulerad avskrivning	-43 208	-44 387	-41 887	-42 100
Ackumulerad avskrivning sålt/utrangerat	4 198	5 892	4 085	4 740
Årets avskrivning	-5 670	-4 713	-5 465	-4 527
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING	-44 680	-43 208	-43 267	-41 887
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER	14 492	12 074	14 244	11 618

(Belopp i tkr)	MODERBOLAGET	
	2014-12-31	2013-12-31
NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG		
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	20 663
BOKFÖRT VÄRDE	20 663	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	23 194
Aktieägartillskott	5 000	5 000
BOKFÖRT VÄRDE	28 194	28 194
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	50
Aktieägartillskott	10	
BOKFÖRT VÄRDE	60	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	38
BOKFÖRT VÄRDE	38	38
Studentstaden i Uppsala AB – förvärvat 2011-09-01 kapitalandel 100 %, rösträttsandel 100 % org.nr. 556233-8649, säte: Uppsala 1 100 000 aktier á nominellt värde 100 kr Anskaffningsvärde	1 879 661	1 879 661
Aktieägartillskott		
BOKFÖRT VÄRDE	1 879 661	1 879 661
SUMMA ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	1 928 616	1 928 606

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
NOT 15 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
FORDRINGAR HOS FÖLJANDE KONCERNFÖRETAG:				
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB			5 708	5 556
Östra Orgeln bostäder AB			150 465	148 513
Uppsalahem Eksättragården AB			3	14
Uppsalahem Elmer AB			6 070	7 390
Studentstaden i Uppsala AB				70 239
SUMMA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG			162 246	231 712
NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
REVERSFORDRINGAR				
Ingående anskaffningsvärde	40	40	40	40
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	40	40	40	40
NOT 17 UPPSKJUTEN SKATT	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31

Skattemässiga över- och undervärden på tillgångar och skulder uppkommer i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

Skattemässiga över- och undervärden avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN				
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:				
Vid årets ingång	96 575	98 270	96 562	98 270
Avskrivningar	-2 883	-2 884	-2 883	-2 884
Återförda belopp	-411		-405	
Tillkommande skattefordringar	2 882	1 189	2 882	1 176
VID ÅRETS UTGÅNG	96 163	96 575	96 156	96 562
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:				
Vid årets ingång	-136 226	-159 398	-83 646	-86 264
Avskrivningar	2 771	8 878	2 771	2 618
Återförda belopp		14 308		
Tillkommande skatteskulder	9 813	-14		
VID ÅRETS UTGÅNG	-123 642	-136 226	-80 875	-83 646
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-27 479	-39 651	15 281	12 916

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
NOT 18 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
KORTFRISTIG FORDRAN DOTTERBOLAG				
Övriga fordringar			289	446
SUMMA KORTFRISTIG FORDRAN DOTTERBOLAG			289	446
KORTFRISTIG FORDRAN ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG				
Övriga fordringar	92 182	1 156	92 018	1 156
SUMMA KORTFRISTIG FORDRAN ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG	92 182	1 156	92 018	1 156
SUMMA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	92 182	1 156	92 307	1 602
NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda kostnader	16 635	8 119	13 788	5 457
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	16 635	8 119	13 788	5 457
NOT 20 EGET KAPITAL	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 196 mkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 291 mkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 1 694 902 tkr.

KONCERNEN	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	166 800	1 403 882	1 261 609	
Utdelning ägare			-4 370	
Erhållet villkorat aktieägartillskott		291 020		
Årets resultat			-44 510	
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	166 800	1 694 902	1 212 729	3 074 431
MODERBOLAGET	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt
Belopp vid årets ingång - 1 668 aktier	166 800	477 075	2 306 871	
Omföring från bundna reserver till fria reserver		-9 825	9 825	
Villkorat aktieägartillskott			291 020	
Utdelning ägare			-4 370	
Årets resultat			-13 009	
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	166 800	467 250	2 590 337	3 224 387

