

EN STORSTAD MED VÄXTVÄRK

Mälarenregionen är just nu ett av Europas mest expansiva områden. Som ett av regionens största bostadsbolag har Uppsalahem en stor roll för stadsutvecklingen. Ett ansvar vi stolt bär med oss när vi sätter spaden i marken och deltar i skapandet av Sveriges yngsta storstad.



Bergstrand

INNEHÅLL

ÖVERSIKT	4
VD-ORD	6
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	
UPPSALA VÄXER	8
MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM	12
VI BYGGER STADEN	24
DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET	30
EN ARBETSPLATS ATT VÄXA PÅ	34
MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN	38
FASTIGHETER	44
FINANSIERING	48
FINANSIELL RAPPORTERING	
Resultaträkning	54
Balansräkning	56
Kassaflödesanalys	58
Redovisningsprinciper	59
Noter	61
Revisionsberättelse	73
Femårsöversikt	74
Definitioner	75
Fastighetsbestånd	76
KARTA ÖVER FASTIGHETSBESTÅNDET	82

971 380 M²
UTHYRNINGSBAR YTA
(987 000) varav
bostäder 898 460 m²
och lokaler 72 920 m²

430
NYA HEM
Antal påbörjade
nyproducerade
bostäder (504)

SNABBFAKTA 2013: UPPSALAHEMKONCERNEN

ÄGARE: Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
MARKNADSVÄRDE: 13,6 (12,8) mdkr
OMSÄTTNING: 1 101 (1 050) mkr
RESULTAT FÖRE SKATT: 179 (130) mkr
INVESTERINGAR: 1 824 (993) mkr varav nyproduktion
492 mkr och förnyelse 290 mkr
UNDERHÅLLSKOSTNADER: 131 (206) mkr
SYNLIG SOLIDITET: 34,8 (33,1) %
JUSTERAD SOLIDITET: 60,0 (58,6) %

179
FASTIGHETER
(180) st

90 006

BOSTADSSÖKANDE
(83 000) varav 26 822
aktiva sökande

85 331

BOSTADSSÖKANDE
i Studentstaden i Uppsala
AB (73 000), varav 11 337
aktiva sökande

1 116 KR/M²

SNITTHYRA
bostäder per år
(1 063)

268

**TILLSVIDARE-
ANSTÄLLDA**
(259)

14 819

BOSTÄDER

(15 600), varav 3 613 studentbostäder (varav 3 353 i Studenstaden AB), 353 ungdomsbostäder, 141 seniorbostäder, 31 trygghetsbostäder samt 92 som vård- och stödbostäder

1 711

LOKALER

(1 363)

ETT LEVANDE UPPSALA

Vår vision »Uppsalahem bidrar till ett levande Uppsala« betyder att vi arbetar för att skapa en levande stadsmiljö och bidrar 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 men även i uppförande av lekplatser och konstnärlig gestaltning.

AFFÄRSIDÉ

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

VARUMÄRKESLÖFTE

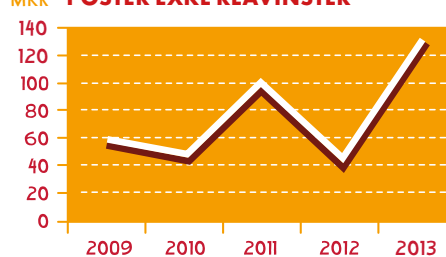
Vårt löfte »hemma är plats för det viktigaste« påminner oss dagligen om att ett tryggt och bra hem är en av de viktigaste delarna i människors liv. Vi jobbar hårt för att våra kunder ska trivas hos oss i stort och smått. Nöjda kunder är en av våra viktigaste tillgångar.

LEDSTJÄRNOR

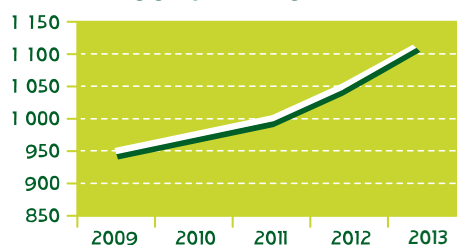
Sättet vi arbetar och uppför oss ska genomsyras av våra ledstjärnor, som sammanfattas **HEM:**

- **Handlingskraft** – vi går från ord till handling.
- **Engagemang** – Uppsalahem kännetecknas av våra engagerade medarbetare.
- **Målfokus** – vi vet varför vi gör saker och utför dem i rätt ordning.

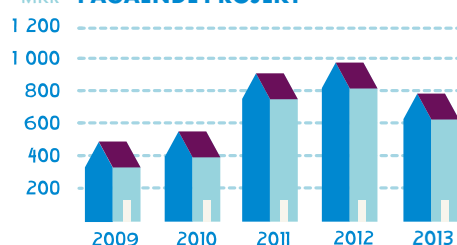
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER EXKL REAVINSTER



NETTOOMSÄTTNING



PÅGÅENDE PROJEKT

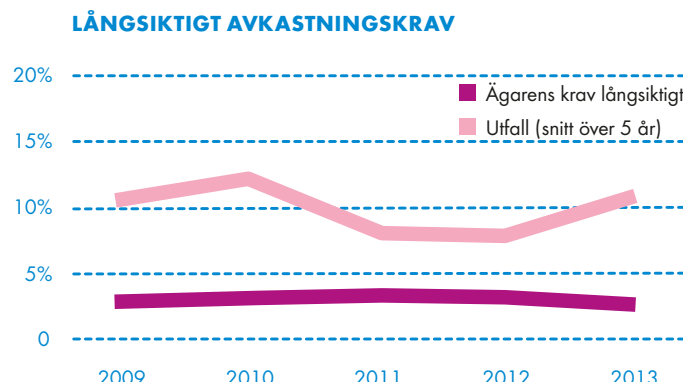


Kommunfullmäktige beslutar om de direktiv som Uppsalahem arbetar efter och vad bolaget ska uppnå. Därutöver finns ett antal vägledande policier och riktlinjer fastställda, av Uppsala kommun och Uppsalahems egen styrelse.

ÄGARDIREKTIV	UPPNÅTT	UTFALL
På affärsmässiga grunder försöka uppnå en hög nyproduktionsnivå .	JA	430 (504) bostäder påbörjades, 356 (259) blev inflyttningsklara och 1 292 (1 134) var under nyproduktion.
Bidra till att ombildning 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 nyuthyrningen till personer som av särskilda skäl inte kan få bostad på egen hand.	JA	5%, 79 (79) bostäder, lämnades till Uppsala kommun. Totalt 402 (383) bostäder hyrs ut till kommunen och ytterligare 122 (97) 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 . Fasaden på kvarteret Frodeparken utgörs delvis av solceller.

AVKASTNINGSKRAV	UPPNÅTT	UTFALL
Kortsiktigt 2013–2016: Drifnettot, inklusive eventuella kapitalvinster från försäljning av fastigheter, ska årligen utgöra 6% av koncernens marknadsvärde.	JA	Målet var 469 mkr och faktiskt utfall 548 mkr vilket innebär 7,01% .
Långsiktigt: Marknadsvärdet på bolaget ska på medellång sikt stiga realt med 2% per år. Värdestegringskravet behöver ej uppfyllas varje enskilt år, men ska kunna avläsas varje år.	JA	Målet var 2,14% och faktiskt utfall 10,14% . (Snitt sedan fem år tillbaka är 8,99%).

MILJÖ OCH ENERGI	UPPNÅTT	UTFALL
Bidra till Uppsala kommuns mål att minska utsläppen av växthusgaser med 45% per capita till 2020 jämfört med 1990.	JA	Sedan 2004 har koldioxidutsläppen minskat med 50% .



ÅRET SOM GÅTT

SNABB- VERSIONEN

FIBER ÅT FOLKET!

Under 2013 drog Uppsalahem på allvar igång den stora satsningen på modernt och snabbt bredband in i alla hus. Tusentals meter kabel har dragits i nygrävda diken, genom husens stammar och in i våra kunders hem.

LÄNGE LEVE STUDENTSTADEN!

I maj 2013 slutförde Uppsalahem köpet av Studentstaden och satte full fart framåt med nyproduktion. I dagsläget byggs 350 nya studentbostäder och nära tusen till är planerade de kommande åren.

GRÖNA SKÖNA UPPSALAHEM

Holmfrid och Frodeparken är två av Uppsalahems mest spännande hus, som nu har fyllts med liv och rörelse. Holmfrid är ett lågenergihus, med solfångare på taket och egen kolonilott utanför dörren. I Frodeparken har du Nordens största solcellsfasad utanför fönstret och Uppsalas mest centrala läge.

HISTORIENS VINGSLAG PÅ MIMMI EKHOLMS PLATS

I bostadsområdet Cementgjuteriet bygger Uppsalahem runt 500 nya hem som samlas kring det nya torget Mimmi Ekholms plats. Restaurang, bageri, apotek och en nyöppnad ICA på torget bidrar till att göra området till ett av Uppsalas mest attraktiva nya bostadsområden.

EGET HEM ÄR GULD VÄRT

Att flytta hemifrån är inte helt lätt i Uppsala och därför har Uppsalahem storsatsat på bostäder för unga. På Döbelnsgatan har 62 nya ungdomsbostäder skapats, likaså 70 till i Två Torn 2 och i Rosendal byggs nu 264 ungdomsbostäder med inflytt till hösten 2013.

A portrait of Mikael Rådegård, a middle-aged man with grey hair and glasses, wearing a dark suit jacket over a light blue striped shirt. He is smiling and holding two large, black, cylindrical objects, possibly cameras or lenses, one in his right hand and one slung over his left shoulder. The background is a night cityscape with a multi-story building on the left and light trails from a street on the right.

MIKAEL RÅDEGÅRD

Ålder: 61

Bor: Uppsala

Gör: Vd på Uppsalahem

Familj: Ja, sedan länge

Höjdpunkt 2013: Förvärvet av resterande del av Studentstaden och mötet med kronprinsessan Victoria

PÅ VÄG IN I
FRAMTIDEN

Under 2013 har Uppsalahem fortsatt sin satsning på energismart boende med solceller, odlingslotter och individuell mätning av el- och vattenförbrukning. Dessutom är nu Studentstaden en del av Uppsalahem och just nu byggs drygt 650 nya lägenheter för unga och studenter i staden.

UPPSALAHEM ÄR EN AV EUROPAS SNABBAST VÄXANDE REGIONER – HUR HÄNGER NI MED? – Vårt uppdrag är att vara med och bidra till en effektiv och hållbar stadsutveckling. Vi är ju bland dem som har flest pågående byggprojekt av hyresrätter, det pendlar mellan 800 och 1200 lägenheter om man räknar från första spadtaget till inflyttning. Vi har också sett till att tänka framåt, långsiktighet är viktigt, säger Mikael Rådegård, vd på Uppsalahem.

DE FLESTA VILL JU BO NÄRA TILL ALLT IEN STAD SOM UPPSALA?

– Det är viktigt att förtäta så mycket som möjligt utan att låta grönområden försvinna, det skulle inte vara hållbart. Förtätning innebär ju att man bygger där det redan finns bostäder och infrastruktur, vilket betyder att man nyttjar de befintliga resurserna. Så långt som möjligt försöker vi se till att det gröna bevaras, det ger kvaliteter för alla. Även om en del grönytor kommer att försvinna så gör vi förändringarna försiktigt och skapar samtidigt trevligare mötesplatser i områdena.

– Ett exempel är Nya Eriksberg som är ett område där vi tidigt påbörjade en demokratisk process med medborgardialoger, vilket resulterat i en visionsrapport. Nya Eriksberg ska förtätas och bli mer levande. Fem arkitektkontor har utifrån visionen fått ta fram förslag på hur de nya bostäderna ska samsas med butiker, servicelokaler och mötesplatser, det är en mycket spännande process.

– Ett annat spännande exempel på nyproduktion är Cementgjuteriet som blir en ny del av Luthagen. Vi har tagit helhetsansvar för denna nya del av staden och i två av våra byggetapper har människor redan kunnat flytta in. Det ska stå helt klart kring 2017.

HUR VIKTIG ÄR SATSNINGEN PÅ ENERGISMARTA HUS?

– Den är mycket viktig och handlar både om ägardirektiv och våra egna initiativ. Alla våra nya hus är energismarta, och vi satsar på ett hållbart byggande. Sedan har vi Frodeparken med sin solcellspanel och miljöcertifierade Holmfrid som är två bra exempel där vi satsar extra mycket.

– Vi fokuserar också på att energi-effektivisera i befintlig bebyggelse. Vi bygger miljöstugor för sopsortering och jobbar med individuell mätning så att kunderna kan se vad de förbrukar. Under 2013 hade vi ett spännande vattenprojekt där vi genom rådgivning och information satsade på att försöka få kunderna att ändra beteende i vattenförbrukningen. Det resulterade i en sju procentig besparing.

HUR SKA NI BYGGA BRA BOSTÄDER FÖR STUDENTERNA?

– Vi är igång med nyproduktionen som också är en del av förtätningstänket. Blåsenhus som ligger i campusområdet är ett exempel, det är ett samarbete med Akademiska Hus. I första etappen handlar det om 243 lägenheter, men vi ska bygga ytterligare 90 stycken alldeles bredvid. Det finns också fler

förtättningsmöjligheter i staden som inte är planlagda än.

VILKA ÄR DE STORA UTMANINGARNA FÖR UPPSALAHEM UNDER KOMMANDE ÅR?

– En är att hålla tempot i nyproduktionen, det låter enkelt när man pratar om det men det ligger mycket arbete bakom. Ur ekonomiskt perspektiv måste vi hålla en vettig belåningsgrad och för att klara det måste vi använda mer av våra egna medel – kort sagt ta mer pengar vi genererar i rörelsen och satsa i det vi skapar. Våra investeringar kostar ungefär en miljard kronor årligen. Det är en tuff utmaning.

– Sannolikt kommer vi också att konkurreras ut, vilket jag ser jag som både en utmaning och en stimulans. Det är bra att gnuggas lite, då vässar man sig och blir ännu bättre. Vi ska se till att folk kan säga »Där vill vi bo, det har Uppsalahem byggt«.

DU ÄR ÖSTGÖTE OCH FLYTTADE HIT TILL UPPSALA FÖR TRE OCH ETT HALVT ÅR SEDAN NÄR DU BLEV VD FÖR UPPSALAHEM – HUR TRIVS DU I DIN NYA STAD?

– Jag gillar pulsen, tillväxten och känslan av att ett samhälle och en stad i ständig förändring. Det finns en god livsnerv här. Jag bor själv i ett nybyggnadsområde och varje morgon när jag vandrar längs Fyrisån till jobbet ser jag hur staden växer, det är en väldig stimulans. ■

DE SENASTE 10 ÅREN
HAR UPPSALA VUXIT MED

24 530

PERSONER



UPPSALA: VÄXANDE

För 150 år sedan bodde bara en av tio svenskar i en tätort. Idag är siffran nästan den omvända: 85 procent av alla svenskar bor i städer och fler stadsbor kommer det att bli. Människor vill ha nära till allt och flyttar därför in till städerna!

Stockholmsregionen är den näst snabbast växande storstadsregionen i Europa. Stockholms och Uppsala län stod 2011–2012 tillsammans för drygt hälften av Sveriges totala befolkningsökning, enligt en rapport från Stockholms Handelskammare.

UPPSALA VÄXER

2011 blev Uppsala officiellt en storstad med över 200 000 invånare och enligt en prognos från Uppsala kommun kommer vi redan 2030 att vara över 240 000 invånare.

15%

AV ALLA SVENSKAR
ÄR MELLAN 20-30 ÅR

I UPPSALA ÄR DEN
SIFFRAN HELA

21%

I UPPSALA BOR

205 199

PERSONER

90 006

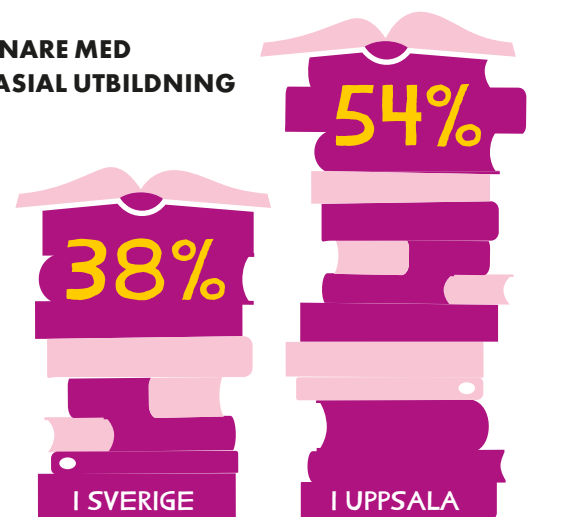
PERSONER ÅR
BOSTADSSÖKANDE HOS
UPPSALAHEM AB

STORSTAD I EUROPA

Uppsala har fortsatt att växa trots lågkonjunkturen. Arbetsmarknaden här är stabil med två stora universitet, Akademiska sjukhuset, flera statliga myndigheter och en modern Life science-industri. Nordens äldsta universitet bidrar också till många unga och välutbildade uppsalabor.

HANDELN EXPANDERAR, NYA FÖRETAG ETABLERAS, STADEN VÄXER!
Människors och företags ökade rörlighet skapar större arbetsmarknadsregioner.

ANDEL INVÅNARE MED
EFTERGYMNASIAL UTBILDNING



»PÅ UPPSALAHEM GÖR VI VÅRT BÄSTA FÖR ATT HÄNGA MED I URBANISERINGEN OCH UTVECKLINGEN, GENOM ATT BIDRA TILL EN HÅLLBAR STADSUTVECKLING«



FREDRIK HOLM

Gör: Vice vd och affärsutvecklingschef på Uppsalahem

Höjdpunkt 2013: Den 15 april när vi slutförde köpet av Studentstaden AB, därmed har en vi en bra bas för vår framtida satsning på studenters och ungas boende

De goda möjligheterna att pendla inom Mälardalen och Storstockholm tack vare resecentrum och samarbetet mellan UL och SL gör att Uppsala idag är en fullt integrerad del av huvudstadens arbetsmarknad. Ja, man kan lugnt säga att Uppsala är en attraktiv framtidsstad.

UPPSALAS BOSTADSMARKNAD

– På Uppsalahem gör vi vårt bästa för att hänga med i urbaniseringen och utvecklingen, genom att bidra till en hållbar stadsutveckling. Bristen på bostäder är ett hot mot tillväxten i regionen, säger Fredrik Holm, vice vd och affärsutvecklingschef på Uppsalahem.

Lars-Gunnar Sjöo, byggchef på Uppsalahem, utvecklar:

– Även om vi, en av Uppsalas ledande aktörer på bostadsmarknaden, bygger flest hyresrätter i hela Sverige, så är efterfrågan svår att möta över en natt. Uppsalaborna är yngre än riksgenomsnittet och efterfrågan på hyresrätter är stor. Därför är vi på Uppsalahem väldigt glada att fler aktörer är på gång att bygga hyresrätter i Uppsala.

ETT LEVANDE UPPSALA

Uppsala kommuns översiktsplan, som antogs 2010, är ett viktigt strategiskt verktyg för Uppsalahems långsiktiga planering. Uppsala ska växa inåt, nya bostäder ska produceras i centrala lägen på gammal industrimark och industrierna ska flyttas ut till stadens periferi. Stadens kvaliteter är något som efterfrågas av allt fler, även om man inte bor inne i stadskärnan. Närhet till dagis, till den kvällsöppna service-

butiken, till kollektivtrafik, till möten med andra människor. En stad där man har nära till allt ger ökad trygghet och en mer hållbar stad.

LOKALER FÖR ETT LEVANDE UPPSALA

Att Uppsala tillhör en av de mest expansiva regionerna i Europa gör att staden är en av Sveriges hetaste på marknaden för kommersiella fastigheter. Hyresnivåerna för många lokaler går att jämföra med hyrorna i Göteborg och Malmö.