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 21 UPPSKRIVNINGSFOND	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Belopp vid årets ingång	296 564	305 844	296 564	305 844
Överföring till fritt eget kapital pga avskrivningar	-9 825	-9 280	-9 825	-9 280
Belopp vid årets utgång	286 739	296 564	286 739	296 564
NOT 22 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år samt senare än fem år efter balansdagen				
Ett till fem år	3 555 000	3 555 000	3 555 000	3 555 000
Över fem år				
NOT 23 CHECKRÄKNINGSKREDIT	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
CHECKRÄKNINGSKREDITER				
Beviljad checkräkningskredit bank	200 000	200 000	200 000	200 000
Utnyttjad kredit				
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	250 000	250 000	250 000	250 000
Utnyttjad kredit	22 816	67 342	22 816	77 751
NOT 24 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Skulder till följande dotterföretag:				
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB			1 905	1 843
Östra Orgeln bostäder AB				3 000
Uppsalahem Eksätragården AB			49	51
Uppsalahem Elmer AB			603	165
Studentstaden i Uppsala AB			45 545	8 738
Skulder till övriga koncernföretag	95 387	7 521	65	89 431
SUMMA SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	95 387	7 521	48 167	103 228
NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna personalkostnader	11 609	14 696	10 511	14 072
Upplupna räntekostnader	21 365	28 526	21 365	28 526
Övriga upplupna kostnader	18 984	6 003	15 799	1 521
Förutbetalda hyresintäkter	62 210	49 349	48 928	41 420
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	114 168	98 573	96 603	85 539
NOT 26 POSTER INOM LINJEN	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsinteckningar – avseende skuld till kreditinstitut	2 155 000	2 155 000	2 155 000	2 155 000
Garantisumma Fastigo (arbetsgivarorganisation)	1 824	1 729	1 824	1 729
SUMMA POSTER INOM LINJEN	2 156 824	2 156 729	2 156 824	2 156 729

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 27 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
ANTAL ANSTÄLLDA				
Årsmedeltal, heltid*	253	256	235	239
varav män	154	153	146	144
varav kvinnor	99	103	89	95
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
STYRELSE OCH VD				
Löner och andra ersättningar	2 921	1 723	1 680	1 723
Sociala kostnader	862	739	525	739
Pensionskostnader	980	513	543	513
SUMMA STYRELSE OCH VD	4 763	2 975	2 748	2 975
MODERBOLAGET				
Styrelseersättning har utgått med 304 tkr under 2014. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2014 uppgick till 1 376 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 18 månader. Bilförmån för vd uppgick till 70 tkr. Pension utgår vid 65 års ålder enligt ITP-planen.				
DOTTERBOLAG				
Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under 2014. Verkställande direktörens lön och ersättningar i Studentstaden i Uppsala AB för 2014 uppgick till 1 241 tkr.				
ÖVRIGA ANSTÄLLDA	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Löner och ersättningar	99 487	99 995	92 752	92 914
Sociala kostnader	31 722	31 886	29 365	30 000
Pensionskostnader	5 601	7 833	5 253	7 321
SUMMA ÖVRIGA ANSTÄLLDA	136 810	139 714	127 370	130 235
STYRELSE OCH VD	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
STYRELSE	9	9	9	9
varav män	5	5	5	5
varav kvinnor	4	4	4	4
VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	8	8	8	8
varav män	5	4	5	4
varav kvinnor	3	4	3	4

Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat	2 603 346 567,83
Årets resultat	-13 009 029,87
SUMMA	2 590 337 537,96

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att 2 585 967 377,96 kr balanseras i ny räkning och att 4 370 160 kr delas ut till Uppsala Stadhus AB i enlighet med ägardirektiv.


Uppsala den 23 mars 2015



Elnaz Alizadeh
Ordförande



Ingela Ekrelius
1:e vice ordförande



Cecilia Forss
2:e vice ordförande



Tor Bergman



Paul Eskilsson



Kristina Johnsson



Kijan Karimi



Peter Nordgren



Joakim Palestro



Mikael Rådegård
Vd

Vår revisionsberättelse har avgivits den 23 mars 2015

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 utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för räkenskapsåret 2014-01-01-2014-12-31.

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 revisionsssed 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 direktörens 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 2014 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 koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för 2014-01-01-2014-12-31.

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 beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma 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 ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att 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 23 mars 2015
Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

	2014	2013	2012*	2011*	2010*
RESULTATRÄKNING, mkr					
Nettoomsättning	1 162	1 101	1 050	999	973
Driftöverskott	626	502	409	426	357
Avskrivningar	212	187	152	143	137
Resultat efter finansiella poster	235	195	130	1591	76
Realisationsvinster	45	88	89	1500	32
FASTIGHETER, mkr					
Bokfört värde	7 864	7 035	6 660	6 238	4 730
Bedömt verkligt värde exkl. pågående projekt	13 815	12 810	11 739	10 775	10 656
Bedömt verkligt värde inkl. pågående projekt	14 584	13 584	12 794	11 381	10 845
Övervärde exkl. pågående projekt	5 951	5 775	5 079	4 537	5 926
Övervärde inkl. pågående projekt	6 720	6 549	6 134	5 143	6 115
Investeringar, pågående projekt	674	782	981	898	545
Fastighetsförvärv	103	34	9	2 481	
Fastighetsförsäljningar	79	412	17	1 342	54
NYCKELTAL					
LÖNSAMHET					
Överskottsgrad	55,3	46,4	39,8	43,6	37,5
Avkastning på eget kapital, %	8,0	7,0	4,7	80,9	6,7
Avkastning på totalt kapital, %	4,3	4,1	3,3	27,3	4,0
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,5	4,6	4,2	31,9	4,3
Direktavkastning 1, %	8,0	7,1	6,1	6,8	7,5
Direktavkastning 2, %	4,5	3,9	3,5	4	3,4
FINANSIERING					
Soliditet 1, %	33,9	33,0	33,2	38,0	21,9
Soliditet 2, %	60,1	59,9	58,6	61,9	62,9
Belåningsgrad 1, %	69,3	73,1	55,5	46,7	82,9
Belåningsgrad 2, %	39,4	40,2	31,5	27	36,8
Snittränta %	2,72	3,14	3,29	3,40	3,53
Räntebärande skulder, mkr	5 626	5 466	3 923	2 934	3 926
FÖRVALTNING					
Vakansgrad antal lägenheter ¹ , %	0,03	0,04	0	0,014	0,3
Omflyttningar ¹ , %	12,2	16,1	18,1	17,2	17,5
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 150	1 112	1 063	1 012	1 002
Underhållskostnader, kr/kvm	113	135	176	200	219
Driftkostnader, kr/kvm	411	460	410	418	407
PERSONAL					
Årsanställda	253	253	262	276	256
Personalomsättning, %	8,6	7,5	7,7 ¹	9,1 ¹	7,4 ¹
Sjukfrånvaro, %	4,4	4,1	4,3	4,1	3,9