– Med våra verksamhetslokaler är Uppsalahem en liten aktör på Uppsalas lokalmarknad. Vi har inga renodlade kommersiella fastigheter, våra lokaler finns integrerade i våra bostadskvarter. Efterfrågan på verksamhetslokaler ökar och under året som gått har det funnits en stadig efterfrågan av lokaler för etablering av diverse olika verksamheter, säger Mathias Lantz, förvaltare på Uppsalahem Västra. ■

UPPSALAHEM AB:S LOKALER

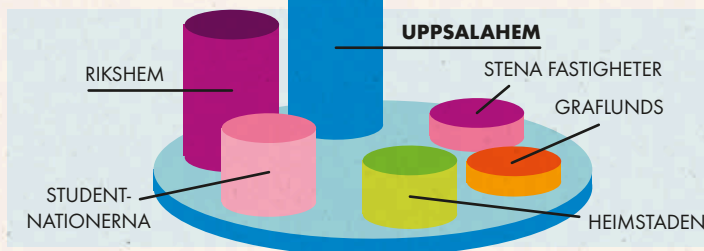
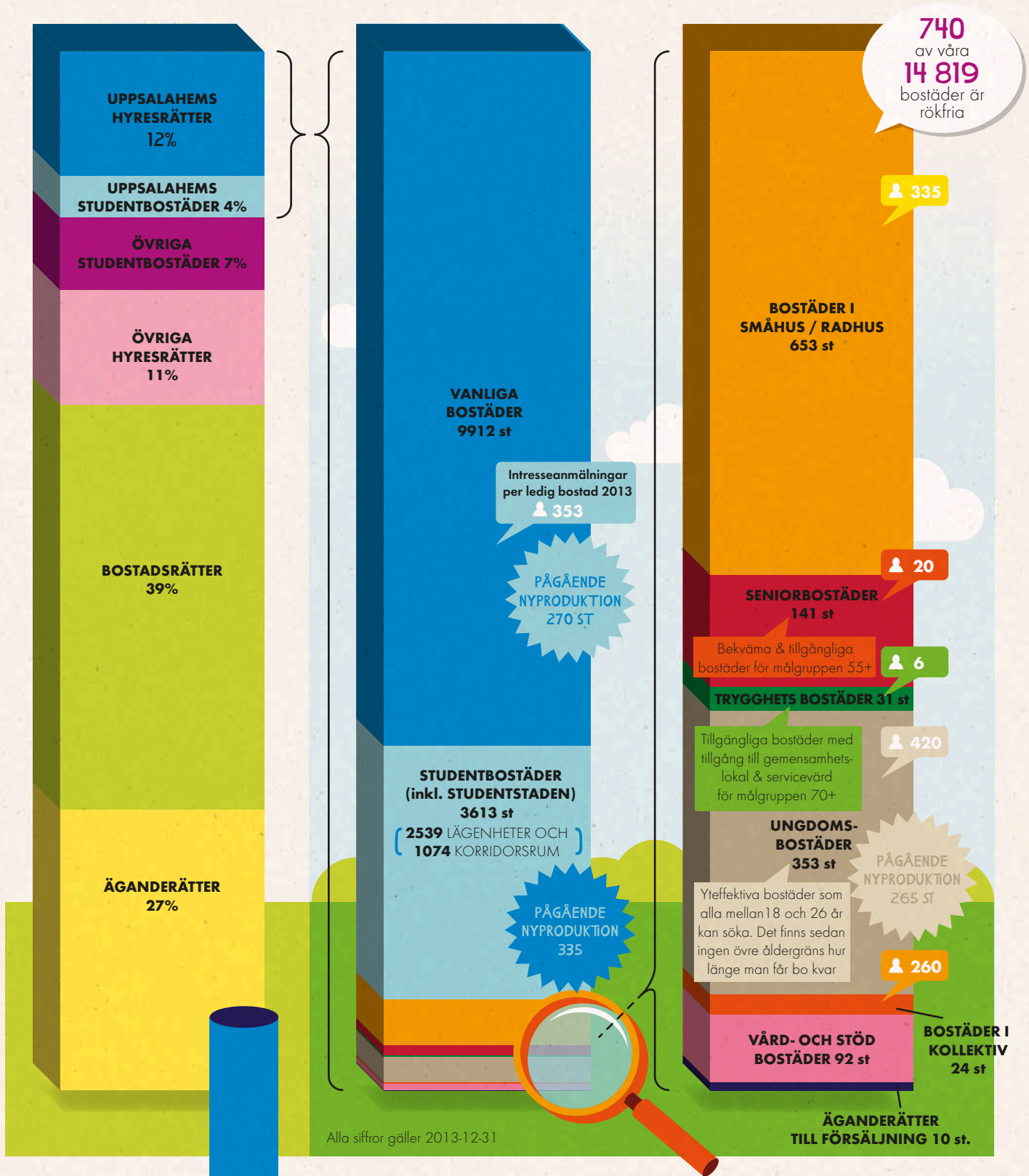
Verksamhetslokaler	255 st	35 808 m ²
Blockuthyrda lokaler	9 st	4 319 m ²
Förråd	719 st	5 984 m ²
Hyresgästföreningslokaler	84 st	5 390 m ²
Interna lokaler	106 st	7 551 m ²

VÅRA STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTER:

Uppsala kommun 11,4 mkr/år • **Jensen** 3,1 mkr/år
ICA 2,1 mkr/år • **C Företaget Vård & Omsorg** 1,1 mkr/år • **Landstingservice** 0,8 mkr/år

UPPSALAS BOSTÄDER

UPPSALAHEMS BOSTÄDER, NÅGOT FÖR ALLA



STÖRSTA AKTÖRERNA PÅ HYRESBOSTADSMARKNADEN

Antal bostäder: Uppsalahem 14 819, Rikshem 5 700, Studentnationerna 3 190, Heimstaden 2 300, Stena fastigheter 960, Graflunds 940

Under den varma och långa sommaren hade alla barn som bor hos Uppsalahem möjlighet att anmäla sig och delta i våra sommarskolor. Under sommarveckorna hade vi bland annat teaterskola, friidrottsläger, basketläger och avslutningsvis en cirkusskola.





MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

Uppsalahem strävar efter att alla boende ska känna sig trygga. Under förra året fick de lokala kontoren nya namn: Västra, Södra, Östra och City. Ett förtydligande som krymper avståndet till alla hyresgäster.

»VI INOM FÖRVALTNINGEN ÄR ALLTID BEREDDA OAVSETT NÄR PÅ DYGNET NÅGOT HÄNDER. VI HAR JOUR UNDER NATTETID FÖR ATT HJÄLPA TILL OM DET BEHÖVS«

Fastighetsförvaltning är att sköta om och vårda husen och se till att varje hus har en bra ekonomi så att de kan vara trivsamma hem under lång tid. Ett välbyggt och underhållet hus kan leva längre än en människa.

För att kunna erbjuda en hög kvalitet så är Uppsalahems förvaltning uppdelat på fyra kontor: Västra, Södra, Östra och City. Kontoren fick under året nya namn i syfte att underlätta för kunderna när Uppsalahem bygger nytt i nya stadsdelar. Samtliga kontor har en reception som är öppen dagtid fem dagar i veckan och kontoren kan nås via telefon och webb. Kunden kan alltid vända sig till sitt kontor och därifrån få hjälp. Det kan vara en rörmokare, målare eller någon annan yrkesgrupp som behövs. Ute på områdena finns Uppsalahems 23 kvartersvärdar för att se vad som behöver göras och för att finnas till hands.

Det mesta av fastighetsförvaltningen sköts av Uppsalahems egna anställda.

– 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 Pontus Wikner, fastighetschef på Uppsalahem Södra.

– Vi inom förvaltningen är alltid beredda oavsett när på dygnet något händer. Vi har jour under nattetid för

att hjälpa till om det behövs. Vid varje fel eller skada gör vi en bedömning hur bråttom det är att felet åtgärdas. Det här är en trygghet som ingår i att bo hos Uppsalahem.

KUNDNÖJDHET

För att få veta vad kunderna tycker om Uppsalahem, så skickas det varje år ut en undersökning till kunderna med frågor som rör boendet. Svaren jämförs sedan med tidigare år och lägger grunden på var vad som behöver prioriteras.

– Vi försöker alltid att förbättra oss så att våra kunder ska känna sig nöjda. Svaren påverkar hur vi lägger upp vårt arbete, säger Pontus Wikner.

I 2013 års kundundersökning blev det sammanlagda resultatet av NKI – kundnöjdheten – en liten sänkning av förra årets resultat, från 68 till 67. Betyget är jämsides med andra bostadsbolag av jämförbar storlek.

– Våra kunder ger oss ett relativt gott betyg, men vi är inte nöjda och jobbar långsiktigt med att förbättra kundnöjdheten, säger Fredrik Holm, vice vd och affärsutvecklingschef på Uppsalahem.

– Ibland har vi svårt att hinna med när snön vräker ner eller om vi får någon vattenläcka så kan det ta tid att hitta var vattnet rinner ut. När dessa saker sker så gör vi alltid vad vi kan för att så snabbt som möjligt hjälpa våra kunder, avslutar Pontus Wikner. ■



PONTUS WIKNER

Gör: Fastighetschef på Uppsalahem Södra

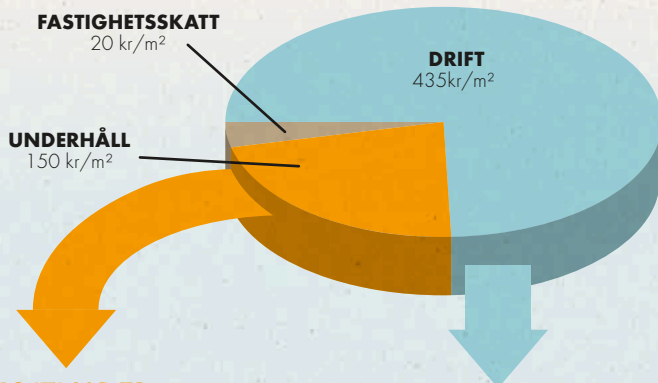
Höjdpunkt 2013:

Vi hade 18 ungdomar som jobbade med oss under sommaren, varje dag ser jag resultatet av deras arbete och det gläder både mig och de som bor i området

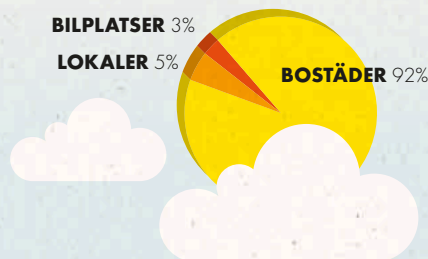
VAD HÄNDE MED HYRAN?

Alla siffror gäller Uppsala hem AB

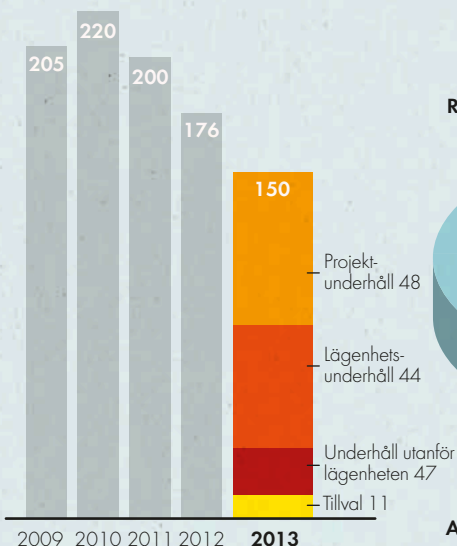
FASTIGHETSKOSTNADER 2013



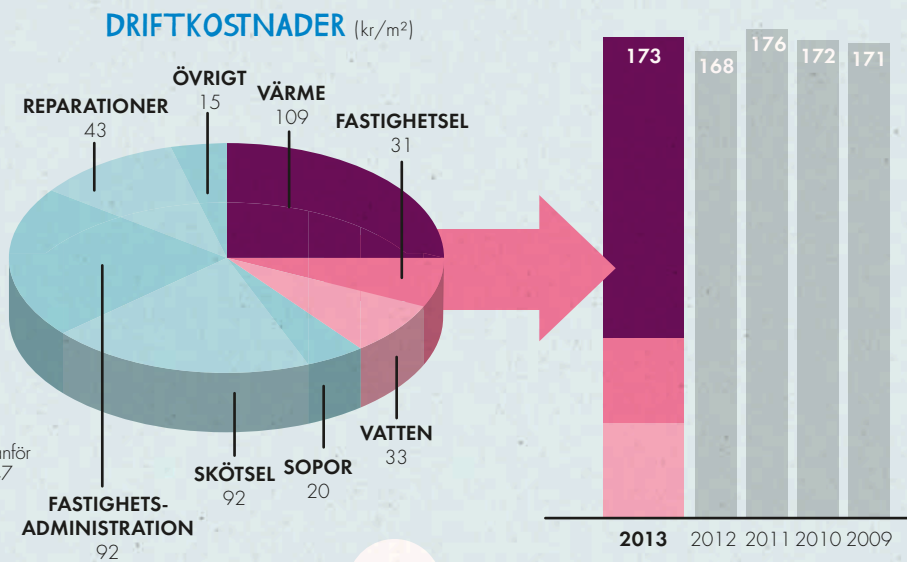
HYRESINTÄKTER



UNDERHÅLLSKOSTNADER (kr/m²)



FÖRBRUKNINGSKOSTNADER (kr/m²)

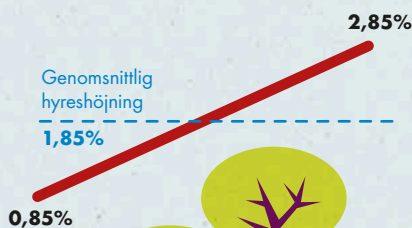


HÖGSTA/LÄGSTA HYRAN (kr/m² och år)

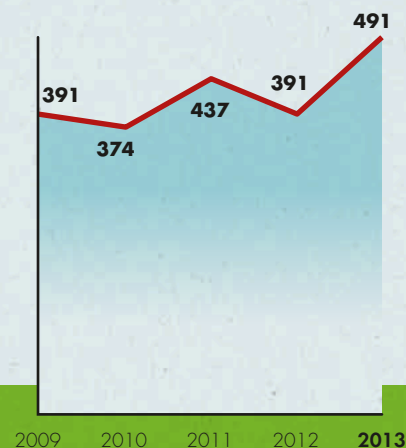


HYRESHÖJNING

efter den årliga hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen



DRIFTNETTO (kr/m²)



ENKELT ATT HYRA HOS UPPSALAHEM

För att kunna söka en lägenhet hos Uppsalahem behöver man vara registrerad bostadssökande. Alla över 16 år kan registrera sig och det kostar ingenting. Alla lediga lägenheter publiceras på hemsidan och där anmäler man sitt intresse på den bostad man är intresserad av.

Att bo hos Uppsalahem ska vara bekvämt och bekymmersfritt, under 2013 har en extra satsning gjorts på in- och utflyttning.

– Det ska vara enkelt att både flytta till och från Uppsalahem. Vår ekonomi är beroende av att vi har en effektiv förvaltning och nöjda kunder som värdesätter vår produkt, säger Per Viklund, projektledare på Uppsalahem. ■

VAKANSGRAD BOSTÄDER

0,04%

UTHYRNING BOSTÄDER

Tecknade hyreskontrakt	2150 (2119) st
Vakansgrad bostäder	0,04 %
Omflyttning	20,1 (18,1) %

UTHYRNING LOKALER

Tecknade kontrakt verksamhetslokaler	30 (27) st
Vakansgrad lokaler	6 (4,5) %

MINSKA ANTALET STÖRNINGAR

2013 uppgick antalet anmälda störningar till 891. 2012 var motsvarande siffra 870.

Vår målsättning är att ingen ska behöva uppleva störningar i sitt hem. Genom strategiskt arbete och samarbete med Uppsala kommun arbetar vi för att minska antalet störningar och löser störningsärenden på ett tidigt plan för att förhindra avhysningar. ■

BOSTADSSOCIALA KONTRAKT

I enlighet med ägardirektiven lämnar vi varje år fem procent av de lediga bostäderna till Uppsala kommun. Kommunen tilldelar i sin tur bostäderna till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand. Bostäderna är spridda i hela bostadsbeståndet, men stor hänsyn tas till de områden som redan är bostadssocialt belastade.

De som bor på bostadssociala kontrakt kan teckna egna hyresavtal efter att ha bott minst ett år klanderfritt och 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. ■

BOSTADSSOCIALA FAKTA

Antal lämnade lägenheter till Uppsala kommun	79 (79)
Antal lägenheter Uppsala kommun hyr för bostadssociala ändamål	402 (383)
Antal lägenheter som upplåts med kommunal borgen	122 (97)
Antal tecknade kontrakt med kommunal borgen	66 (63)

INSPIRATION, NYA TAPETER OCH INREDNINGSHJÄLP

Uppsalahems Bobutik är en inspirerande miljö för kunder som har lust att göra om hemma. Här erbjuds kunderna ett stort utbud av de senaste nyheterna inom tapet, golv och köksval. Ibland behöver man rådgivning och stöttning i alla beslut som ska fattas – till hjälp finns inredningskunnig personal från Uppsalahem.

– Under 2013 har vi regelbun-

det ordnat olika temakvällar och kundevent i Bobutiken, som har varit mycket uppskattade, berättar Helen Nordensved, säljare i Bobutiken. Hon fortsätter:

– En gång i månaden bjuder vi också på frukost och har hemmafixartips – hur byter du lampan i ugnen? Var sitter säkringarna och vad ska jag tänka på när jag rensar avloppet? ■

OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT

Kundernas önskemål och synpunkter kring sitt boende är viktiga i alla delar av verksamheten. Därför finns möjlighet att ombilda sin hyresrätt till

bostadsrätt om hyresgästerna själva vill kunna styra över fastighetsförvaltningen. Ombildning till bostadsrätt görs enligt vissa fastslagna regler. ■

Uppsalahem har ungefär
100 000 kundkontakter
varje år. Kvartersvärd
Caroline Fröman hjälper
en hyresgäst att planera
sin inflytt.



Ett rent och trivsamt område gör mycket för upplevelsen av ens boende. Därför har Uppsalahem jobbat hårt för att möta de krav på kvalitet som ställs. En satsning som bland annat inneburit en uppgradering av maskinparken.

VARDAGSHJÄLTAR I UR OCH SKUR

Uppsalahems bostadsservice ser till att allt fungerar som det ska i hyreshus och bostadsområden. 115 personer jobbar med både fastighetsskötsel, löpande och planerat underhåll – det kan handla om allt från droppande kranar och byte av sand i sandlådorna på lekplatserna till rengöring av ventilationsutrustning och snöröjning.

– Här ”tankar” du laddhybriden, säger Tommy Lindberg, och öppnar tankluckan till den sprillans nya Toyota Prius som ska bli poolbil för huvudkontoret. Under luckan sitter ett eluttag för bilen som laddas innan man kör iväg.

Att skola in de som ska köra den el- och bensindrivna laddhybriden är ett av många jobb som han som chef för planerat underhåll på bostadsservice tar itu med.

EGEN VERKSTAD MED MEKANIKER

Bostadsservice har ett eget åkeri och en egen verkstad med tre mekaniker anställda. Tommy Lindberg var den som föreslog inköpet av en ny Toyota Prius.

– Jag vill att vi ska ligga i bräschan för att köra miljövänligt. Den här kan man köra helt på el inne i stan, och vi har även köpt in några Toyota Auris som är vanliga hybridbilar. Men tyvärr är det svårt att hitta skåpbilar med den här sortens driftsätt, där har vi istället dieslar som ju också är miljövänliga och snåla i drift, säger Tommy Lindberg.

Förutom bilar så äger bostadsservice även maskiner som används i skötseln av bostadsområdena, till exempel traktorer, gräsklippare och lövblåsar.

– Bra, för då slipper man vara beroende av service som ska göras av andra, vi lagar allt själva, tycker Tommy Lindberg.

På bostadsservice är ledstjärnan att åtgärda anmälda fel så fort det går. Fel som kan vara farliga, till exempel något som har med elektricitet att göra, ska åtgärdas inom 24 timmar medan enklare saker som att byta en trasig skärbräda kan få vänta tio arbetsdagar.

– Vi har många olika kompetenser som täcker underhållet i alla olika bemärkelser, från snickare och elektriker till energikonsulter som jobbar med att få ner el- och värmeförbrukning

i husen, berättar Tarmo Haapala, chef för löpande underhåll.

BLOMPLANTERING OCH SNÖRÖJNING

Bostadsservices skötselgrupper har lokalvårdare som ordnar städningen i trappuppgångarna, rensar och planterar i rabatterna, röjer bort snö under vintern och besiktigar Uppsalahems omkring 200 lekplatser.

– Lekplatserna ses till varje månad, det kan handla om att byta ut sanden och eller laga trasiga gungor till exempel, berättar Tarmo Haapala.

Bostadsservice har även skadesanere som ansvarar för all kontakt med både hyresgäster och försäkringsbolag efter större bränder till exempel.

Att jobba så smidigt och snabbt som möjligt så att hyresgästerna knappt hinner märka att felet uppstått är en strävan som de bägge två har.

– Vi försöker jobba så kundvänligt som möjligt och lägger ner mycket tid på information. På de regelbundna kundmätningar som görs har vi också lyckats få bra värden, säger Tommy Lindberg nöjt. ■

VISSTE DU ATT...



Uppsala hem har

15
TRAKTORER

Varje gång gräsklipparna rullar i våra bostadsområden klipps en yta motsvarande

70
FOTBOLLSPLANER



TARMO HAAPALA

Gör: Chef för löpande underhåll

Höjdpunkt 2013: Uppsala hems chefer hamnade topp tre i Fastigos prestigefyllda tävling och fick ett hedersnämmande för utvecklande och gott ledarskap



TOMMY LINDBERG

Gör: Chef för planerat underhåll

Höjdpunkt 2013: Att vi tack vare mina fantastiska medarbetare nådde och överträffade våra mål



1 000 TON SAND

gick det åt för att vi inte skulle halka den kalla och snöiga vintern 2012/2013.



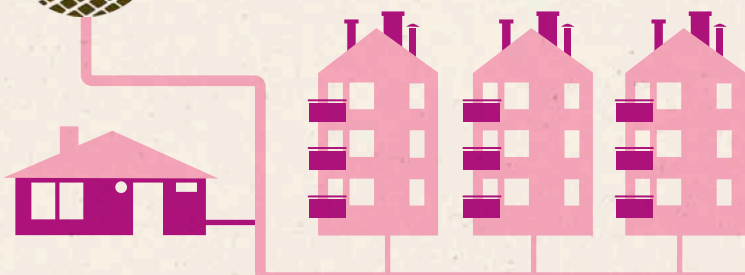
för att erbjuda snabb och flexibel service har vi **90 SERVICEBILAR** som kör **80 000 MIL** varje år. Det motsvarar inte mindre än **2 667 VÄTTERNRUNDOR**. Puh...



WROOOOM!



SUPERSNABBT BREDBAND MED FIBER



UPP TILL
1 GIGABIT
PER SEKUND

917

kunder har redan
kommit igång

» VILL BARA
BÖRJA MED
ATT SÄGA ATT
DETTA ÄR NOG
DET BÄSTA JAG
HÖRT SEDAN
56K-MODEMET
KOM TILL STAN.

”ETT
REJÄLT
OCH
VARMT
TACK!”

5487
LÄGENHETER MED
FIBER INSTALLERAT

”VI UPPSKATTAR
VERKLIGEN ATT
UPPSALAHEM GJORT
SLAG I SAKEN”

”VI VILL BERÖMMA GÄNGET SOM
UTFÖRDE FIBERINSTALLATIONENA”

UPP TILL 1 GIGABIT PER SEKUND

– I all vår nyproduktion och förnyelse installerar vi idag fibernät. Internetanvändningen har ökat explosionsartat under de senaste åren och alla kurvor fortsätter att peka spikrakt uppåt. Nya tjänster kräver snabbare och mer tillförlitlig uppkoppling, vilket gör att vi måste ha ett fibernät som är anpassat efter både dagens och framtidens behov, säger Håkan Eiserman, projektledare för fiberprojektet.

I slutet av 2012 startade Uppsalahem arbetet med att koppla upp

samtliga hushåll till ett modernt fibernät. Hyran höjdes samtidigt med 70 kr/månad, men i höjningen ingår bredband med 0,5Mbit/sek, vilket är fullt tillräckligt om man vill surfa, kolla e-post eller göra bankärenden.

Utöver det kan kunderna köpa extra tjänster och hastighet. Motsvarande engångskostnad för installation gällande egna hem, ligger på cirka 20 000 kronor.

Under 2013 har arbetet intensifierats och idag är 5 487 hem uppkopplade.

Produktionstakten ligger på ungefär 20 installationer om dagen och idag är områden som Gottsunda, Sävja, Slavsta och Tunabackar helt klara. Parallellt pågår också ett arbete med att föra över fastigheter med andra bredbandsleverantörer till Uppsalahems öppna fibernät under 2014–2015.

– Vi på Uppsalahem är särskilt stolta över att alla våra områden – även ytterområdena – kommer att vara uppkopplade, avslutar Håkan Eiserman.



MILJÖDAGEN

Solen sken för fullt då årets stora miljöhändelse, Uppsala miljödag, gick av stapeln på Vaksala torg. Uppsala miljödag anordnades av Uppsalahem tillsammans med Uppsala kommun och Uppsala Vatten och ett flertal andra företag deltog i aktiviteterna på torget.

Temat för dagen var avfall och Uppsalahem satsade på att hjälpa sina kunder att minska mängderna som slängs. Som boende hos

Uppsalahem, fick man möjlighet att låna ett bord på den populära loppisen och slå två flugor i en smäll: tömma sina förråd och samtidigt tjäna en slant. På Vaksala torgs scen guidades åskådarna genom ett fullspäckat scenprogram lett av Markus och Stephan, kända från barn-tv, med bland annat källsorterande hund, cykelkamp och sorteringsstävling. En härlig dag med mycket inspiration och kunskap om miljö! ■



PÅSKÄGGS-ORIENTERING

I SLOTTSPARKENS EGNA BLÅKULLA

På skärtorsdagen gick Uppsala Nya Tidnings årliga Påskäggsorientering av stapeln! Uppsalahem var en av sponsorerna på plats. Slottsparken förvandlades till Blåkulla. Det var en riktig folkfest med cirka 2000 deltagare utklädda från topp till tå. ■



Uppsalahem har länge velat förändra boendesituationen för stadens studenter, och nu är det dags! I maj 2013 köptes resterande 49% av Studentstaden i Uppsala AB som därmed blev ett helägt dotterbolag inriktat på studentbostäder. Dessutom påbörjas ett antal nybyggnadsprojekt åt stadens studenter 2014.



Niosha Baghaei är projektledare på Uppsalahem och ansvarig för byggnationen av Blåsenhus 243 studentbostäder.

BOENDEN TILL TUSENTALS STUDENTER

Uppsala är en anrik universitetsstad. De båda universiteten – Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU) – har tillsammans 40 000 studenter i och kring Uppsala. Men bristen på bostäder är stor och debatten kring hur många studentbostäder som saknas i Uppsala har varit livlig under de senaste åren.

HEM FÖR STUDENTER

Uppsalahem har länge velat förändra boendesituationen för studenter och nu är det antligen möjligt att göra det. I maj 2013 slutförde Uppsalahem köpet av Studentstaden i Uppsala AB, som då blev ett helägt dotterbolag, helt inriktade på studentbostäder.

– Under de 2 år som Uppsalahem har ägt Studentstaden till 51 % har vi lärt känna bolaget och vi känner oss redo att ta fullt ansvar för det. Vi har också kommit nära de andra studentbostadsaktörerna och vill ytterligare öka vårt engagemang för studenternas bostadssituation, sa Mikael Rådegård, vd för Uppsalahem, i samband med att affären blev klar.

Idag förvaltar bolaget ca 3 350 studentbostäder i attraktiva lägen som Kapellgärdet, Gamla Studentstaden, Rackarberget, Hamberg och Eriksberg i Uppsala. Studentstaden har

en uttalad ambition att öka antalet studentbostäder i Uppsala genom nyproduktion.

NU ÖKAR VI TAKTEN

– Byggandet av nya studentbostäder har stått helt stilla i Uppsala de senaste åren, men nu ökar vi takten! säger Sara Westberg, vd för Studentstaden. Totalt har Uppsalahem, på uppdrag av Studentstaden, cirka 350 studentbostäder i pågående nyproduktion, Blåsenhus samt Döbelnsgatan, men totalt planeras över 1 000 nya studentbostäder de kommande åren. ■

STUDENTSTADEN I UPPSALA AB

Ägare (100 % fr.om. 2013-06-01):

Uppsalahem AB

Marknadsvärde på Studentstadens fastigheter: 2 361 mkr

Omsättning: 220,3 mkr

Bruttoresultat: 95,3 mkr

Underhållskostnader: 11,4 mkr

Synlig soliditet: 78,0%

Justerad soliditet: 81,6%

Antal fastigheter: 14 st

Antal bostäder (lägenheter och korridorsrum): 3 353 st

VISSTE DU ATT STUDENTSTADEN HAR...

19 TILLSVIDAREANSTÄLLDA...

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

EN FÖRVALTNING SOM ÄR...

kundnära. För hyresgästen är det tydligt vem som är uthyrare, fastighetstekniker och förvaltare för bostadsområdet.

STOR OMFLYTTNING...

Under 2013 flyttade i genomsnitt 190 studenter ut och in varje månad i Studentstadens bostäder. Fördelat på samtliga anställda motsvarar detta ca 10 omflyttningar per månad och anställd.

EN KÖTID FÖR BOSTAD...

som under 2013 varierade från 3–5 år.

BOSTÄDER SOM ÄR...

eftertraktade av studenterna. Många startar sin boendekarriär i studentkorridor i Flogsta och gör därefter en karriär bland Studentstadens bostadsområden.

EN SOLKLAR MILJÖVINNARE

Lagom till nyår 2013 var alla 70 nya hem i Frodeparken inflyttade. Frodeparken är en unik satsning från Uppsalahem som bidrar till ett mer hållbart samhälle. De över 1 800 solcellspanelerna ger el till hissar, ventilation och trapphusbelysning.





FRODEPARKEN

Antal lägenheter:
70

Lokaler: Förskola
och 4 st verksamhets-
lokaler

**Avstånd till
stationen:** 0 m

**Fasadyta mot
söder:** 900 m²

Solcellsfasad:
675 m²

**Toppeffekt från
solcellerna:**
86 kWt

Elproduktion /år:
70 000 kWh

**Solcellernas
produktion:**
8 kWh/m²

**Procentdel av
fastighetens
elanvändning:**
ca 50%

**Solcellens effekt-
garanti:** 25 år

» HÄR BOR KUNDERNA PRAKTISKT TAGET MED EN EGEN PERRONG UTANFÖR DÖRREN, OCH MED MINDRE ÄN 20 MINUTER TILL ARLANDA ÄR TILL OCH MED LÅNGT BORTA VÄLDIGT NÄRA«

Just nu fokuserar Uppsalahem extra på att bygga yteffektiva bostäder med flexibla planlösningar för den moderna familjen. Kunderna ska kunna hitta det boende de vill ha, i alla faser av livet, och på olika ställen i staden.

– Våra hus ska stå i minst femtio år och det vi utvecklar och bygger idag, ska ju passa både dagens och framtidens Uppsalabor. Vi har stort fokus på långsiktigt och hållbart ansvarsfullt ägande, vilket innebär att investeringar genomförs i såväl förnyelse av befintliga hus som i nyproduktion. Affärs-mässighet förenas med samhällsnytta och investeringarna ska alltid på sikt betala sig själva, säger Mikael Råde-gård, vd för Uppsalahem.

Under 2013 investerades totalt 782 mkr i bostadsutveckling och förnyelse.

NYA HEM & NYTÄNKANDE

För att nå en långsiktigt hållbar utveckling av Uppsala – mot bakgrund av den stora befolkningstillväxten – behöver nya bostäder tillkomma inom stadens gränser. Ett av projekten som färdig-ställdes under 2013 var Frodeparken som sticker ut lite extra med sitt läge och sin solcellsfasad.

FRODEPARKEN – HUSET MED NORDENS STÖRSTA SOLCELLSFASAD

Nytänkande och smarta energilösningar har varit riktlinjerna för Uppsalahems nya flerfamiljshus Frodeparken med 70 lägenheter som byggts i anslutning till Resecentrum i Uppsala. Här bor kunderna praktiskt taget med en egen perrong utanför dörren, och med mindre än 20 minuter till Arlanda är till och med långt borta väldigt nära.

Fasadens består av 1 200 integrerade solceller och panelen är Nordens största solcellsfasad på ett bostadshus. Huskroppen ligger i ett mycket bra läge väderstrecksmässigt och den svängda formen på byggnaden är idealiskt utformad för att solcellerna ska fungera på bästa sätt.

Redan idag är Uppsala den ledande orten för forskning och utveckling av solceller i Europa, med t ex spjutspets-forskningen som pågår på Ångström-laboratoriet. I Frodeparken samsas ny energiteknik med modern och spännande arkitektur.

– Jag är stolt över att Uppsalahem går i tåten när det gäller satsning på förnybara energikällor och sol-energi, säger Uppsalahems byggchef Lars-Gunnar Sjöo.

– Det här projektet har fått stor nationell och internationell uppmärksamhet och jag hoppas att Uppsalahem inspirerar fler att våga satsa på ny energiteknik, fortsätter Lars-Gunnar Sjöo.

Frodeparken som kännetecknas av sin smäckra och eleganta bågform har utformats av White Arkitekter.

UPPSALAHEM SATSAR PÅ BEKVÄMT OCH YTSMART FÖR UNGA

I den nya stadsdelen Rosendal pågår nyproduktion av hela 264 ungdomsbostäder med beräknad inflyttning under hösten 2014. Det ska ge fler möjligheten att flytta hemifrån och få en alldeles egen bostad eller en mindre bostad för en ung växande familj.

Kvarteret består av åtta byggnader och lägenheterna är planerade med fokus på yteffektivitet. De byggs i storlekarna 1–3 rum och kök och kommer att vara mellan 29–55 kvadratmeter. Alla lägenheter har tvättmaskin och möjlighet till en liten uteplats på loftgången, bekvämt och ytsmart. Loftgångarna skiftar sida på huskroppen för att åstadkomma bästa solläge. ■



PIA STOLT NILSSON: »DET KÄNNIS SKÖNT ATT VETA ATT HUSET I SIG HJÄLPER TILL MED UPPVÄRMNINGEN«

DU BOR I FRODEPARKEN, VARFÖR HAR DU VALT DET HÄR BOENDET OCH HUR KÄNNIS DET ATT BO I ETT HELT NYPRODUCERAT MILJÖHUS?

– Jag valde att söka en bostad i detta hus för att det ligger så centralt med närheten till tåg och bussarna. Min dotter tränar – hon spelar basket i olika hallar i Uppsala så då är det smidigt att ha tillgång till bussar. Dessutom ligger det fint med Frodeparken bakom huset. Därtill tycker jag att det är intressant med miljösatningen och det känns helt

enkelt skönt och kul att veta att huset i sig hjälper till med uppvärmning.

VAD TYCKER DU OM ATT HA UPPSALAHEM SOM VÄRD, OCH BOSTADSBOLAGETS SATSNING PÅ MILJÖHUS?

– Hittills har jag bara lovord om Uppsalahem. De kontakter jag haft har varit fantastiskt bra. Lyhörda och service-minded. Jag tycker de borde satsa mer på denna typ av miljöprojekt. Det ligger helt i linje med tiden. ■

SÅ GOTT SOM NYA HEM

Uppsalahem står, liksom flera bostadsbolag runt om i Sverige, inför utmaningen att förnya de många flerbostadshus som byggdes under de så kallade rekordåren 1961 till 1975. Huvuddelen av Uppsalahems fastigheter är byggda mellan 1950 och 1979. Många behöver förnyas, men att enbart återställa dem till dåtidens standard är ingen hållbar lösning.

– För att verka långsiktigt och hållbart måste vi förnya bostäderna och bostadsområdena till nutidens och framtidens krav och behov, förklarar Lars-Gunnar Sjöo, byggchef på Uppsalahem.

GRÖNT PROJEKT PÅ GRÖNA GATAN

Gröna gatan är ett bostadsområde byggt i början av 50-talet. Området är uppbyggt kring gröna innergårdar och är faktiskt Sveriges längsta hus. I området har en omfattande renovering genomförts och i det pilotprojekt som genomfördes i två trappuppgångar fick Uppsalahem stöd av Energimyndigheten för att utvärdera energibesparing och erfarenheter från renoveringsprojektet.

I samband med att pilotprojektet färdigställts och energistatistik kunnat samlas in så har intresset för att ta del av resultatet varit stort. Under 2013 har projektet presenterats på bland annat Fastighetsbranschens energidag och Ny Tekniks konferens om energieffektivisering.

Lägenheterna på Gröna gatan är i nyskick efter renovering. På energisidan så är det bland annat satsningar som ny ventilation för att återvinna inomhusvärmes, tilläggsisolering, förbättrade fönster och individuell mätning och debitering av vatten som gett ett gott resultat.

– Uppföljningen av de åtgärder vi gör är extra viktig eftersom vi har så många lägenheter som behöver renoveras och vi vill passa på att ta ett helhetsgrepp och verkligen minska energianvändningen rejält. På Gröna gatan halverades behovet av värme efter renoveringen, berättar Anna Freiholtz, som är projektledare för energi och miljö på Uppsalahem.

– Erfarenheterna från områdets pilotprojekt finns med både där och vid förnyelse av andra områden. ■



ANNA FREIHOLTZ

Gör: Projektledare för energi och miljö

Höjdpunkt 2013: Uppsala miljödag



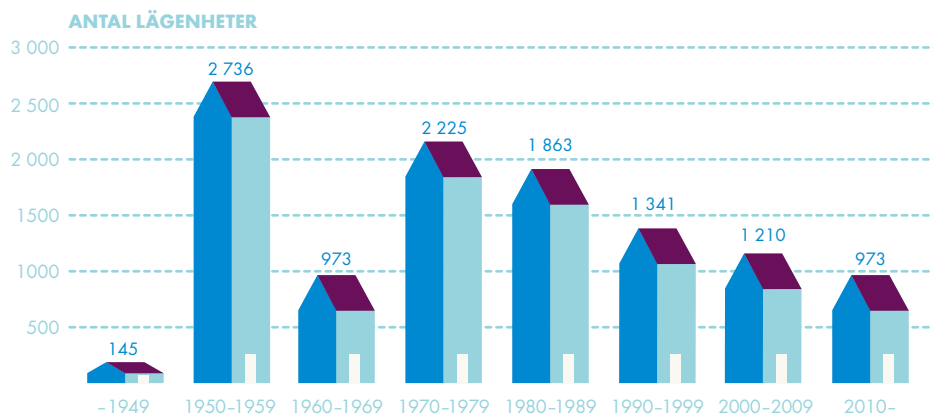
LARS-GUNNAR SJÖO

Gör: Byggchef på Uppsalahem

Höjdpunkt 2013: Att vi färdigställde första kvarteret i Cementgjuteriet under budget

VÄRDEÅR UPPSALAHEMS BOSTÄDER

Uppsalahem AB



GRÖNA GATAN

Fokus: En halvering av energianvändningen.

Åtgärd: Ny ventilation med återvinning för från- och tilluft, så kallad FTX. Individuell mätning och debitering av (IMD) vatten, LED i trapphus, tilläggsisolering av vind och ytterväggens insida vid fönstersmygar och fönsterrenovering.

Vinst: Uppmått energianvändning för uppvärmning, tappvarmvatten och fastighetsel har minskat med 40 kWh/m², vilket motsvarar 35 %



Nya Eriksberg ska rymma fler Uppsalabor. Under hösten skissade fem arkitektkontor på idéer hur Nya Eriksberg ska växa. En visningslokal inreddes för att ge alla medborgare möjlighet att delta i stadsdelens utveckling!

VI BYGGER STADEN

Som Uppsalas ledande bostadsbolag är Uppsalahems insatser en viktig pusselbit för utveckling av Uppsala som stad. Det innebär ett aktivt deltagande i Uppsalas stadsutveckling och arbete med att utveckla och förnya befintliga stadsdelar. Det pågående stadsdelsutvecklingsprojektet Nya Eriksberg och utvidgningen av stadsdelen Luthagen med området Cementgjuteriet är ett led i detta.

– Vi tror på variation i bostadsområden och därför arbetar vi med markbyten och samarbeten med andra bostadsexploatörer, dels i upplåtelse- och boendeform och dels i arkitektur och skala, säger Lars-Gunnar Sjöö. Uppsalahem har också ett fortsatt intresse av att utnyttja egen mark och även förvärva ny mark – något som möjliggör förtätning. Med en sådan effektiv markanvändning kan kvarterens befintliga karaktär förstärkas eller förtydligas med nya värden.

NYA ERIKSBERG

Unikt med Nya Eriksberg är att en ny stadsstruktur ska läggas till i en redan

väl fungerande och mycket omtyckt stadsdel. En stor del av utmaningen är därför att driva en utveckling som sker varsamt där dagens värden fångas in, bevaras och förstärks. Eriksberg ska utvecklas till att bli en än mer attraktiv och hållbar stadsdel för både dagens och morgondagens Eriksbergsbor.

Under 2012 bjöds Eriksbergsborna och andra intresserade Uppsalabor in för att gemensamt vara med och forma visionen för Nya Eriksberg. Under slutet av 2013 har fem olika arkitektteam medverkat i parallella uppdrag för att ta fram ett förslag på en utformning av Nya Eriksberg med avstamp i den framtagna visionen. Vid årsskiftet presenterades de olika förslagen för allmänheten och under 2014 fortsätter arbetet med att ta fram ett program och planförslag för området.

CEMENTGJUTERIET

Cementgjuteriet är ett nytt bostadsområde i stadsdelen Luthagen i Uppsala. Hela kvarteret kommer att omfatta åtta kvarter med blandad upplåtelseform när det står klart. Uppsalahem är byggherre för fyra av dem. Flera

aktörer samverkar här för att skapa en så bra helhetslösning och levande boendemiljö som möjligt.

Under det gångna året färdigställdes Två Torn 2, Uppsalahems andra etapp i området. Av de 113 lägenheterna är 72 för ungdomar. Två Torn 2 ligger i direkt anslutning till det nya stadsdelstorget som invigdes hösten 2013, Mimmi Ekholms plats, med butiker, restauranger och livsmedelsaffär.

– Genom att bygga verksamhetslokaler i våra hus bidrar vi till levande och attraktiva stadsmiljöer för våra boende och för alla Uppsalabor, säger Lars-Gunnar Sjöö.

LINNÉHUSET

Just nu pågår den tredje etappen i byggandet av kvarteret Linnéhuset. Här byggs 139 nya lägenheter med flexibla planlösningar.

Flera av lägenheterna har ett extra litet krypin, för den växande och kanske veckovis krympande familjen. Husets interiör och exteriör samt bostadsgård har hämtat inspiration från växtriket. ■

675 M²

GÖR FRODEPARKEN
TILL NORDENS STÖRSTA
SOLCELLSFASAD PÅ
ETT BOSTADSHUS

33,6 METER

TVÅ TORN ÄR UPPSALAS HÖGSTA
BOSTADSHUS

VI HAR BYGGT

1 082

NYA BOSTÄDER
DE SENASTE
FEM ÅREN

1 292 FÄRDIGSTÄLLDA OCH PÅGÅENDE NYPRODUKTIONER 2013

PÅGÅENDE FÖRNYELSE 2013

Kart-nr.	Projekt	Antal	Status
17	Kvarngärdet gård 11+7, Kvarngärdet	105	
18	Gröna gatan option 1, Sala backe	130	
19	Käbo hus B i Käbo	63	
20	Kvarngärdet gård 8-10, Kvarngärdet	122	
21	Gröna gatan option 2, Salabacke	113	
Totalt		533	

PLANERAD FÖRNYELSE 2014

	Storvreta	32	
22	Gröna gatan option 3, Salabacke	84	

PÅGÅENDE NYPRODUKTIONSPROJEKT 2013

Kartnr.	Projekt	Antal	Status/ Bostadstyp
1	Två Torn, etapp 1, Luthagen	204	55+ 70+
2	Kastanjen, Sala backe	118	55+ <27
3	Stenhammarsparken, Gottsunda	20	
4	Holmfrid, Svartbäcken	18	
5	Bläsenhus, Käbo	243	
6	Rosendal, Rosendal	264	
7	Frodeparken, Centrum	70	
8	Östra Orgeln, Kapellgärdet	96	
9	Två Torn, etapp 2, Luthagen	113	<27
10	Två Torn, etapp 3 (Cementsilon), Luthagen	139	
11	Käbo hus C, Käbo	130	
12	Käbo hus D-E, Käbo	90	
13	Käbo hus A	40	
14	Käbolunden	30	
Totalt		1 575	

PLANERAD NYPRODUKTION 2014

15	Herrhagsvägen	187	
16	Kungsängen	212	
Totalt		399	

- Vanliga bostäder
- Radhus
- Ungdomsbostäder
- Studentbostäder
- Trygghetsbostäder
- Seniorbostäder

- Färdigställt
- Pågående
- Startat

Not: Geografiskt läge för pågående nyproduktion och förnyelse redovisas på kartan längst bak i årsredovisningen.

VI HAR FÖRNYAT

853

BOSTÄDER DE
SENASTE
FEM ÅREN

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

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

D EN HÅLLBARA VÄGEN
I hela verksamheten – från nyproduktion till förvaltning och förnyelse – vill Uppsalahem påverka miljön och bidra till ett hållbart samhälle.

– Vi jobbar med tydliga mål och aktiviteter som löpande följs upp, förklarar Katarina Härner, miljöchef på Uppsalahem.

Alla Uppsalahems medarbetare får en grundläggande miljöutbildning för att kunna ta rätt beslut för miljöns skull. För att skapa det gröna boendet satsar Uppsalahem på att våra bostäder har låg energianvändning, att våra produkter påverkar miljön så lite som möjligt och att så mycket avfall som möjligt kan sorteras.

SPARA VATTEN-KAMPANJ

När det gäller hur mycket vatten som används så spelar vårt beteende en stor roll; hur länge vi duschar, om vi låter vattnet rinna när vi borstar

tänderna och hur vi tvättar och diskar.

Ny teknik och mätning minskar också vattenanvändningen, men hur mycket kan vi egentligen minska vattenanvändningen genom att ändra vårt beteende?

– Vi bad våra hyresgäster i fem olika områden om hjälp med att undersöka detta. Som hjälp fick alla hushåll ett inspirerande material med information och några olika produkter med vattenanknytning, säger Katarina Härner.

I påsen fanns också en inbjudan till en tävling där de bästa vattenspartipisen skulle belönas med fina priser.

En helg i februari bjöd Uppsalahem och Biotopia in till en vattensparhelg och i labbet på Biotopia kunde alla barn och vuxna testa spännande vattenexperiment och pyssla ihop ett tävlingsbidrag och lära sig mer om vatten.

– En uppföljning av vattenanvändningen i de fem områdena visade att vattenanvändningen minskat med i genomsnitt 7 procent, avslutar Katarina Härner. ■



KATARINA HÄRNER

Gör: Miljöchef på Uppsalahem

Höjdpunkt 2013: Att vi klarade den externa miljörevisionen utan avvikelser

Bästa miljöspartips:

Släng inte mat och undvik att använda onödig energi i ex rinnande vatten när du diskar



Under vattensparhelgen på Biotopia lämnades ett femtiotal tävlingsbidrag in. Idéerna handlade om allt från att använda sina dricksglas flera gånger till att samla regnvatten och inte diska under rinnande vatten.

VIKTIGA OMRÅDEN & ÖVERGRIPANDE MÅL

Sedan Uppsalahem miljöcertifierades 2011 har man arbetat med tre övergripande områden där det finns särskild anledning att minska miljöpåverkan. Här presenterar dessa områden och målet inom respektive område.

ENERGI: Hushålla med energiresurser, både genom att minska användningen av energi och att öka andelen förnyelsebar energi.