* Jämförelseår ej omräknade till K3
¹ avser endast moderbolag

DEFINITIONER

DRIFTÖVERSKOTT

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

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

SOLIDITET

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

DIREKTAVKASTNING

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

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD

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

VAKANSGRAD HYROR

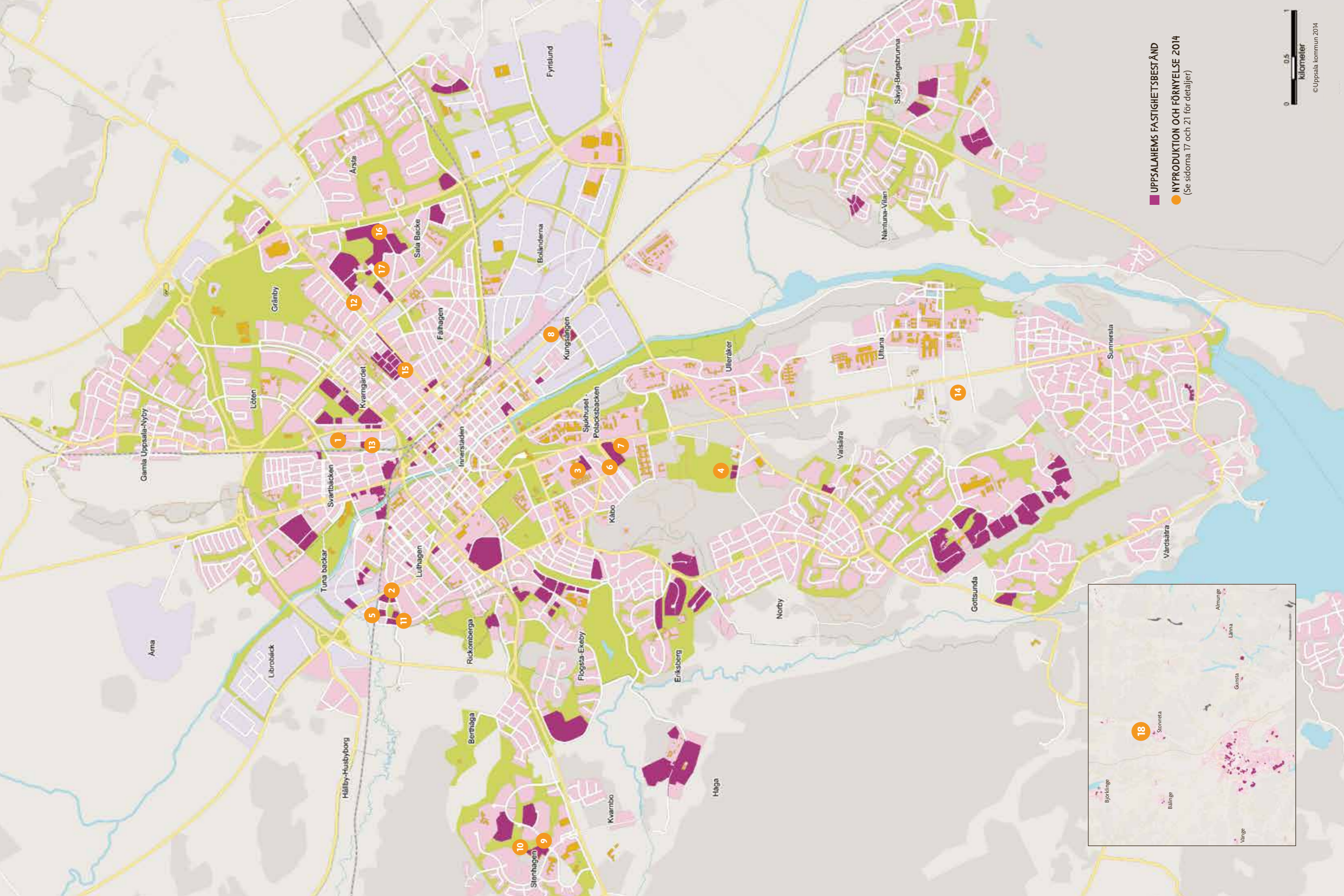
Bedömd hyra för outhyrda bostäder i procent av summan av detta belopp och redovisade hyresintäkter.

VAKANSGRAD ANTAL LÄGENHETER

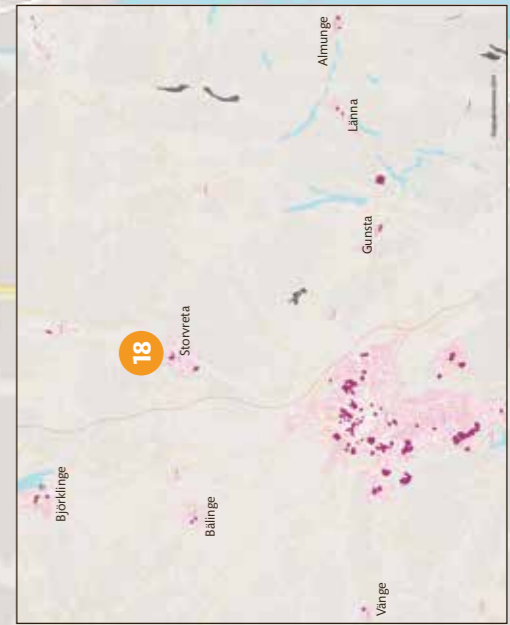
Totalt antal outhyrda bostäder i procent av totalt antal lägenheter vid årsskiftet.

OPERATIVT KAPITAL

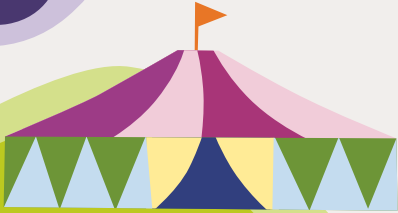
Summan av nettoskulden, minoritetsandel samt eget kapital.



- UPSALAHEMETS FASTIGHETSBESTÄND
- NYPRODUKTION OCH FÖRNYELSE 2014
(Se sidorna 17 och 21 för detaljer)



Uppsala hem AB (publ)
Postadress: Box 136,
751 04 Uppsala
Telefon: 018-727 34 00
www.uppsalahem.se
Org. Nr.: 556137-3589



PÅ UPPSALAHEM
ARBETAR
66 OLIKA
YRKESKATEGORIER

90 000 STÅR I UPPSALAHEMS BOSTADSKÖ