PRODUKTANVÄNDNING: Välja material och kemikalier med hänsyn till deras miljöpåverkan i hela livscykeln.

AVFALL: Uppsalahems avfall och hyresgästernas hushållsavfall ska källsorteras i största möjliga mån.

EXEMPEL PÅ ÅTGÄRDER OCH AKTIVITETER SOM UPPSALAHEM ARBETAT MED 2013:

Källsortering vid alla kontor och arbetsplatser	JA
Tillgång till tjänstecyklar	JA
Avtalsägare ställer relevanta miljökrav i samband med upphandling	JA
Dubbelutskrift är standard	JA
Onödig postreklam skickas tillbaka till avsändaren	JA
Ekologiskt kaffe, thé, bananer, smör och mjölk	JA
Cykel, buss och tåg väljs om möjligt före bil och flyg.	JA
Alla medarbetare har gått en grundläggande miljöutbildning	JA

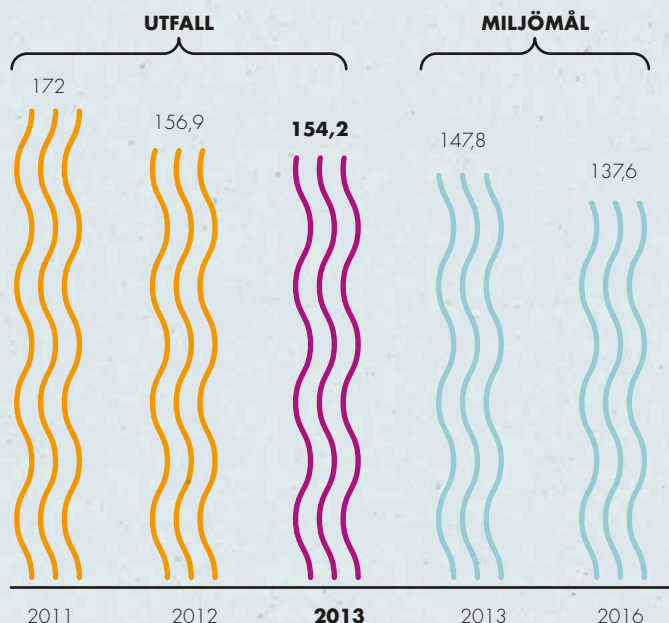
100 procent el från vattenkraft	JA
Konverterat 24 oljeanläggningar	JA
Vid utbyte av fordon tas miljöhänsyn. Biogas och elbil finns i fordonsparken	JA
Aspen som drivmedel för arbetsredskap	JA
Optimalt energimål i förnyelse	JA
Halverad värmeanvändning på Gröna gatan efter ombyggnation	JA
Främjar ny energiteknik genom installation av solfångare och solceller	JA
Vattensparstrategi inkluderar t ex blandare och isoleringstjocklek	JA

Individuell mätning av varm- och kallvatten i förnyelse, nyproduktion samt i befintligt vid tillämpligt	JA
Ansökt om Miljöbyggnad klass Silver för Holmfrid	JA
Genomför löpande ventilationsrengöring	JA
Ca 30 procent under BBR:s gällande energikrav vid nyproduktion	JA
I första hand väljs miljömärkta kemikalier	JA
Kemikaliefri lokalvård	JA
Källsorteringsprojekt ökar andelen sorterat avfall	JA
Fastighetsnära källsortering i bostadsområden	JA
Energirondering på kontor	JA
Löpande energikartläggning av fastighetsbeståndet	JA

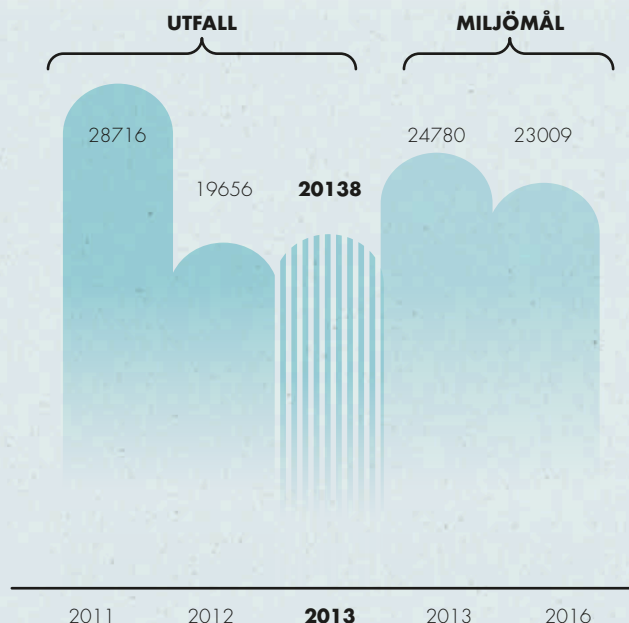
HUR PÅVERKAR UPPSALAHEM MILJÖN?

Alla siffror gäller Uppsalahem AB

VÄRMEFÖRBRUKNING kWh/m² (klimatkorrigerat)



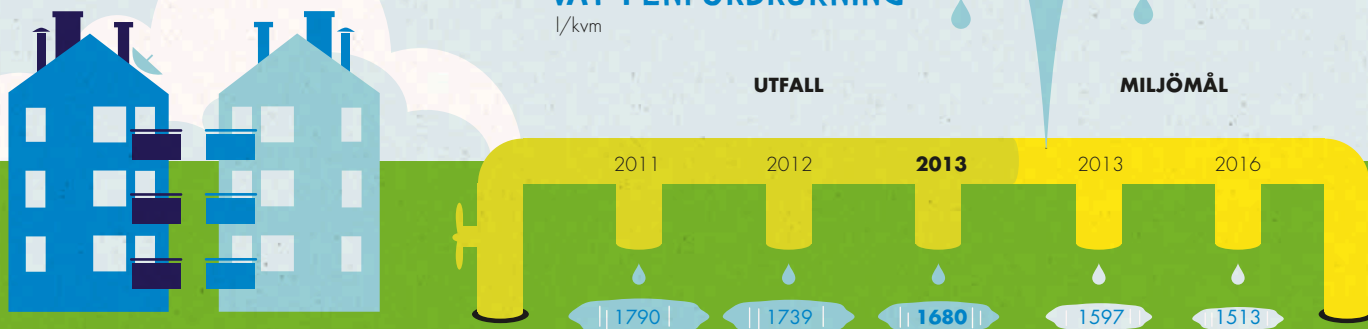
KOLDIOXIDUTSLÄPP (ton CO₂)



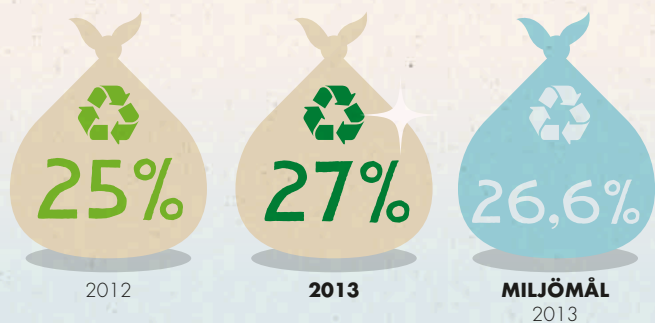
Skillnaden i värmeanvändning mellan 2007 och 2013 motsvarar den årliga värmeanvändningen för **3971** nybyggda lägenheter á 60 m²

Skillnaden i vattenanvändning från 2007-2013 motsvarar **968** personers årliga användning av vatten (en Uppsalabo använder i snitt 155 liter/person och dag)

VATTENFÖRBRUKNING l/kvm



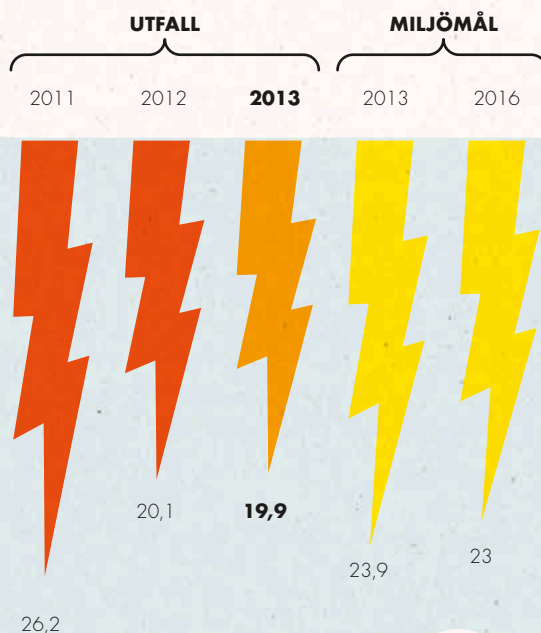
ANDEL AV AVFALLET SOM ÄR KÄLLSORTERAT



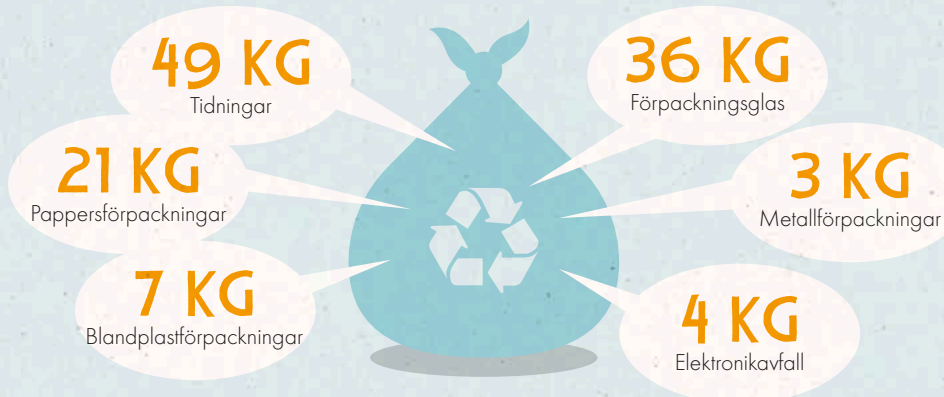
INSAMLAD METALL



ELFÖRBRUKNING (ton CO₂)



2013 KÄLLSORTERADE VÅRA HUSHÅLL I SNITT:



TRANSPORTER

Körda mil/anställd



UPPSALAHEM FÖLJER UPP SIN MILJÖPÅVERKAN MED DE NYCKELTAL SOM VISAS PÅ UPPSLAGET.



EN ARBETSPLATS ATT VÄXA PÅ

ANNA-LENA LEHTO

Ålder: 60

Gör: Personalchef
Uppsala hem sedan 2001

Familj: Man och två barn

Bor: I hyresrätt (för
frihetens skull)

Höjdpunkt 2013:

Fastigoprisets heders-
omnämning till
Uppsala hem som på ett
föredömligt sätt arbetar
med ledarskap



Uppsalahem är en av de bästa arbetsgivarna man kan ha. Här erbjuds spännande och utvecklande jobb där du som medarbetare kan vara med och påverka hur Uppsala som stad utvecklas. Det säger Anna-Lena Lehto, personalchef vid Uppsalahem.

Att Uppsalahem erbjuder kreativitet och inspiration på arbetsplatsen märks redan i entrén – här finns Bobutiken där uppbyggda hemmiljöer med färgglada soffor och tapeter blandas med köksluckor i högglans och diskbänkar i virrvarmönster.

BRINNER FÖR UNGA

En trappa upp möter vi en person som riktigt bubblar av kreativitet och idéer – personalchefen Anna-Lena Lehto som både dragit igång ett populärt traineeprogram och en satsning på högstadieelever som sommararbetare. På Uppsalahem finns praktikplatser för elever både från högstadiet, gymnasiet och yrkeshögskolorna. Anna-Lena Lehto är också engagerad i ledningsgrupperna för gymnasieskolans vvs- och fastighetsprogram, och de olika fastighetsprogram som finns på yrkeshögskolorna.

– Vi vill visa ungdomarna alla möjligheter som står till buds. Här på Uppsalahem har vi ett 40-tal olika yrkesroller så det finns ett brett spektra att välja mellan, säger Anna-Lena Lehto och berättar entusiastiskt om de drygt 30 elever från skolor och arbetsförmedling som praktiserat under året och de närmare 70 som haft sommarjobb.

– Vi tyckte det var

viktigt att praktikanterna inte bara hängde med någon på jobbet, utan att de verkligen fick prova på sådant de var nyfikna på och prestera själva. De kunde känna sig dugliga och produktiva under sina månader här. Vi vill vara en tidsenlig organisation som attraherar kommande generationer, säger hon nöjt.

HITTAR TALANGER

Genom traineeprogrammet som kom till 2003 har Uppsalahem lyckats värva duktiga högskolestudenter som fått ansvarsfyllda jobb – en del på befattningar som vd eller avdelningschefer inom allmännyttan – efter sina projektanställningar på bostadsbolaget. Tack vare traineeprogrammet har Uppsalahem hittat precis de kompetenser som behövs för att utveckla nya bostadsområden och för projektledning av omfattande renoveringar.

– Vi har också internt fångat upp talanger och utvecklat chefer på andra nivåer. Jag tycker det är så inspirerande att se människor utvecklas, och att kunna hjälpa dem på traven i karriärplanerna, säger Anna-Lena Lehto som gillar när hon har mycket att göra och att ta itu med utmaningar.

FLEXIBELT ARBETSSÄTT

– Jag tycker verkligen inte om när det står stilla, det gör det aldrig här och därför är det så kul att vara på Uppsalahem. Arbetsmiljön är väldigt stimulerande, man har möjlighet till ett samhällsengagemang och jag jobbar hela tiden med metoder som skapar en tillåtande atmosfär där medarbetarna

ska känna sig sedda och värdefulla, säger hon.

Anna-Lena Lehto brinner för att alla befattningar på Uppsalahem ska gå att kombinera med livets alla faser eller en idrottskarriär vid sidan om.

– Därför försöker vi så långt det är möjligt att anpassa arbetslivet efter medarbetarens läge i livet. Ytterst få möten förläggs till tidiga morgnar, kvällar och helger och det krävs eller förekommer inte mycket övertid, säger Anna-Lena Lehto och lägger till att det är fullt möjligt att problemfritt arbeta hemifrån:

– För att man ska kunna sköta jobbet från andra platser finns det bra teknisk utrustning i form av bärbara datorer och smartphones. Även de centrala avtalen är anpassade för att möjliggöra en balans i livet och gynna kompetensväxlingar.

TAR VARA PÅ KOMPETENSER

Hon betonar hur viktigt hon tycker det är att arbetsgivare skapar gynnsamma förutsättningar för medarbetare som ska kunna prestera på topp och behålla engagemanget för sitt uppdrag. Att ta vara på allas kompetenser är A och O för Anna-Lena:

– Allt vi gör är inriktat på det. Att kunna kombinera de olika medarbetarnas kompetens gör att vi skapar ett oslagbart team som hela tiden fortsätter utvecklas.

När jag ber henne definiera sig själv som människa och yrkesperson drar hon upp mungiporna och säger:

– Jag är som en surikat, väldigt social, nyfiken och mån om min grupp. ■



Sara Westberg är 37 år och jobbar som vd för Studentstaden.

SARA WESTBERG »VISADE VAD JAG VILLE OCH FICK FÖRTROENDET ATT TA EN MER ANSVARSFULL ROLL«

Sara Westberg började som trainee på Uppsalahem direkt efter studierna på KTH 2003, med en gedigen kompetens inom området bygg- och fastighetsekonomi.

- Trainee-tjänsten blev en språngbräda till mer ansvarsfyllda uppgifter, berättar Sara Westberg, som i dag är vd för dotterbolaget Studentstaden.

Hennes kunskande och driftighet har gett henne en snabb väg framåt i bostadsbolaget - Sara har på 10 år hunnit jobba som fastighetsekonom, förvaltare och fastighetschef. I augusti 2013, direkt efter barnledighet, tillträdde hon som vd för Studentstaden.

- Jag har visat vad jag vill och kan, och fått förtroendet att ta på mig mer ansvarsfulla uppgifter. Med rätt inställning, ambition och

engagemang i viktiga frågeställningar finns en klar möjlighet att göra karriär hos Uppsalahem, säger Sara Westberg.

Samtidigt med karriären har hon också hunnit bilda familj, hemma i huset i Upplands Väsby finns maken och en snart tvåårig dotter, och i april i år kommer en ny familjemedlem.

Jobbet och familjen har gått utmärkt att kombinera, Uppsalahems personalpolitik bygger på att medarbetarna ska kunna ha en balans i livet, därför tvekade hon aldrig att ta vd-jobbet.

- Jag kan anpassa jobbet runt hur livet ser ut, förutsättningarna för att få ihop livspusslet är goda, säger Sara Westberg som ibland går lite tidigare på eftermiddagen och tar igen de förlorade timmarna senare på kvällen.



Hamzeh Yazdani är kvartersvärd för centrala Uppsala, och är pappaledig i ett år.

HAMZEH YAZDANI »VISST GÅR DET ATT KOMBINERA BÅDE KARRIÄR OCH FAMILJ HÄR«

31-åriga Hamzeh Yazdani är pappaledig från jobbet som kvartersvärd i centrala Uppsala - det ska han vara i nästan ett år.

- Jag vill verkligen vara hemma med min son, jag tycker det är bra att papporna också är hemma med barnen. Man skapar en helt annan relation med sitt barn när man är hemma så länge, säger Hamzeh Yazdani vars fru jobbar på tingsrätten i Uppsala.

Eftersom Uppsalahem uppmuntrar en karriär där man ska kunna ta avbrott för att vara hemma med barn, uppstod aldrig några problem när Hamzeh ansökte om föräldraledighet.

- Nej, det var absolut inga problem. Jag håller också kontakten och besöker jobbet lite då och då, och är med på olika aktiviteter. Det är viktigt att man inte missar något. Ibland ringer

de som vikarierar och frågar mig om olika saker som jag varit med om att lösa tidigare, det är väldigt roligt, säger Hamzeh.

Hamzeh Yazdani är utbildad fastighetsmäklare och har jobbat som kvartersvärd för Uppsalahem i fyra år. Han gillar känslan av att vara spindeln i nätet, och att kunna lösa både mindre och mer komplicerade frågeställningar kring in- och utflyttningar i fastigheterna.

- Det kan vara allt från besiktningar och felanmälningar till mer komplicerade saker som grannfejder. Det är ett väldigt stimulerande och utmanande jobb och jag har mycket kundkontakt, säger Hamzeh Yazdani.

Han gillar också medarbetarfilosofin hos Uppsalahem - och konstaterar att det går att både göra karriär och hinna med familjelivet.



Annika Billstam är bostadsutvecklare på Uppsalahem och orienterar på elitnivå på fritiden.

ANNIKA BILLSTAM: »UPPSALAHEM SER NYTTAN AV EGENSKAPERNA EN ELITIDROTTARE HAR«

Annika Billstam är utbildad landskapsarkitekt, samtidigt som hon varit trainee hos Uppsalahem har hon elitsatsat i orientering. Hon har både VM-guld och VM-silver i bagaget.

- Orienteringen är en livsstil för mig, och tävlingarna är det roligaste. Det var klart redan från början att jag skulle ha möjlighet att jobba deltid under trainee-tiden, och med god planering och framförhållning fungerar det, säger Annika Billstam som också framhåller att både arbetsmiljön och arbetskamraterna uppmuntrar hennes idrottsaktiviteter.

- Det har varit tydligt från arbetsgivarens sida att de personliga egenskaper som ger drivet i en idrottskarriär också är sådant man har nytta av i det här jobbet, säger hon.

Annika säger att hon "är född med en karta

i handen" - hon seglade och gick på skattjakt från spädd ålder. Uppväxten och idrotten har vässat hennes egenskaper i planering, strukturering och översättning från två- till tredimensionellt - kort sagt sådant som är bra att kunna när man jobbar med att skapa trevliga boendemiljöer.

- Det handlar också om att vara självgående, sätta upp delmål och mål, vara flexibel när förutsättningarna förändras och se vad man kan göra bättre, menar Annika Billstam.

Hon är glad över att det finns en förståelse och flexibilitet i hur hon lägger upp jobbet.

- Det är verkligen fantastiskt att både ha ett jättespännande jobb och en idrottskarriär som jag älskar. Innan jag kom hit var jag inte helt säker på att det skulle gå att kombinera.

VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

Alla siffror på sidan gäller UppsalaHem AB

251 TILLSVIDAREANSTÄLLDA

Varav 19 är nyrekryterade. Antal årsanställda är 239.



PERSONALOMSÄTTNING: **7,5%**

UppsalaHem har under 2013 haft..

71
samarjobbare

3
traineer

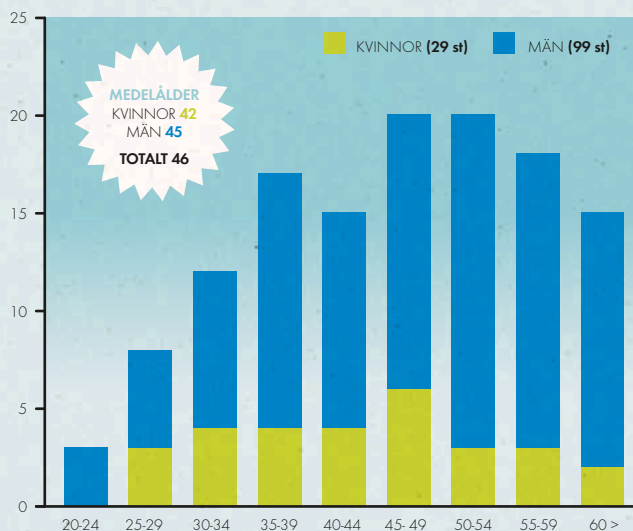
34
praktikanter

DEN GENOMSNITTLIGA MEDARBETAREN PÅ UPPSALAHEM:



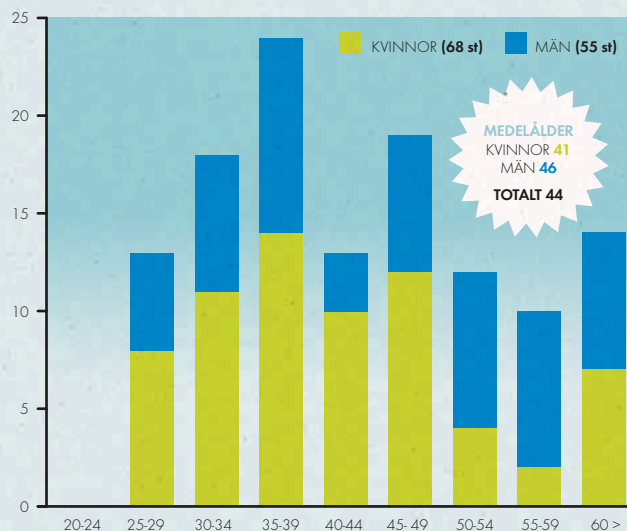
ÅLDERFÖRDELNING FASTIGHETSARBETARE

(Totalt 128 st)



ÅLDERFÖRDELNING TJÄNSTEMÄN

(Totalt 123 st)



MEDELÅLDER TOTALT **45 ÅR**

UTBILDNINGSNIVÅER

Förgymnasial
14%

Gymnasial
64%

Högskola
22%

RAMAR OCH RIKTLINJER FÖR UPPSALAHEM

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.



STYRELSEN

Lars-Göran Ferlin
(KD) Suppleant
f. 1946

My Lilja
(S) Suppleant
f. 1974

Ture Svensson
(C) 1:e vice ordf.
f. 1939

Tor Bergman
(M) Ledamot
f. 1944

Ingela Ekrelius
(V) Ledamot
f. 1955

Jan-Erik Tillman
(S) Suppleant
f. 1952

Sigvard Nilsson
(FP) Suppleant
f. 1935

Ä

GAR- OCH KONCERN- STRUKTUR

Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem.

Uppsalahemkoncernen består av moderbolaget Uppsalahem AB och fem helägda dotterbolag, varav Studentstaden är det största med 3 350 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. Varken suppleanterna eller arbetstagarrep-

resentanterna har dock rösträtt vid sammanträdena. Under 2013 hade styrelsen sju protokollförda möten.

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

Styrelsen för Studentstaden i Uppsala AB är densamma som för Uppsalahem AB.



Selahattin Karakas
(M) Ledamot
f. 1963

Helene Molund
(M) Ledamot
f. 1962

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

Fatma Aksal
(MP) Ledamot
f. 1982

Peter Nordgren
(FP) Ordförande.
f. 1949

Joakim Palestro
(S) Ledamot
f. 1975

ARBETSTAGAR- REPRESENTANTER

(ej med på bilden):

Stefan Henriksson,
Fastighetsanställdas
förbund, f. 1977,

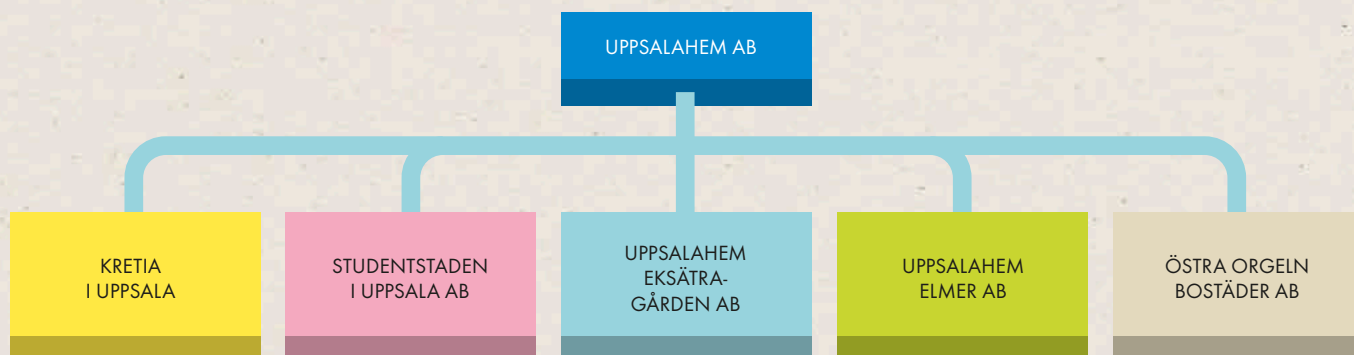
Carolina Lindberg,
Vision, f. 1986

Suppleanter:
Jan Lindqvist,

Fastighetsanställdas
förbund, f. 1952,

Torsten Falk,
Vision, f. 1957

UPPSALAHEMKONCERNEN



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, kommunikation och personal. Även vd för Studentstaden ingår i sammansättningen. Den strategiska ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt för att behandla företagsstrategiska frågor och som komplement finns verksamhetsledningsgrupper för förvaltning respektive fastighetsutveckling.

KONTOREN FÖRVALTAR BOSTADSOMRÅDENA

Förvaltningen av Uppsalahems fastigheter är uppdelad på fyra geografiska kontor. Genom att förlägga verksamheten i respektive stadsdel kan vi upprätthålla 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 av vårt äldre bostadsbestånd.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

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

Varje år fastställs en intern kontrollplan av styrelsen, som en bilaga till affärsplanen, vilken också meddelas ägaren.

STYRNINGSPROCESS

Uppsalahem följer ägarnas direktiv samt de bolagsordningar som styr verksamheten. Företaget är även styrt av ett antal fastställda mål- och rutinbeskrivningar som kontinuerligt uppdateras.

Varje år fastställer styrelsen koncernens inriktning och mål, vilka är kopplade till ägarnas krav och direktiv såsom 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 nedbruten utifrån koncernens inriktningsmål.

UPPFÖLJNINGSPROCESS

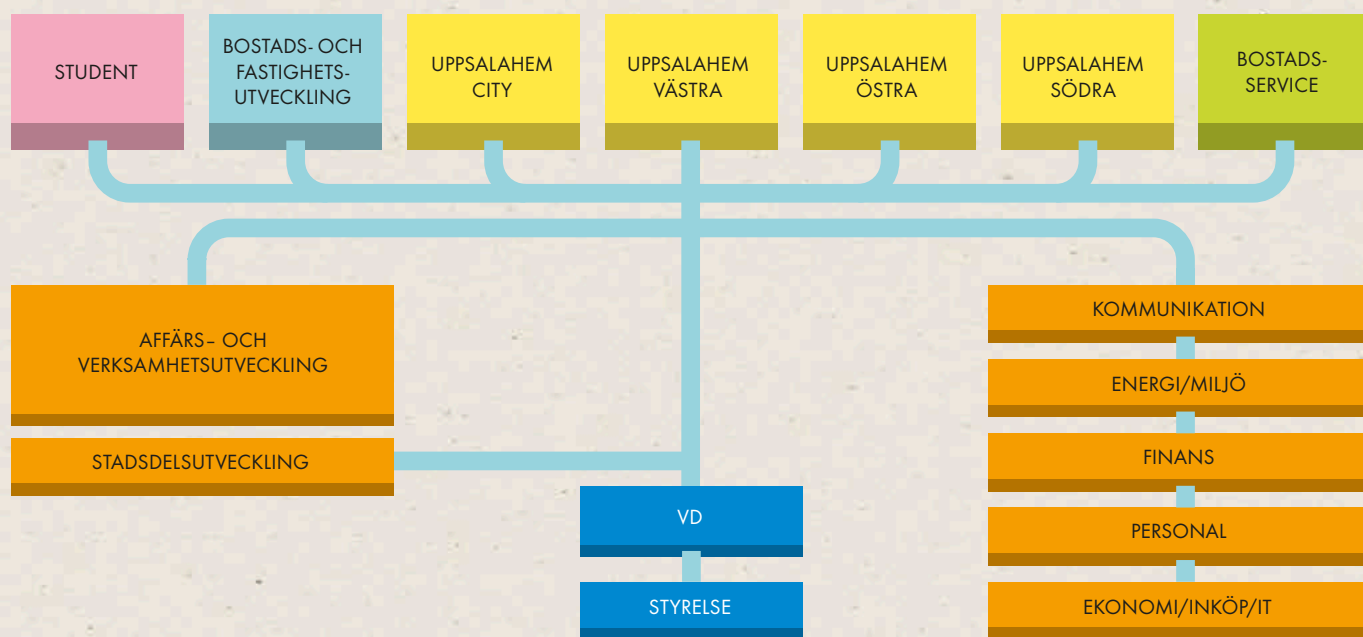
Styrelsen hålls informerad om den löpande verksamheten genom rapporter och muntliga dragningar enligt en av styrelsen beslutad mötesplan.

Uppföljning av företagets mål och aktiviteter sker i samband med prognosgenomgångar i maj och november varje år. Att fortsätta systematisera uppföljningsprocessen är identifierat som ett fokusområde som företaget kontinuerligt arbetar med.

TVÅ ÅRLIGA REVISIONER

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

UPPSALAHEM AB



LEDNINGSGRUPPEN

Lars-Gunnar Sjöö
byggchef,
f. 1953,
anställd 2002

Mario Pagliaro
ekonomichef,
f. 1964,
anställd 2008

Sara Westberg
vd Studentstaden,
f. 1976,
anställd 2003

Mikael Rådegård
verkställande direktör,
f. 1953,
anställd 2010

Kerstin Joelsson
finanschef,
f. 1952,
anställd 2007

Fredrik Holm
vice verkställande
direktör, f. 1962,
anställd 2002

Linda Ryttelefors
kommunikationschef,
f. 1977,
anställd 2011

Anna-Lena Lehto
personalchef,
f. 1953,
anställd 2001

Uppsalahem arbetar strukturerat med riskhantering för hela verksamheten. Detta regleras i ett antal policydokument som innefattar allt från krishantering till arbetsmiljö.

RISK OCH KONTROLL

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 isamband 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 48, 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 bestående av ledningsgrupp samt IT-chef. 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 miljöledningssystemet ISO 14001, ett bevis på företagets systematiska och strukturerade 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 2011, som fastställs av styrelsen. Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna och klimat-effekter 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.

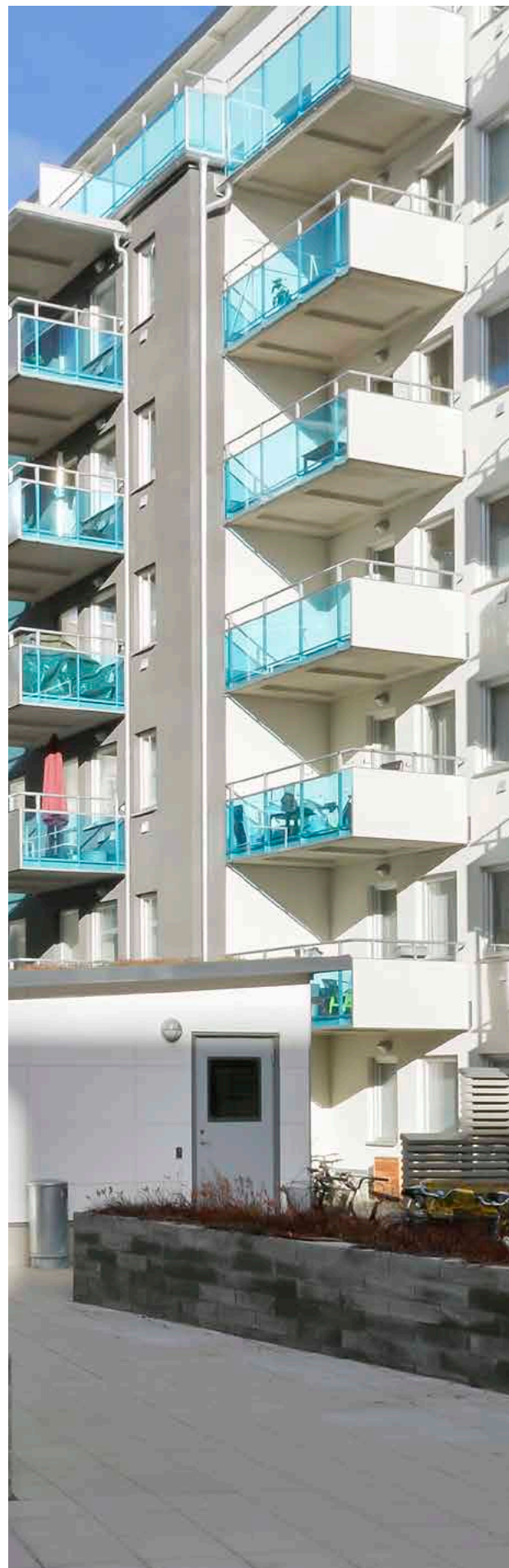
Samtliga anställda erbjuds dessutom brandskyddsutbildning och stor vikt läggs vid att nyanställda genomför denna utbildning.

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 genomför Uppsalahem en värdering av företagets fastigheter. Vi har ett ägarkrav att öka värdet på bolaget, men ökningen är också en förutsättning för att finansiera framtida investeringar. Under 2013 steg marknadsvärdet med ca 3,4 procent.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 188 fastigheter runtom i kommunen efter årets köp, försäljningar och fastighetsregleringar. Vår omfattande nyproduktion och det strategiska arbetet med förtätning kräver att vi kontinuerligt ser över möjligheten att förvärva nya fastigheter. Under året har minoritetsägaren till Studentstaden köpts ut samt ytterligare några fastigheter förvärvats till ett underliggande marknadsvärde om totalt 1 397 mkr. De fastigheter som sålts under året har ett sammanlagt marknadsvärde om 482 mkr.

FASTIGHETSBESTÅND

	2013-12-31	2012-12-31
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	898 460	900 838
Lokaler	72 920	75 378
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	14 819	15 856
Lokaler	1 711	1 363
Garage och p-platser	7 055	6 942

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2013

Gottsunda 25:5, 25:6, 25:10, 25:11, 25:12, 25:13 och 25:14

Kvarngärdet 4:1, 4:2, 4:3, 4:4, 5:3 och 5:5

Sammanlagt marknadsvärde 482 mkr

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2013

Minoritetsägarens andel av Studentstaden

Del av Käbo 1:10

Hallkved 16:6

Sammanlagt marknadsvärde 1 397 mkr

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

Att öka värdet på våra fastigheter är ett krav från ägaren, men marknadsvärdet styr även hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Uppsalahems värde påverkar också finansieringskostnader genom det kreditbetyg bolaget tilldelas. Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 13 584 mkr. Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 12 810 (11 739) mkr inklusive minoritetsägarens andel exklusive pågående projekt och 13 584 (12 749) mkr inklusive pågående projekt och minoritetsägarens andel. Till pågående projekt räknas pågående nyproduktion samt byggrätter som exploateras.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med 4,61 procent och värdeökning på portföljen, inklusive projekt och förvärv, uppgick till 3,41 procent.

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

Avkastningskraven i värderingen har sjunkit med 0,25 procent i vissa lägen, vilket dock delvis har motverkats av en något högre uppfattning om drift- och underhållskostnader.

MARKNADSVÄRDET (tkr)

Värdeintyg Newsec	13 520 340
Interna värderingar	64 030
Totalt	13 584 370

FASTIGHETSVÄRDEN

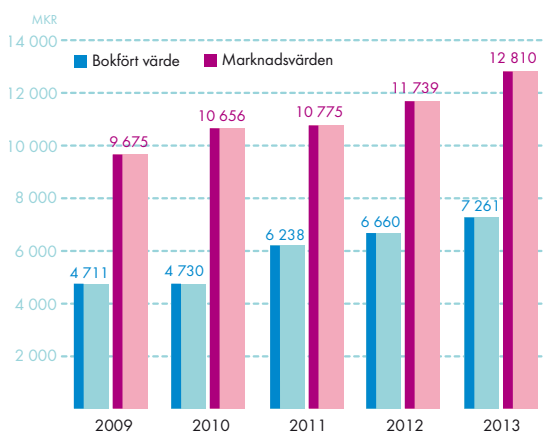
VÄRDEFÖRÄNDRING

	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt (tkr)
Utgående värde 2012-12-31	11 738 548	12 793 548
Avgår minoritetsägaren	-1 282 820	-1 282 820
Ingående värde 2013-01-01	10 455 728	11 510 728
Försäljningar	-460 000	-481 575
Förvärv	1 372 000	1 396 550
Investeringar	277 605	766 723
Värdeförändring	482 465	391 944
Utgående värde	12 127 798	13 584 370
Värdeförändring	4,61 %	3,41 %
Utgående värde 2013-12-31 inkl färdigställda projekt 2013 samt Studentstaden	12 809 966	
Utgående värde 2013-12-31 inkl samtliga projekt och Studentstaden		13 584 370

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden avser skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde exklusive pågående projekt uppgick 2013 till 7 261 (6 660) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 5 549 5 079) mkr.

Utifrån genomförd marknadsvärdering görs en bedömning av nedskrivningsbehov och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning. Under året har dock varken nedskrivningar eller återföring av fastigheter skett.



VÄRDERINGSMETOD

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

Särskilda projekt- samt byggrättsvärderingar har också genomförts under året. Dessa värderingar, utförda av Newsec, är dock inte fullständiga värderingar utan har enbart utförts som så kallade desktop-värderingar. En fullständig värdering av dotterbolaget Studentstaden i Uppsala AB har utförts av Newsec. De interna värderingarna avser en del fastigheter som säljs som äganderätter samt två nya fastigheter som köptes i december och värderas till inköpspris. Vid jämförelse med fullständig marknadsvärdering bör en värdering via Datscha/desktop anses mer schablonmässig och därmed medföra en något större osäkerhetsmarginal. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt.

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 2013. 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 345 (325) (hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning) och 564 (525) kr/m² och år, med ett viktat snitt för hyresbostäderna på 450 (432) kr/m².
- Kalkylräntan för hyresbostäder varierar mellan 5,75 och 8,50 procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 6,73 (6,89) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 3,75 och 6,50 procent för bostäder med ett viktat snitt på 4,73 (4,89) 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, byggrätsstorlekar, byggrätspriser samt övriga förutsättningar. Värderingarna har gjorts utifrån faktiska eller uppskattade drift- och underhållskostnader, vilka har justerats av Newsec till långsiktiga drift- och underhållskostnader utifrån ett marknadsmässigt antagande. Newsec fastställer direktavkastningskraven och Newsec har även i ett fåtal fall justerat byggrätternas storlek och byggrätspriserna.

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 fastighets-specifik information som befintliga hyresavtal, areor och vakanser.

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

Syftet med en Samordnad värdering är att ligga till grund för bokslut och baseras på att i värderings-

modellen inlagda basfakta om respektive fastighet från fastighetsägaren är korrekta. Då Newsec ej kontrollerat hyresavtal m.m. rekommenderas att inför belåning eller eventuell försäljning fullständig värdering genomförs i varje enskilt fall.

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 med besiktningar utförts.

Värderingen har resulterat i ett totalt värde av fastighetsbeståndet om 13 520 mkr vid värdetidpunkten 2013-12-31, se bilagd värdelista.

Stockholm 2014-01-30

Newsec Advice AB



Ulrika Lindmark

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

FINANSIERING

Under året har obligationsmarknaden varit en viktig finansieringskälla för Uppsalahem. Den bidrog till att årets omfattande upplåningsbehov kunde täckas samtidigt som skulden totalt fick en längre bindningstid. På så sätt har riskerna i finansverksamheten begränsats, trots en kraftig expansion.

ÄNNU ETT ÅR MED LÅGA RÄNTOR

Konjunkturen i omvärlden har förbättrats under senare delen av 2013, det gäller särskilt USA. Att politikerna där kom överens om budgettaket är positivt. I Sveriges närmaste omgivning går återhämtningen däremot långsamt. Förutom Storbritannien uppvisar våra viktigaste exportländer låg tillväxt, det har bidragit till att svensk export utvecklats mycket svagt under de senaste åren. I Norge, som är en viktig exportmarknad för svenska företag, har tillväxttakten reviderats ner och bostadspriserna började sjunka under hösten 2013.

I Sverige har tillväxten varit svag under 2013, BNP beräknas ha ökat med endast ca 1 %. KPI beräknas uppgå till 0,1 %. Om räntan exkluderas (KPIF) såg vi en ökning med 0,8 %. Under 2013 har de långa räntorna börjat stiga i Sverige. I september låg de en procentenhet högre än i början av året. Därefter har långa räntor kommit ner något. Korta räntor har varit låga under hela året. Fram till december höll Riksbanken reporäntan på nivån 1,00 %. Den 17 december meddelade riksbanken att den sänker reporäntan till 0,75 %. Motivet är den mycket låga inflationen.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

Vår finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen varje år. Policyn 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.

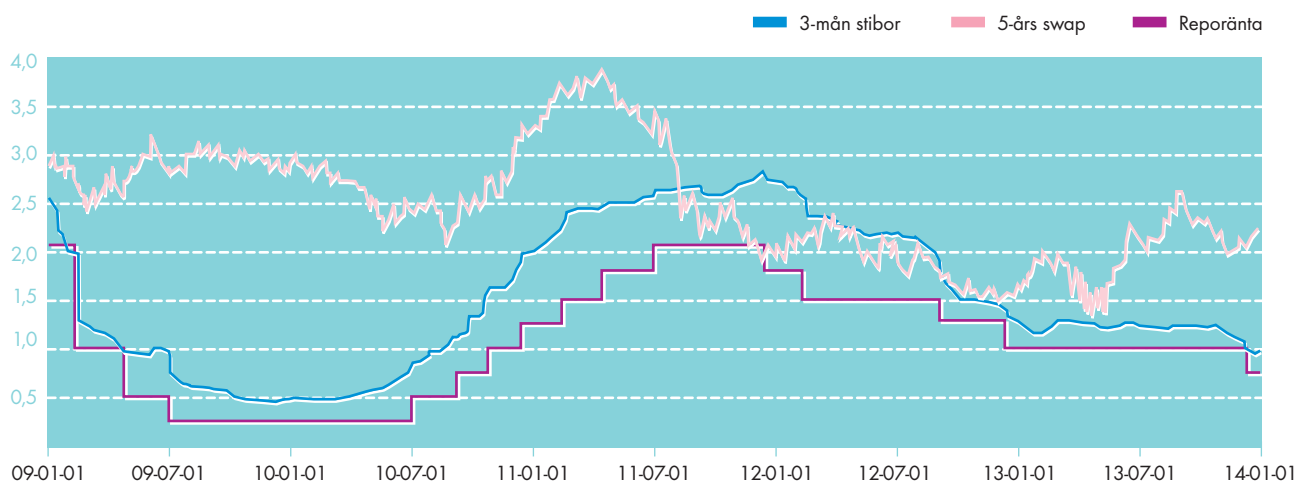
Vår finansverksamhets inriktning ska vara att:

- Långsiktigt säkerställa Uppsalahems tillgång till finansiering.
- Optimera Uppsalahems finansnetto inom givna risklimiten genom en effektiv skuldförvaltning.

FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

I juni 2013 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.

SVENSKA RÄNTOR



Standard & Poor's lyfter särskilt fram bolagets robusta ekonomi, den låga affärsrisken, det stabila kassaflödet och de välskötta fastigheterna som avgörande för kreditbetyget. Betydande övervärden i fastighetsportföljen, den starka bostadsmarknaden i Uppsala och den låga vakansrisken är fler starka faktorer som nämns, liksom att bolaget har en stark ägare i Uppsala kommun. En risk som Standard & Poor's pekar på är att skuldsättningsgraden ökar på grund av stora investeringar.

LÅNEPORTFÖLJEN

I maj 2013 förvärvade Uppsalahem resterande 49 % av aktierna i Studentstaden. Detta förvärv, tillsammans med Uppsalahems omfattande investeringsprogram, medförde en kraftig nettoskuldökning 2013, totalt 1 427 mkr.

Den största delen av lånebehovet har täckts med obligationslån. Under året har Uppsalahem emitterat fyra lån om totalt 1 400 mkr. Emissionerna gjordes i form av så kallade Private Placements, vilket innebär att obligationerna placeras utanför en reglerad marknad. Dokumentationen är standardiserad och lånen riktas mot ett fåtal investerare, vanligen försäkringsbolag och räntefonder. Obligationslånen, som har en löptid på 4–5 år, innebär en ytterligare finansieringskälla samtidigt som låneförfallen sprids över tid. Därmed minskar refinansieringsrisken.

Under våren höjdes certifikatprogrammets ram från 2 500 till 3 500 mkr. Utnyttjandet av certifikatprogrammet har ökat med 150 mkr under året och volymen lånelöften, som fungerar som back-up till certifikaten, har utökats med 400 mkr till 1 900 mkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 5 466 (3 923) mkr brutto. Kapitalmarknadens andel av Uppsalahems finansiering ökar och i december 2013 utgjorde den drygt 60 % av skulden.

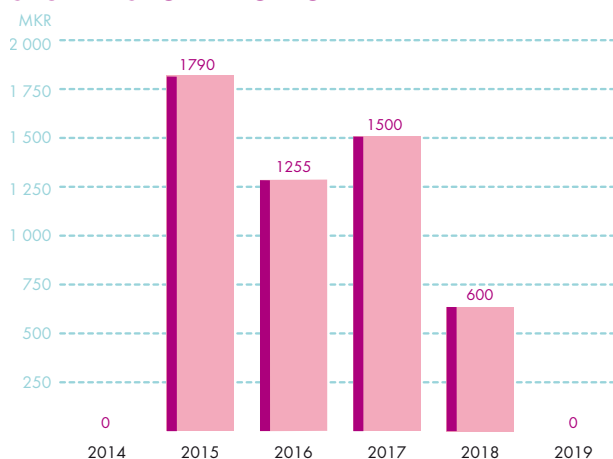
LÅNEPORTFÖLJEN (mkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Certifikatprogram	1 844	1 693	1 341	1 992	1 249
Obligationslån	1 600	200	0	0	0
Banklån med kommunal borgen	0	0	0	0	545
Banklån mot pantbrev	1 955	1 955	1 555	1 855	1 855
Övriga krediter	67	75	38	79	61
Total bruttoskuld	5 466	3 923	2 934	3 926	3 710

KAPITALBINDNING

Den 31 december 2013 hade 31 (42) procent av nettoskulden, eller 1 590 (1 563) mkr, förfall inom tolv månader. Om hänsyn tas till Uppsalahems garanterade

SKULDENS FÖRFALLOPROFIL



kreditlöften sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 0 (15) procent. Det innebär att vi med god marginal 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 2,8 (2,75) år inklusive löften.

GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Uppsalahem använder bindande kreditlöften som fungerar som back-up till certifikatprogrammet. Företagscertifikat är till sin konstruktion ett kortsiktigt låneinstrument och medför därmed också en viss refinansieringsrisk. Per årsskiftet hade Uppsalahem fyra löften om totalt 1 900 (1 500) 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 2015, med möjlighet till förlängning efter ett år. Outnyttjade checkkrediter ingår i likviditetsreserven, liksom det belopp på ca 300 mkr som fanns placerat på specialinlåningskonto vid årsskiftet. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 2 604 (2 080) mkr.

I nedanstående tabell visas likviditetsläget på balansdagen.

LIKVIDITETSBEREDSKAP (mkr)

	Totalram	2013	2012	2011	2010	2009
Likvida medel		321	204	3	2	3
Checkkrediter, ej utnyttjade	450	383	376	463	241	359
Lånelöften	1 900	1 900	1 500	1 500	2 300	1 800
Totalt	2 604	2 080	1 966	2 543	2 162	

* Avser 2013-12-31

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 3,44 (3,58) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 41 (37) procent.

Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning med hänsyn till räntederivat. De limiter för ränteförfallstrukturen som styrelsen fastställt, det vill säga normportfölj och tillåtet intervall, framgår också.

RÄNTEBINDNING

Ändringsår	Belopp (mkr)	Andel (%)	Normportfölj (%)	Tillåtet intervall (%)
2014	2 110	41	40	25-55
2015-2017	925	18	30	15-45
2018-2020	1 150	22	30	15-45
Senare	960	19	0	0-25
Total nettoskuld	5 145	100		

DERIVAT

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen räntetak och ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas. Volymen löpande ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 3 185 (2 755) mkr. Förutom löpande swappar fanns i portföljen också 500 (400) mkr i swappar med framtida start, med syfte att skydda planerad upplåning de kommande åren.

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 år 2015.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -38 (-168) mkr.

SÄKRINGSREDOVISNING

Från och med 2014 införs i Sverige ett nytt redovisningsregelverk, K3. Uppsalahem redovisar finansiella instrument enligt Kap 11, det vill säga till anskaffningsvärde. Skillnaden mellan anskaffningsvärde och marknadsvärde framgår i årsredovisningen (se stycket ovan) 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 1 213 (1 213) mkr i eget förvar:

SÄKERHETER (mkr)

	2013	2012	2011	2010	2009
Borgenslån	0	0	0	0	545
Krediter med pantbrev	1 955	1 955	1 555	1 855	2 125
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	250	70	270
Uttagna pantbrev i eget förvar	1 213	1 213	1 560	1 418	772
Totalt uttagna pantbrev	3 368	3 368	3 365	3 343	3 167

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

NYCKELTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Finansnetto (mkr)	-143,2	-125,9	-126,5	-131,1	-155,8
Snittränta brutto (%)	3,14	3,29	3,40	3,53	4,09
Snittränta netto (%)	2,87	3,16	3,23	3,16	3,51
Soliditet 1 (%)	34,8	33,2	38,0	21,9	21,7
Soliditet 2 (%)	60,0	58,6	61,9	62,9	60,4
Belåningsgrad 1 (%)	70,9	55,5	46,7	82,9	78,7
Belåningsgrad 2 (%)	40,2	31,5	27,0	36,8	38,3
Räntebärande skulder (mkr)	5 466	3 923	2 934	3 926	3 710

För definitioner se sida 75.

UTBLICK MOT 2014

Konjunkturen är på väg att förbättras och indikatorer pekar på att optimismen har återvänt i Sverige, konstaterar Konjunkturinstitutet i sin prognos från december 2013. Företagens och hushållens förtroende har stärkts, samtidigt som arbetslösheten minskar och sysselsättningen fortsätter att öka. Men svensk ekonomi hålls tillbaka av problemen i omvärlden som långsamt håller på att lösas. Tillväxten skapas alltså främst inom Sverige, vi får inte mycket draghjälp från exporten.

Prognosen för den svenska ekonomin 2014 kan sammanfattas med:

- Bra tillväxt
- Mycket låg inflation
- Lägre arbetslöshet, högre sysselsättning
- Hushållen har en god ekonomi och konsumerar
- Riksbanken höjer inte reporäntan under 2014

Uppsalahem fortsätter att investera i nyproduktion, vilket medför att skulden kommer att öka under 2014 och beräknas uppgå till 5 800 mkr vid årets slut. Inom det utökade certifikatprogrammets ram finns tillräckligt utnyttjat utrymme för att ta hand om hela årets nyupplåningsbehov, om nödvändigt. Avsikten är dock att långfristiga lån ska ingå i årets finansiering. Garanterade lånelöften och outnyttjade checkkrediter finns att tillgå om certifikatmarknaden under någon period inte skulle fungera tillfredsställande.



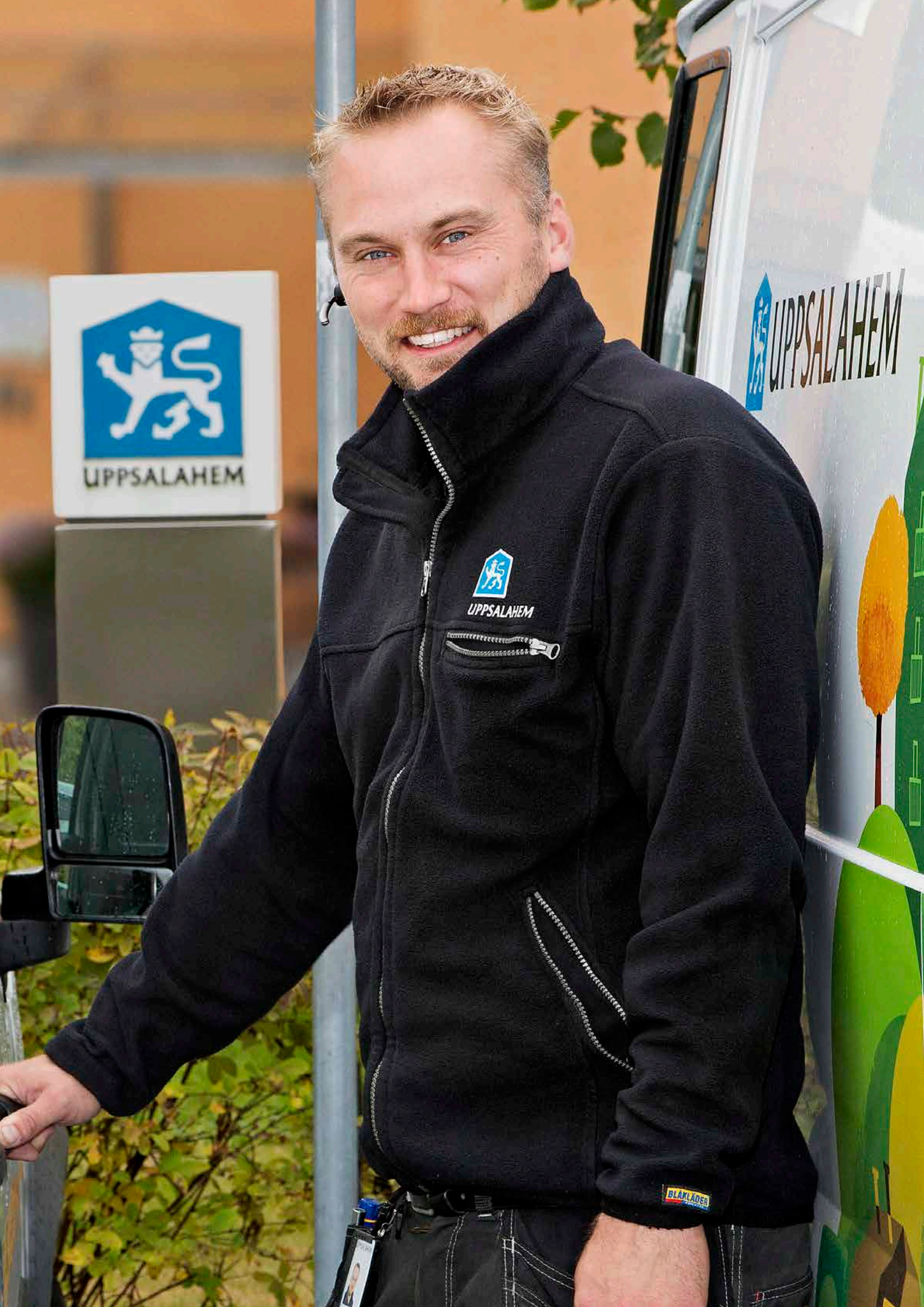
FINANSIELL RISK	DEFINITION	RISKBEGRÄNSNING
Refinansieringsrisk	Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt.	En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid eftersträvas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

FINANSIELL RAPPORTERING

» **DEN LÅGA INFLATIONEN** OCH DEN LÅGA RÄNTAN UNDER 2013 HAR GETT OSS GYNSAMMA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT KUNNA BYGGA FLERA BOSTÄDER I UPPSALA.«

Mario Pagliaro, ekonomichef, Uppsalahem





UPPSALAHEM



UPPSALAHEM



UPPSALAHEM

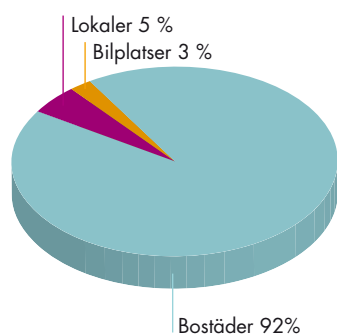
BLÅKLÄDER

RESULTATRÄKNING

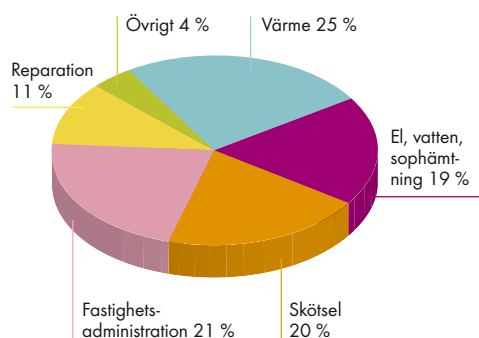
(Belopp i tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Hysesintäkter	1	1 082 415	1 027 308	861 544	787 735
Övriga förvaltningsintäkter	2	18 909	22 243	16 178	20 617
Nettoomsättning		1 101 324	1 049 551	877 722	808 352
Underhållskostnader		-131 380	-206 172	-119 961	-142 514
Driftkostnader	3, 24	-447 767	-412 101	-348 661	-332 197
Fastighetsskatt		-20 414	-22 378	-15 942	-17 104
Fastighetskostnader		-599 561	-640 651	-484 564	-491 815
DRIFTNETTO		501 763	408 900	393 158	316 537
Avskrivningar	4	-162 189	-151 557	-117 792	-105 377
BRUTTORESULTAT		339 574	257 343	275 366	211 160
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-64 305	-90 541	-64 305	-75 996
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	6	46 620	89 363	36	73 450
RÖRELSERESULTAT		321 889	256 165	211 097	208 614
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 926	4 123	17 159	178 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-149 138	-130 060	-143 680	-111 412
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		178 677	130 228	84 576	275 338
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag		-81 963	-51 506	-81 963	-49 741
RESULTAT EFTER BOKSLUTSDISPOSITIONER		96 714	78 722	2 613	225 597
Skatt på årets resultat	9	12 520	294	-315	-4 814
Minoritetens andel		-6 462	2 112		
ÅRETS RESULTAT		102 772	81 128	2 298	220 783

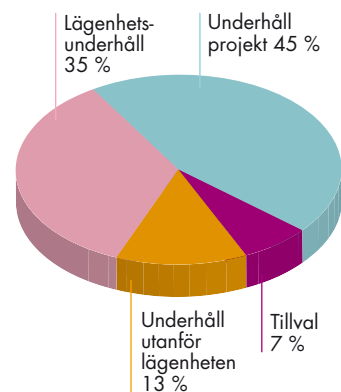
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Årets nettoomsättning i koncernen uppgår till 1 101,3 mkr, vilket motsvarar en ökning med 51,8 mkr mot föregående år. Ökningen beror till viss del på 2013 års hyreshöjning (fr 1 juni 2013) som i genomsnitt var 1,85 % vilket motsvarar cirka 7 mkr. Resterande omsättningsökning kan förklaras med tillkomna intäkter till följd av nyproduktion och förnyelseprojekt.

Underhållskostnaderna minskar mot föregående år med 29 mkr, om man beaktar de extraordinära kostnaderna (48 mkr) som belastade resultatet år 2012. Årets kostnadsminskning beror på den pågående förnyelseprocessen, där merparten av utgifterna aktiveras.

Driftkostnaderna ökar under året med 35,6 mkr till 447,8 mkr. En del av ökningen (15 mkr) beror på att administrationskostnaden i Studentstaden redovisades som central administration år 2012. I år redovisas denna post bland driftkostnader som lokal administration. Studentstaden har även extra kostnader i samband med övergången till att vara ett helägt bolag.

Reparationer ökar under 2013 med 3 mkr beroende på högre antal fukt- och vattenskador.

Skötselkostnaden ökar med 10 mkr, främst på grund av ökad ambition vad gäller städning och lokalvård.

Värmekostnaderna ökar totalt med 3 mkr främst till följd av tillkomna ytor och uppgår till 113,2 mkr.

Kostnader för el, vatten och sophämtning minskar med 6,5 mkr främst till följd av effektiviseringar. Den totala kostnaden för denna post uppgår till 84,8 mkr.

Kostnaden för lokal administration minskade med 0,5 mkr om man beaktar effekten av ändrad redovisning vad gäller Studentstadens administration.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöver-skottet i procent av bokfört värde för färdigställda

fastigheter, uppgår till 6,9 (6,1) procent.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 162,2 (151,6) mkr. Ökningen beror på genomförda investeringar i nyproduktion och förnyelse.

Moderbolaget Uppsalahem AB förvärvade per 2013-05-31 resterande andel aktier (49%) i Studentstaden i Uppsala AB.

I samband med denna transaktion avyttrade Studentstaden i Uppsala AB fastigheterna Kvarngärdet 4:1-4. Kapitalvinsten i koncernen är 46,6 mkr.

Räntekostnaderna har i år ökat med 19,1 mkr vilket förklaras genom en högre belåningsvolym till följd av nyproduktion och förnyelse samt förvärvet av Studentstaden.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 178,7 mkr vilket är en ökning i jämförelse med föregående år. Om effekten av genomförda fastighetstransaktioner samt poster av engångskaraktär elimineras uppgår resultatet till 132,1 mkr vilket är att jämföra med 88,9 mkr föregående år.

Skatt på årets resultat är netto, en intäkt till följd av effekt på uppskjuten skatt i samband med förvärvet av Studentstaden.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring (+/- 1 procentenhet)/Resultateffekt (mkr)

Hyresnivå bostäder	8,2
Hyresnivå lokaler	1,3
Vakansgrad	9,9
Driftkostnader	3,6
Underhållskostnader	1,7
Räntenivå	21,0

RESULTATRÄKNING IDENTISKT BESTÅND (tkr)

	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	758 423	725 861
Underhållskostnader	-113 095	-125 416
Driftkostnader	-246 587	-230 544
Fastighetsskatt	-13 171	-14 242
Fastighetskostnader	-372 853	-409 867
DRIFNETTO	385 570	315 994
Avskrivningar	-107 749	-97 562
BRUTTORESULTAT	277 721	218 432

KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2012 och 2013, då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och pågående förnyelse har eliminerats.

Således sker jämförelsen mellan ett identiskt fastighetsbestånd. Omsättningen mellan åren har ökat med ca 32,6 mkr till följd av träffade hyresöverenskommelser och minskade återinflyttningsrabatter i de tidigare förnyade fastigheterna.

Underhållskostnader har i år minskat med ca 12,3 mkr vilket beror på färre uppstartade underhållsprojekt. Driftkostnaderna har i år ökat vilket beror på ökade skötsel- och reparationskostnader.

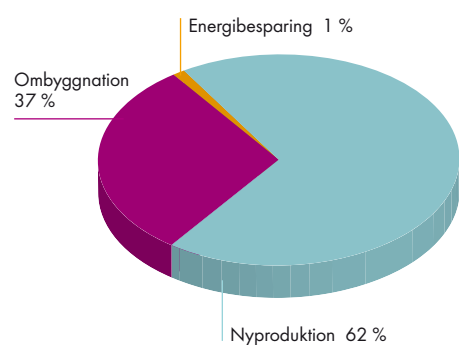
Tabellen avser Uppsalahem AB.

BALANSRÄKNING

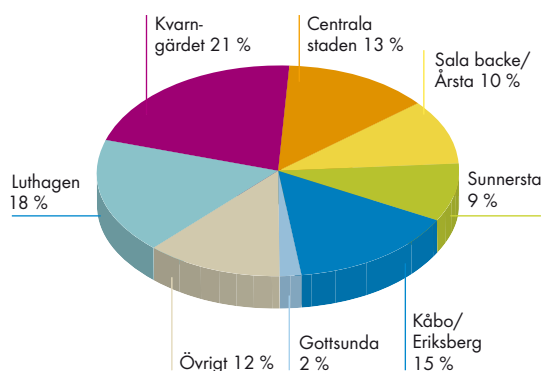
(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	10	8 451 178	8 003 934	6 141 427	5 544 481
Maskiner och inventarier	11	12 064	10 864	11 618	10 156
Summa materiella anläggningstillgångar		8 463 242	8 014 798	6 153 045	5 554 637
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	12			2 082 797	1 005 572
Fordringar hos koncernföretag	13			231 712	407 821
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	15			11 740	12 006
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	40	2 326 289	1 425 439
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 463 282	8 014 838	8 479 334	6 980 076
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		181	179	181	179
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		3 514	6 345	2 859	6 172
Fordringar hos koncernföretag	16	1 156	627	1 602	4 157
Fordringar hos Uppsala kommun		1 236	1 845	83 199	1 674
Koncernkonto Uppsala kommun				10 410	2 081
Skattefordringar		700	12 822	9 909	12 748
Övriga fordringar		10 921	3 541	10 905	3 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	8 119	10 657	5 457	8 505
Summa kortfristiga fordringar		25 646	35 837	124 341	38 878
Kassa och bank		321 049	223 625	309 124	202 169
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		346 876	259 641	433 646	241 226
SUMMA TILLGÅNGAR		8 810 158	8 274 479	8 912 980	7 221 302

INVESTERINGAR PER TYP



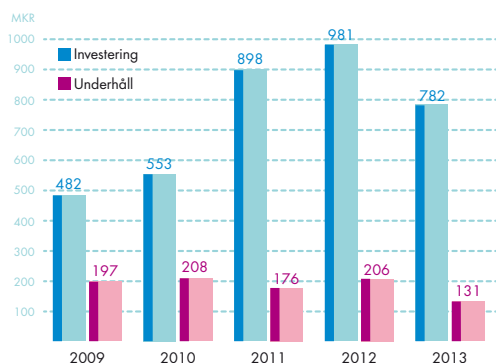
INVESTERINGAR PER STADSDEL



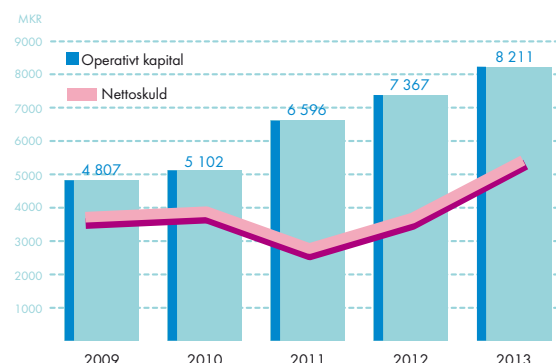
(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL	18				
Aktiekapital		166 800	166 800	166 800	166 800
Övrigt bundet eget kapital		496 271	490 269	477 075	486 355
Summa bundet eget kapital		663 071	657 069	643 875	653 155
Fria reserver		2 300 455	2 004 322	2 462 934	2 155 929
Årets resultat		102 772	81 128	2 298	220 783
Summa fritt eget kapital		2 403 227	2 085 450	2 465 232	2 376 712
SUMMA EGET KAPITAL		3 066 298	2 742 519	3 109 107	3 029 867
MINORITETENS ANDEL	19		925 853		
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld	15	31 531	61 128		
SKULDER					
Långfristiga skulder	20				
Obligationslån		1 600 000	200 000	1 600 000	200 000
Skulder till kreditinstitut		1 955 000	1 955 000	1 955 000	1 955 000
Summa långfristiga skulder		3 555 000	2 155 000	3 555 000	2 155 000
Kortfristiga skulder					
Certifikatslån		1 844 044	1 693 204	1 844 044	1 693 204
Checkräkningskredit - koncernkonto	21	67 342	74 462	77 751	76 543
Leverantörskulder		129 162	162 260	128 972	158 136
Skulder till koncernföretag		7 521	5 704	103 228	10 550
Skulder till Uppsala kommun		4 789	7 416	4 673	6 924
Skatteskulder			28 264		
Övriga skulder		5 898	317 231	4 666	16 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	98 573	101 438	85 539	74 415
Summa kortfristiga skulder		2 157 329	2 389 979	2 248 873	2 036 435
SUMMA SKULDER		5 712 329	4 544 979	5 803 873	4 191 435
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 810 158	8 274 479	8 912 980	7 221 302
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar - avseende skuld till kreditinstitut		2 155 000	2 155 000	2 155 000	2 155 000
Ansvarsförbindelser	23	1 729	1 810	1 729	1 810

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013	2012	2013	2012
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	178 677	130 229	84 576	275 338
Betalda / erhållna skatter	-60	-995	-49	-890
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
- Justering för avskrivningar	162 386	151 545	117 792	105 376
- Justering för reversering av nedskrivningar				152 490
- Justering för utdelning från koncernföretag				152 490
- Justering för realisationsvinst/förlust	-46 620	-89 363	-36	-73 450
- Justering för bokförd resultatandel i handelsbolag				
- Betald/återbetald skatt				
Justering för övriga ej likviditetspåverkande poster	21 855	-13 622		
Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital	316 238	177 793	202 283	458 864
Förändring i rörelsekapital				
- ökning(-)/minskning(+) av varulager	-2	44	-2	44
- ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	10 191	32 023	-85 465	-1 003
- ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	-33 098	12 341	-29 164	15 036
- ökning(+)/minskning(-) av övriga kortfristiga skulder	-368 344	72 834	85 743	-38 378
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	-75 015	295 035	173 395	434 563
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av dotterföretag			-1 077 225	35 488
Investering i materiella anläggningstillgångar	-1 824 271	-993 438	-737 820	-936 220
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	445 870	503	21 620	385
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		89 363	36	73 450
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 378 401	-903 572	-1 793 389	-826 897
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av räntebärande skulder	1 550 840	952 146	1 550 840	916 674
Förändring av långfristiga fordringar			176 109	-324 312
Utbetald utdelning		-146 510		
Aktieägartillskott från minoritetsägare		5 001		
Aktieägartillskott	81 963	51 506	81 963	51 506
Lämnade koncernbidrag	-81 963	-51 506	-81 963	-51 506
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	1 550 840	810 637	1 726 949	592 362
ÅRETS KASSAFLÖDE	97 424	202 102	106 955	200 028
Likvida medel vid årets början	223 625	21 523	202 169	2 141
Likvida medel vid årets slut	321 049	223 625	309 124	202 169
RÄNTEBÄRANDE NETTOTILLGÅNG / SKULD				
Räntebärande nettoskuld vid årets början	3 922 666	2 912 320	3 924 767	2 968 852
Räntebärande nettoskuld vid årets slut	5 466 386	3 922 666	5 476 415	3 924 767

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen ingår dotterbolag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställda som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härmed endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Interna transaktioner elimineras. I koncernens resultaträkning redovisas minoritetens andel i årets resultat. Minoritetens andel i dotterföretags kapital redovisas i separat post i koncernens balansräkning.

INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period utyrningen 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 vinstutjämning till moderbolaget genom koncernbidrag. Lämnat eller erhållet koncernbidrag till/från moderbolaget medför att debiterad inkomstskatt i Uppsalahem AB reduceras. Vinstutjämning sker enligt liknande principer även inom Uppsalahemkoncernen.

Uppsalahem AB erhåller från sitt moderbolag motsvarande belopp som villkorat aktieägartillskott som

Uppsalahem AB lämnar som koncernbidrag. 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.

Aktiveringsprinciper

Uppsalahem aktiverar sina pågående projekt enligt följande principer:

Nyproduktion aktiveras i sin helhet och omförs till färdiga fastigheter i samband med att 75 % av totala inflyttningar skett. En särskild prövning om det föreligger grund för nedskrivning görs i samband med aktiveringen.

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

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

Övriga utgifter kostnadsförs.

Koncernens fastigheter har värderats externt. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av beräknat nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Det senare beräknas med hjälp av en real diskonteringsränta som i genomsnitt uppgår till ca 5 procent med tillägg för den bedömda risken för respektive fastighet. Återföring av en nedskrivning görs när det inte längre finns skäl för den.

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

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

VARULAGER

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

KUNDFORDRINGAR

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

LEASINGAVTAL

Koncernen har inga väsentliga leasingavtal.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

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

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

FORDRINGAR OCH SKULDER

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

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.

Kronprinsessan ställde många intressanta frågor om Frodeparken, under en sammankomst på Uppsala slott hösten 2013, där Uppsalahems vd Mikael Rådegård närvarade. Här visar han upp en av solcellspanelerna.



NOTER

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 1 HYRESINTÄKTER	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Hysesintäkter bostäder	1 021 488	977 216	822 147	759 986
Avgår: hyresbortfall	-10 092	-14 393	-9 574	-14 095
Nettohyra bostäder	1 011 396	962 823	812 573	745 891
Hysesintäkter lokaler	63 091	59 859	43 096	39 436
Avgår: hyresbortfall	-4 269	-3 185	-3 307	-2 575
Nettohyra lokaler	58 822	56 674	39 789	36 861
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	31 590	29 544	28 089	26 211
Avgår: hyresbortfall	-4 698	-5 144	-4 213	-4 639
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	26 892	24 400	23 876	21 572
Avgår: rabatter för senarelagt underhåll, samt övriga tillägg och avdrag	-14 694	-16 589	-14 694	-16 589
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 082 415	1 027 308	861 544	787 735

Av nettoomsättningen avsåg omsättningen till Uppsala Kommun om 43,9 (43,6) mkr.

Inköp från Uppsala Kommun uppgick till 51,8 (53,7) mkr.

NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	6 081	9 339	6 081	9 339
Övriga intäkter	12 828	12 904	10 097	11 278
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	18 909	22 243	16 178	20 617

NOT 3 DRIFTKOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Reparationer	48 713	45 065	34 277	32 924
Skötsel	87 511	77 490	73 575	62 783
Värme	113 174	110 215	87 463	81 945
El, vatten, sophämtning	84 835	91 376	67 060	69 425
Lokal administration	96 305	74 314	73 890	74 311
Övrig drift	14 775	6 839	9 942	6 835
Övrig verksamhet	2 454	6 802	2 454	3 974
SUMMA DRIFTKOSTNADER	447 767	412 101	348 661	332 197

NOT 4 AVSKRIVNINGAR	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Maskiner och inventarier	4 722	6 456	4 527	6 251
Byggnader	157 467	145 101	113 265	99 126
SUMMA AVSKRIVNINGAR	162 189	151 557	117 792	105 377

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 5 CENTRALA ADMINSTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.				
Personalkostnader	42 849	52 159	42 849	41 354
Övriga kostnader	21 456	38 382	21 456	34 642
SUMMA CENTRALA ADMINSTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	64 305	90 541	64 305	75 996
I centrala administrationskostnader ingår ersättning till Ernst & Young / Öhrlings PricewaterhouseCoopers / Grant Thornton				
-revision	923	939	923	939
-övriga konsultuppdrag	119	106	119	106
Summa ersättning till revisorer	1 042	1 045	1 042	1 045

NOT 6 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Sålda fastigheter	481 575		21 575	
Avgår: bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-434 955		-21 539	
Reaförlust/vinst fastigheter	46 620		36	
Försäljningspris sålda fastigheter via dotterbolag		750		750
Tilläggsköpeskilling		71 780		71 780
Övrigt		16 833		920
Reavinst fastigheter via dotterbolag		89 363		73 450
SUMMA FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER	46 620	89 363	36	73 450

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Utdelning från dotterföretag				152 490
Ränteintäkter koncernföretag		2 299	11 344	21 603
Skattefria ränteintäkter	60	99	42	98
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 866	1 725	5 773	3 945
SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	5 926	4 123	17 159	178 136

(Belopp i tkr)

KONCERNEN

MODERBOLAGET

**NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH
LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Låneräntor	46 512	42 167	46 512	42 167
Låneräntor - certifikat	24 731	29 778	24 731	29 778
Derivataffärer - löpande	63 500	32 772	63 500	32 772
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	859	1 752	859	1 751
Räntekostnader checkräkningskredit bank	1 005		1 005	
Räntekostnader koncernföretag		18 545		
Övriga finansiella kostnader	12 531	5 046	7 073	4 944
SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	149 138	130 060	143 680	111 412

NOT 9 ÅRETS SKATT

Aktuell skatt				
Består av följande poster:				
Aktuell skatt	12 931	3 959		
Skatt avseende tidigare taxeringar	60	995	49	890
Uppskjuten skatt	-25 511	-5 248	266	3 924
Summa redovisad skattekostnad	-12 520	-294	315	4 814
Avstämning av skatt				
Redovisat resultat före skatt	178 677	130 228	84 574	275 338
Lämnade koncernbidrag	-81 963	-51 506	-81 963	-51 506
Erhållna koncernbidrag				1 765
Återläggning av periodiseringsfond	19 592			
Skatt enligt gällande skattesats, 22 %	25 587	20 703	574	59 332
Skatteeffekt på grund av:				
ingående underskottsavdrag	-905		-472	
ej avdragsgilla kostnader	172	2 647	172	165
ej skattepliktiga intäkter	-11 924	-19 391	-275	-59 497
skatt hänförlig till tidigare räkenskapsår	61	995	50	890
uppskjutna temporära skillnader	-25 511	-5 248	266	3 924
	-12 520	-294	315	4814

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 10 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde mark				
Ingående anskaffningsvärde	580 250	563 177	326 605	309 462
Årets nyanskaffning	34 243		9 350	
Sålt/utrangerat under året	-12 951	-70	-826	
Omklassificering	47 538	17 143	47 538	17 143
Utgående anskaffningsvärde mark	649 080	580 250	382 667	326 605
Anskaffningsvärde markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	6 510	4 686	6 410	4 586
Årets nyanskaffning				
Sålt/utrangerat under året	-1 496		-1 496	
Omklassificering	8 053	1 824	8 053	1 824
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	13 067	6 510	12 967	6 410
Anskaffningsvärde byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	7 763 666	7 215 472	5 530 214	5 007 972
Årets nyanskaffning	200 430	9 376		
Sålt/utrangerat under året	-429 222		-19 285	
Omklassificering	880 025	522 242	870 811	522 242
Försäljningseliminering av tidigare internvinst		16 576		
Utgående anskaffningsvärde byggnader	8 414 899	7 763 666	6 381 740	5 530 214
Anskaffningsvärde byggnadsinventarier				
Ingående anskaffningsvärde	7 454	7 454	227	227
Årets nyanskaffning				
Sålt/utrangerat under året	-636			
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	6 818	7 454	227	227
Anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad				
Ingående anskaffningsvärde	1 343 541	906 713	1 228 071	836 200
Årets nyanskaffning	781 923	980 920	722 400	933 079
Sålt/utrangerat under året				
Omklassificering	-935 616	-544 092	-926 402	-541 208
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad	1 189 848	1 343 541	1 024 069	1 228 071
Upp- och nedskrivning mark				
Ingående ackumulerad upp- och nedskrivning mark	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842
Utgående ackumulerad upp- och nedskrivning mark	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842
Upp- och nedskrivning byggnader				
Ingående upp- och nedskrivning byggnad	-9 734	-9 843	-52 731	-53 940
Årets avskrivning på uppskrivning	-925	-1 100		
Årets återföring av nedskrivning	1 209	1 209	1 209	1 209
Årets nedskrivning				
Återföring av uppskrivning vid försäljning, netto	-12 925			
Utgående ackumulerad upp- och nedskrivning byggnader	-22 375	-9 734	-51 522	-52 731

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
forts. från föregående sida				
Avskrivning markanläggning				
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 380	-1 146	-1 363	-1 134
Årets avskrivning	-448	-234	-443	-229
Sålt/utrangerat under året	13		13	
Utgående ackumulerad avskrivning markanläggning	-1 815	-1 380	-1 793	-1 363
Avskrivning byggnader				
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 677 962	-1 534 042	-1 490 883	-1 390 777
Sålt/utrangerat under året	44 721		55	
Årets avskrivning	-156 456	-143 920	-114 031	-100 106
Utgående ackumulerad avskrivning byggnader	-1 789 697	-1 677 962	-1 604 859	-1 490 883
Avskrivning byggnadsinventarier				
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-6 569	-5 515	-227	-227
Sålt/utrangerat under året	523			
Årets avskrivning	-759	-1 054		
Utgående ackumulerad avskrivning byggnadsinventarier	-6 805	-6 569	-227	-227
Utgående bokfört värde mark	647 238	578 408	380 825	324 763
Utgående bokfört värde byggnader m.m.	7 803 940	7 425 526	5 760 602	5 219 718
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	8 451 178	8 003 934	6 141 427	5 544 481
Taxeringsvärden 2013				
Uppsala AB				
- Mark	2 281 882			
- Byggnad	5 558 314			
Totalt taxeringsvärde Uppsala AB	7 840 196			
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB				
- Mark	5 000			
- Byggnad	7 292			
Totalt taxeringsvärde Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	12 292			
Östra Orgeln bostäder AB				
- Mark	22 800			
- Byggnad	29 000			
Totalt taxeringsvärde Östra Orgeln bostäder AB	51 800			
Studentstaden i Uppsala AB				
- Mark	433 763			
- Byggnad	1 092 041			
Totalt taxeringsvärde Studentstaden i Uppsala AB	1 525 804			
Totalt taxeringsvärde i koncernen	9 430 092			

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde	55 251	59 936	52 256	56 823
Årets nyanskaffning	6 125	3 141	6 070	3 141
Sålt/utrangerat under året	-6 094	-7 826	-4 821	-7 708
Utgående anskaffningsvärde	55 282	55 251	53 505	52 256
Ingående ackumulerad avskrivning	-44 387	-45 264	-42 100	-43 172
Ackumulerad avskrivning sålt/utrangerat	5 892	7 323	4 740	7 323
Årets avskrivning	-4 723	-6 446	-4 527	-6 251
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 218	-44 387	-41 887	-42 100
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER	12 064	10 864	11 618	10 156

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Uppsalahem Storvreta C HB – kapitalandel 99,9 % org.nr. 916514-6029, säte: Uppsala				
Ingående balans				35 488
Försäljning per 20120101				-35 488
Årets resultatandel				
Bokfört värde				
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	3 000
Bokfört värde			28 194	26 194
Uppsalahem Eksätragården 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
Bokfört värde			50	50

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
forts. från föregående sida	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
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 51 % 2011-09-01 kapitalandel 51 %, rösträttsandel 51 % org.nr. 556233-8649, säte: Uppsala 561 000 aktier á nominellt värde 100 kr Anskaffningsvärde per 2011-09-01			958 627	958 627
Bokfört värde			958 627	958 627
Studentstaden i Uppsala AB – förvärvat 49 % 2013-05-31 kapitalandel 49 %, rösträttsandel 49 % org.nr. 556233-8649, säte: Uppsala 539 000 aktier á nominellt värde 100 kr Anskaffningsvärde per 2013-05-31			1 075 225	
Bokfört värde			1 075 225	
SUMMA ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			2 082 797	1 005 572
NOT 13 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Fordringar hos följande koncernföretag:				
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB			5 556	5 351
Östra Orgeln bostäder AB			148 513	90 271
Uppsalahem Eksättagården AB			14	12
Uppsalahem Elmer AB			7 390	7 686
Studentstaden i Uppsala AB			70 239	304 501
SUMMA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG			231 712	407 821
NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Reversfordringar				
Ingående anskaffningsvärde	40	40	40	40
Utgående anskaffningsvärde	40	40	40	40

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 15 UPPSKJUTEN SKATT	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31

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	98 270	124 916	98 270	122 183
Skatteeffekt vid avskrivningar	-2 884	-2 883	-2 884	-2 883
Skatteeffekt ändrad skattesats		-19 770		-19 770
Skatteeffekt försäljning HB andelar				-1 260
Skatteeffekt internvinst		-3 993		
Vid årets utgång	95 386	98 270	95 386	98 270

Uppskjuten skatteskuld

Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:

Vid årets ingång	-159 398	-191 292	-86 264	-106 253
Skatteeffekt förvärv	23 243			
Skatteeffekt vid avskrivning av uppskrivning	2 618	2 617	2 618	2 617
Skatteeffekt omvandling bokslutsdispositioner i koncern		-1 104		
Skatteeffekt återföring avskrivning på övervärden	5 947	5 916		
Skatteeffekt ändrad skattesats		24 465		17 372
Skatteeffekt försäljning Kantorn	673			
Vid årets utgång	-126 917	-159 398	-83 646	-86 264
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-31 531	-61 128	11 740	12 006

NOT 16 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Kortfristig fordran dotterbolag				
Övriga fordringar			446	1 765
Summa kortfristig fordran dotterbolag			446	1 765
Kortfristig fordran övriga koncernföretag				
Övriga fordringar	1 156	627	1 156	2 392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Summa kortfristig fordran övriga koncernföretag	1 156	627	1 156	2 392
SUMMA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	1 156	627	1 602	4 157

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda kostnader	8 119	10 657	5 457	8 505
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	8 119	10 657	5 457	8 505

NOT 18 EGET KAPITAL

**Aktie-
kapital** **Bundna
reserver** **Fria
reserver**

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB
med 82 mkr. Motsvarande belopp lämnade Uppsala Stadshus AB som aktieägartillskott till Uppsalahem AB.

Koncernen

Belopp vid årets ingång	166 800	490 269	2 085 455
Rättelse utdelning minoritetens andel rå 2012			146 510
Rättelse aktieägartillskott minoritetens andel rå 2012			-2 450
Omföring från bundna reserver till fria reserver		6 002	-6 002
Utdelning ägare			-5 021
Aktieägartillskott, erhållet			81 963
Årets resultat			102 772
Belopp vid årets utgång	166 800	496 271	2 403 227

Moderbolaget

Belopp vid årets ingång - 1 668 aktier	166 800	486 355	2 376 712
Omföring från bundna reserver till fria reserver		-9 280	9 280
Utdelning ägare			-5 021
Aktieägartillskott, erhållet			81 963
Årets resultat			2 298
Belopp vid årets utgång	166 800	477 075	2 465 232

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Uppskrivningsfond				
Belopp vid årets ingång	305 844	404 005	305 844	404 005
Överföring till fritt eget kapital	-9 280	-98 161	-9 280	-98 161
Belopp vid årets utgång	296 564	305 844	296 564	305 844

NOT 19 MINORITETENS ANDEL

	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Belopp vid årets ingång	925 853	927 965		
Minoritetens andel genom resultaträkningen	6 462	-2 112		
Rättelse utdelning minoritetens andel rå 2012	-146 510			
Effekt vid förvärv av 49 % av Studentstaden	-788 255			
Rättelse aktieägartillskott minoritetens andel rå 2012	2 450			
Belopp vid årets utgång	0	925 853		

NOT 20 LÅNGFRISTIGA SKULDER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31

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	2 155 000	3 555 000	2 155 000
Över fem år	-	-	-	-

NOT 21 CHECKRÄKNINGSKREDIT	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
-----------------------------------	-------------------	------------	-------------------	------------

Checkräkningskrediter				
Beviljad checkräkningskredit bank	200 000	200 000	200 000	200 000
- Härav utnyttjad	-	-	-	-
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	250 000	250 000	250 000	250 000
- Härav utnyttjad	67 342	74 462	77 751	76 543

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
--	-------------------	------------	-------------------	------------

Upplupna personalkostnader	14 696	12 429	14 072	11 310
Förskottsbetalda hyror	49 349	52 542	41 420	37 466
Upplupna ränteskulder	28 526	22 125	28 526	22 125
Övriga interimiska skulder	6 003	14 341	1 521	3 514
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	98 573	101 437	85 539	74 415

NOT 23 ANSVARSFÖRBINDELSER	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
-----------------------------------	-------------------	------------	-------------------	------------

Garantisumma Fastigo (arbetsgivarorganisation)	1 729	1 810	1 729	1 810
SUMMA ANSVARSFÖRBINDELSER	1 729	1 810	1 729	1 810

NOT 24 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31

Antal anställda				
Årsmedeltal, heltid*	253	262	239	244
varav män	151	162	144	152
varav kvinnor	102	100	95	92

* Värden har omräknats efter arbetade timmar.

Löner och ersättningar, sociala kostnader m.m.

Styrelse och vd

Löner och ersättningar**	1 723	1 629	1 723	1 629
Sociala kostnader	739	403	739	403
Pensionskostnader	513	508	513	508

Summa styrelse och vd **2 975** **2 540** **2 975** **2 540**

**MODERBOLAGET Styrelseersättning har utgått med 325 tkr under 2013. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2013 uppgick till 1 330 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 18 månader. Bilförmån för vd uppgick till 68 tkr. Pension utgår vid 65 års ålder enligt ITP-planen.

DOTTERBOLAG Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under 2013. Vd-ersättning har ej utgått i dotterbolagen.

Övriga anställda	2013-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Löner och ersättningar	99 995	98 449	92 914	89 946
Sociala kostnader	31 886	29 954	30 000	27 969
Pensionskostnader	7 833	7 501	7 321	7 183
Summa övriga anställda	139 714	135 904	130 235	125 098

Sjukfrånvaro – Moderbolaget

Åldersgrupp

29 år och yngre			1,8	
30 - 49 år			4,2	
50 år och äldre			4,8	
Total			4,1%	

Därav: Andelen långtidsfrånvaro mer än 60 dagar av den totala sjukfrånvaron

49,3%

Styrelse och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter	9	9	9	9
varav män	5	6	5	6
varav kvinnor	4	3	4	3
VD och ledande befattningshavare	8	7	8	7
varav män	4	4	4	4
varav kvinnor	4	3	4	3

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Balanserad vinst	2 462 934 244,93
Årets vinst	2 296 208,90
Summa vinstmedel	2 465 230 452,83

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att 2 460 209 772,83 kr balanseras i ny räkning och att 5 020 680 kr delas ut till Uppsala Stadhus AB i enlighet med ägardirektiv.

Uppsala den 24 mars 2014



Peter Nordgren
Ordförande



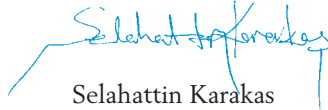
Thure Svensson
1:e vice ordförande



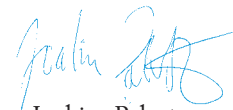
Susanne Eriksson
2:e vice ordförande



Tor Bergman



Selahattin Karakas



Joakim Palestro



Helene Molund



Fatma Aksal



Mikael Rådegård

Vd



Ingela Ekrelius

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2014

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 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 revisionsd 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 2013 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 2013-01-01 – 2013-12-31.

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 revisionsd 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 ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

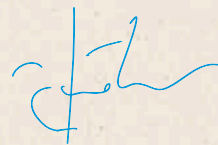
UTTALANDEN

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

Uppsala den 24 mars 2014
Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Resultaträkning, mkr						
Nettoomsättning	1 101	1 050	999	973	948	887
Driftöverskott	502	409	426	357	373	353
Avskrivningar	162	152	143	137	131	123
Resultat efter finansiella poster	179	130	1591	76	84	69
Realisationsvinster	46	89	1500	32	27	21
Fastigheter, mkr						
Bokfört värde	7 261	6 660	6 238	4 730	4 711	4 189
Bedömt verkligt värde exkl. pågående projekt	12 810	11 739	10 775	10 656	9 675	8 805
Bedömt verkligt värde inkl. pågående projekt	13 584	12 794	11 381	10 845	9 785	9 251
Övervärde	5 549	5 079	4 537	5 926	4 964	4 616
Nyinvesteringar	1 824	981	898	545	482	476
Fastighetsförvärv	210	9	2 481		165	
Fastighetsförsäljningar	410	17	1 342	54	60	23
NYCKELTAL						
Lönsamhet						
Överskottsgrad	46,4	39,8	43,6	37,5	40,2	40,5
Avkastning på eget kapital, %	6,2	4,7	80,9	6,7	8	7,1
Avkastning på totalt kapital, %	3,8	3,3	27,3	4,0	4,8	4,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,3	4,2	31,9	4,3	5,1	5,1
Direktavkastning 1, %	6,9	6,1	6,8	7,5	7,9	8,4
Direktavkastning 2, %	3,9	3,5	4	3,4	3,9	4
Finansiering						
Soliditet 1, %	34,8	33,2	38,0	21,9	21,7	20,8
Soliditet 2, %	60,0	58,6	61,9	62,9	60,4	59,4
Belåningsgrad 1, %	70,9	55,5	46,7	82,9	78,7	86,3
Belåningsgrad 2, %	40,2	31,5	27,0	36,8	38,3	41,1
Räntebidrag andel av hyran, %	0	0	0,1	0,4	0,5	0,8
Snittränta %*	3,14	3,29	3,40	3,53	4,09	4,58
Räntebärande skulder, mkr	5466	3 923	2 934	3 926	3 710	3 590
Förvaltning						
Vakansgrad antal lägenheter*, %	0,04%	0	0,014	0,3	0,4	0,1
Omflyttningar*, %	20,1	18,1	17,2	17,5	14,9	13,3
Bostadshyra i snitt, kr / kvm	1112	1 063	1 012	1 002	953	924
Underhållskostnader, kr / kvm	135	176	200	219	206	183
Driftkostnader, kr / kvm	460	410	418	407	373	372
Personal						
Antal anställda, årsmedelantal heltid	253	262	269	256	233	230
Personalomsättning*, %	7,5	7,7	9,1	7,4	9,4	7,8
Sjukfrånvaro*, %	4,1	4,3	4,1	3,9	4,7	4,7

* avser endast moderbolag

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

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

BELÅNINGSGRAD

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTÖVERSKOTT

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls och driftkostnader.

OPERATIVT KAPITAL

Summan av nettoskulden, minoritetsandelen samt eget kapital.

SNITTRÄNTA

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

SOLIDITET

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

VAKANSGRAD HYROR

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

VAKANSGRAD ANTAL LÄGENHETER

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

YTA, M²

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





FASTIGHETSBESTÅND

Totalt har Uppsalahem byggt över 20 000 bostäder åt Uppsalaborna sedan 1946. Idag är bostadsbolaget Uppsalas största bostadsbyggare och en av dem som bygger flest hyresrätter i Sverige.

FASTIGHETSBESTÅND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder Antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
UPPSALAHEM												
CENTRALA STADEN				2 021 008	1 334 458	1 244	77 874	33 379	90	9 604	17 249	447
Dragarbrunn 4:5	2004	2004	Kungsgatan 13		21 805	17	1 071	1 518	2	103	1 893	
Dragarbrunn 4:9	1935	2005	Kungsgatan 15		8 864	7	566	1 187				
Dragarbrunn 8:6	1983	1959	Linnég. 13		7 273	7	483	1 062	1	98	908	
Dragarbrunn 8:7	1983	1983	Kungsgatan 19 - 25			46	3 358	1 096	15	1 601	1 484	
Dragarbrunn 8:8	1929	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9B-C			5	408	1 120				
Dragarbrunn 8:9	1983	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		78 908	10	742	1 140				
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B		29 652	30	1 638	1 395	5	79	620	12
Fälhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag. 29, Hj.Brantg. 2		80 400	58	4 343	1 079	19	2 126	899	50
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Hugin. 8		209 343	138	9 857	1 637	3	178	1 882	92
Kungsängen 8:2	1986	1986	Östra Ågatan 61			3	319	984				
Kungsängen 8:3	1986	1986	Östra Ågatan 63			3	258	996				
Kungsängen 8:6	1986	1986	Östra Ågatan 69, Kålsängsg. 2			8	605	980				
Kungsängen 8:10	1986	1986	Bävernsg. 3 A - B			10	471	1 236				2
Kungsängen 8:11	1986	1986	Kungsängsg. 31/Bävernsg. 5			8	622	1 069	3	333	1 763	
Kungsängen 8:12	1986	1986	Kålsängsg. 4-6, Kungsängsg. 33		178 600	119	9 088	1 112	13	1 639	1 074	14
Kvarngärdet 10:2	1963	1999	Storg. 1		32 545	53	1 669	1 485	6	519	1 385	7
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22/Vaksalag. 34		31 005	21	2 061	983	4	487	1 092	15
Luthagen 22:8	2008	2008	Jumkilsgatan 7		19 885	18	1 069	1 619	1	4	750	10
Luthagen 3:1	2013		Röregatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjeg 62-64, Mimmi Ekholms pl. 1-17		108 838	203	12 815	1 610	8	905	540	77
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1A-E		8 728	9	733	1 104				
Luthagen 44:2	2006	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24		54 217	45	2 895	1 499				30
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2008	2008	Rackarbergsgatan 9-11		97 600	134	4 560	1 780				
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L		211 600	166	9 991	1 578	1	925	1 889	98
Svarbäcken 1:6	2013		Ingvarsatan 3A-G			18	946	1 039	7	23	130	14
Svarbäcken 1:6	1940	2009	Ingvarsatan 1 A-B		23 315	8	489	1 515				4
Svarbäcken 36:46	1954		Svarbäcksgatan 50 M - N						2	584	938	
Svarbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		131 880	100	6 817	1 553				22
Svarbäcken 1:6	1940	2009	Ingvarsatan 1-3		8 110	8	489	1 425				8
Svarbäcken 36:46	1954		Svarbäcksgatan 50 M-N						584	935	546	9
Svarbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		121 000	100	6 817	1 464				22
TUNA BACKAR/SVARTBÄCKEN				822 017	808 333	979	60 875	9 769	155	5 430	5 393	418
Svarbäcken 36:17 - 36:44	1985	1985	Svarbäcksgatan 46 - 48		34 354	12	1 406	842				
Svarbäcken 36:47	1985	1985	Svarbäcksg. 62 A-C		32 500	36	2 328	1 110	2	97	1 093	
Svarbäcken 36:48	1985	1985	Svarbäcksg. 66 A-B		21 625	24	1 612	1 045	3	101	881	14
Svarbäcken 36:49 (del av)												
Svarbäcken 36:6	1985	1985	Svarbäcksg. 50 A-L		38 395	49	2 808	1 018	23	685	582	11
Svarbäcken 49:19	1983	1983	Timmermansg. 1-7, Repslagareg. 1-13		184 472	182	13 450	1 092	19	801	675	101
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungag. 28, 30A - 34C		123 992	87	4 963	1 061	8	414	447	53
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungag. 28, 30D - 32D			70	4 830	1 128	1	88	716	42
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 21-23, Tunabgard 1-20, Tunag. 2-22, Vapnarg. 2-24		336 324	489	27 251	1 069	85	3 190	498	141
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörnsg. 9-11		36 671	30	2 227	1 403	14	54	500	56
KVARNGÄRDET				652 083	327 792	427	29 306	14 201	60	2 045	5 975	317
Kvarngärdet 1:8	1981	1981	Portalg. 6 B		12 292				6	1 440	665	45
Kvarngärdet 38:1	1962	1962	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhästg. 2-8		19 587	40	2 761	1 037	14	98	490	6
Kvarngärdet 38:2	1962		P-plats & Garage									
Kvarngärdet 39:1	1962	1962	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnsg. 6-8		26 641	38	2 771	1 170	23	192	464	11
Kvarngärdet 40:1	1962	1962	Liggarg. 7 - 33		28 867	15	1 363	1 310				
Kvarngärdet 41:1	1962	1962	Liggarg. 2-12, Kvarnsg. 7-9, Kvarnängsg. 14-18		24 010	45	3 116	1 409	3	37	622	7
Kvarngärdet 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24		55 521	52	3 771	1 366	1	37	1 405	20
Kvarngärdet 43:1	1963	1963	Löparg. 6 - 10		12 375	12	1 063	1 361				15
Kvarngärdet 44:1	1962	1962	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34		29 261	43	2 300	1 476				23

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder Antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
Kvarngärdet 48:1	1962	1962	Kvarnängsg. 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog, 2-4, Gärdets bilg. 4-6		20 579	44	2 764	1 018	2	55	291	102
Kvarngärdet 49:1	1963	1962	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gärdets bilg. 8-10		22 550	44	3 060	1 394	5	90	789	8
Kvarngärdet 50:1	1962	2011	Kvarnängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skruvg. 2-4, Gärdets bilg. 12-14		34 707	44	2 997	1 417	3	48	750	5
Kvarngärdet 51:1	1962	1962	Kvarnängsg. 29-33, Skruvg 1-9, Lurg. 4, Gärdets bilg. 16 - 22		41 402	50	3 340	1 243	3	48	500	5
Kvarngärdet 51:2	1963		P-plats & Garage									70
Kvarngärdet 48:1	1962	1962	Kvarnängsg. 11 - 15, Kvarnhästg. 1 - 5, Kvarnskog, 2 - 4, Gärdets bilg. 4 - 6		17 370	44	2 762	939	26	577	15	172
Kvarngärdet 49:1	1963	1962	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gärdets bilg. 8-10		18 937	44	3 060	926	54	352	19	28
Kvarngärdet 50:1	1962	2011	Kvarnängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skruvg. 2-4, Gärdets bilg. 12-14		32 569	44	2 997	1 274	39	256	10	5
Kvarngärdet 51:1	1962	1962	Kvarnängsg. 29-33, Skruvg 1-9, Lurg. 4, Gärdets bilg. 16-22		20 708	50	3 340	1 257	39	179	7	5
Kvarngärdet 51:2	1963		P-plats & Garage									70
SALA BACKE/ÅRSTA				2 454 099	1 314 275	2 495	147 691	18 570	221	8 617	11 237	1 242
Brillinge 3:3	1965	1965	Storkällsv. 2 - 12		9 875	23	1 399	889	3	41	195	14
Sala Backe 1:69	1989	1989	Garage, Parkering		506							19
Sala Backe 6:5	2013		Kastanjegatan 2		52 177	118	8 511	1 605	1	86	2 337	65
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årstagatan 16 A-C, Hj. Brantingsgatan 50-56		55 622	89	6 344	1 095	2	159	440	65
Sala Backe 9:1	1953	1953	Skomakarg. 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23			185	8 615	1 136	12	273	692	73
Sala Backe 10:1	1953	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		284 780	453	25 250	1 067	53	3 578	676	197
Sala Backe 16:1	2005	2005	Gröna gatan 17-19, Apelgatan 18-20		120 411	142	9 580	1 434	2	46	261	144
Sala Backe 17:1 (0330)	2003	1953	Brantingsstorg 13-22, Gröna gatan 2,4,6,8,10, 14A		424 684	232	13 156	1 093	16	1 360	658	98
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1953	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesb.g. 48-54			320	17 046	1 386	76	572	446	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1953	1953	Johannesbäcksg. 56-78			350	19 197	1 075	34	507	361	77
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingsstorg 7 - 9		23 378	28	1 776	1 125	4	1 154	826	31
Sala Backe 20:1	1995	1995	Apelg. 15 - 21, Verkmästarg. 4-6		172 050	321	18 320	1 148	5	196	485	139
Sala Backe 28:1	1957	1957	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27		54 914	56	3 880	938	2	27	333	50
Sala Backe 28:2	1957	1957	Mistelg. 4, Klöverg. 2, Järneksg. 1-3			52	3 732	944	2	82	671	26
Sala Backe 42:1	1953	1953	Skomakarg. 9 - 21		7 292	6	641	1 137	1	230	1 348	4
Årsta 89:1	1993	1993	Klarbärgsg. 44 - 94		42 186	56	4 693	1 083	2	286	958	61
Årsta 90:1	2003	2003	Stålg. 24A-38D, Klarb.g. 2A-8D		66 400	64	5 551	1 415	6	20	550	40
Årsta 96:1 (del av)												
LIBROBÄCK/STENHAGEN				590 278	478 985	525	39 457	6 135	39	2 495	3 653	415
Berthåga 22:2	1989	1989	Stenhagsv. 101 - 197		110 399	162	12 907	990	13	964	1 131	143
Berthåga 33:1	1991	1991	Stenrösv. 2 - 68		93 874	130	10 955	988	2	201	637	115
Librobäck 12:10	2008	2008	Klockargatan 7 - 13, Fyrisvallsgatan 14 - 16		126 000	116	7 298	1 427				60
Librobäck 12:2	2009	2009	Klockargatan 6 - 8		54 881	47	2 994	1 621	10	30	667	25
Librobäck 7:1	1950	1950	Vallongatan 4		13 342				2	488	350	
Rickomberga 33:1	1991	1991	Otto Myrbergs v. 11 - 73		80 489	70	5 303	1 109	12	812	868	72
ERIKSBERG				1 231 315	1 081 670	1 502	89 491	15 725	97	5 545	9 302	748
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granilvägen 10 - 12		79 073	126	6 818	949	1	9	667	57
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granilvägen 4 - 8		118 495	189	10 206	952	5	246	841	64
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7 - 11		160 892	242	13 591	987	21	570	816	88
Eriksberg 33:2	1961	1961	Marmorvägen 1 - 5		109 295	140	9 730	938	7	97	536	94
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6 - 16		107 796	156	9 390	962	17	434	288	104
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljstensv. 1 - 5		61 525	84	5 277	979	5	275	811	32

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder Antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljstenvägen 1A		39 200	33	2 341	1 450				39
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljstenv. 2 - 6		60 849	90	5 236	987	2	47	383	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljstenv. 8 - 10		36 290	45	3 127	953	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstenv. 14-16		40 407	54	3 542	962	1	19	105	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstenv. 7-11		99 017	138	8 584	973	4	82	329	66
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelnsg. 4-20		151 031	126	8 082	1 431	30	650	805	81
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelnsg. 20D		17 800	17	1 159	1 242				
Kåbo 53:1, hus A	1958	2011	Döbelnsg. 2A						2	2 742	1 616	0
Kåbo 53:1, hus B			Döbelnsg. 2B			62	2 408	1 961	1	344	1 805	20
Kåbo 53:1, hus C			Döbelnsg. 2C									
EKEBY/HÅGA BY				679 797	615 695	784	48 699	15 073	144	5 490	7 521	435
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkag. 8-24, Karlsrog. 76		93 079	132	7 718	1 080	28	837	448	66
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		12 409	14	977	1 088	4	76	553	11
Flogsta 12:1	1982		S:t Johannesgatan 38									77
Flogsta 33:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 40-196		74 312	78	6 048	1 033	1	147	707	
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1-103		130 767	141	10 267	1 057	11	754	829	97
Flogsta 40:1	1983	1983	Köpenhamngatan 8-44		40 218	41	3 003	1 051	3	575	1 230	36
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		45 200	94	2 350	1 747				24
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		70 478	103	3 758	1 582	4	274	1 515	32
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2-10		19 876	20	1 526	1 088				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1-27		48 903	48	3 814	1 082	2	97	443	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2-18		36 817	37	2 845	1 095	1	50	840	20
Håga 10:40	1970	1970	Hågav. 87		1 667	1	63	1 048				
Håga 10:41	1970	1970	Hågav. 85		1 745	1	63	1 048				
Håga 10:42	1970	1970	Hågavägen 188-194		5 125				90	2 680	956	
Håga 10:9	1968	1997	Hågav. 114-278		35 099	74	6 267	1 074				7
GOTTSUNDA/VALSÄTRA/SUNNERSTA				1 278 794	960 948	2 321	162 741	14 303	317	11 819	5 487	1 583
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämna, 10-122		67 798	186	13 019	875	18	543	151	178
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug.Söderman 72-122		12 040	26	1 244	1 372				
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8		110 973	333	20 630	861	25	2 541	212	214
Gottsunda 25:3:22	2013		Alice Tegnérsväg 1-21				1 623	0				
Gottsunda 26:1	1973	1973	Aug.Söderman Udda, 3-129		78 517	194	14 536	857	7	391	164	125
Gottsunda 28:1	1973	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		52 799	132	9 985	877	3	79	392	85
Gottsunda 29:1	1974	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		97 668	272	18 473	871	13	981	138	184
Gottsunda 30:1	1973	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		111 185	329	20 316	850	22	2 139	428	205
Gottsunda 39:1	1978	1978	Jenny Linds väg 1-86		106 303	257	18 543	923	14	745	448	188
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arps väg 1-66		78 984	190	13 901	919	31	369	447	50
Gottsunda 44:3	1982	1982	Fläjtvägen 7-66		31 580	68	5 313	933	51	214	579	74
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solistvägen 1-110		114 176	111	8 954	948	83	403	504	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9 764	950	47	743	573	111
Gottsunda 47:2	1985		Vårdsättravägen 74						1	1 145	922	
Gottsunda 47:2	1985		Vårdsättravägen 76						2	1 526	529	
Sunnersta 51:104	2012		Trasthagsv 16-22 A-E, 24		81 400	69	4 550	1 701				48
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		17 525	30	1 890	1 367				30
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		14 525	30	1 890	1 339				26
SÄVJA				472 247	400 148	575	43 009	10 346	12	1 678	3 037	461
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		91 913	161	11 034	994	4	576	1 099	124
Sävja 1:77	1985	1985	Lapplandsresan 1-99		76 873	147	9 084	1 045	3	95	400	105
Sävja 1:80	1990	1990	Gottlandsresan 1-43		58	4 896	1 006	1	274	701	53	
Sävja 1:85	1990	1990	Gottlandsresan 2-114		154 910	159	13 091	1 019	4	733	838	135
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46-54		11 130	5	363	1 691				
Sävja 65:1	2011	2011	Lin. 41-49, Kamgarmsv. 21-41		22 170	15	1 620	1 504				21
Sävja 66:1	2011	2011	Lin. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarmsv. 26-34		19 934	14	1 406	1 529				
Sävja 67:1	2011	2011	Lin. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarmsv. 18-24		23 218	16	1 515	1 557				23

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder Antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Bilplatser antal
YTTEROMRÅDERNA				364 732	272 220	614	42 833	22 249	28	1 812	7 141	418
Almunge Prästgård 1:51	1968	1968	Lillsjövägen 13 A-C		4 208	17	985	854	3	183	169	6
Almunge Prästgård 1:55	1969	1969	Lillsjövägen 6-14		4 606	15	1 135	841				
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborv. 10-32		7 988	20	1 568	971				18
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		34 013	88	5 880	962	5	170	453	48
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långgåsvägen 19 A-G		12 404	35	2 366	889	3	143	734	21
Björklinge-Tibble 5:27	1965	1965	Spelmansv. 3-5		6 874	23	1 245	972	1	40	225	10
Bälinge 1:51	1965	1965	Klockarbolsv. 2-8		7 496	21	1 410	913				16
Bälinge 4:1	1989	1989	Allmäningsvägen 21-29		6 622	16	1 062	1 001				13
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14-142		56 158	94	7 892	1 040	3	358	645	96
Gunsta 1:75	1968	1968	Ekervägen 1-29		6 527	15	1 061	1 328				
Gunsta 2:1	1992	1992	Skrättsv. 9-11		2 778	2	229	996				
Gunsta 3:1	1992	1992	Skrättsv. 13-23		7 750	6	601	1 017				
Gunsta 4:1	1992	1992	Skrättsv. 25-39		6 212	8	787	1 027				
Gunsta 5:1	1992	1992	Gunsta Villaväg 16-18		8 705	24	1 417	1 037				20
Halkved 16:6			Gunsta, Halkved									
Löt 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 21-39		6 312	18	1 243	955	1	7	429	12
Löt 1:97	1929	1929	Kalle Blanks väg 1		761	4	182	868	1	12	583	
Löt 1:97	1954	1954	Kalle Blanks väg 3-7		2 086	10	525	773	2	69	348	
Storvreta 3:77	1961	1961	Kilsgårdesv. 3 A-B		4 288	14	692	908	1	68	750	8
Storvreta 39:1	1929		Fulleröv. 3C		1 070	0						
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A-5S		31 400	59	4 470	1 056				
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A-7D		13 768	29	1 475	1 039	1	419	1 217	20
Storvreta 47:78	1966	1966	Ärentunavägen 5T-5V		7 449	18	1 077	892	2	219	735	59
Trollbo 5:2	1971	1971	Pensionärsv. 14-24		10 153	30	1 979	883	1	16	250	19
Vangby 1:33	1992	1992	Vangbyv. 31-81		22 592	48	3 552	1 027	4	108	602	52

Uppsalahem inkl helägda dotterföretag

10 566 370 7 594 524 11 466 741 976 1 107 1 163 54 535 796 6 484

STUDENTSTADEN AB

2 361 000

Luthagen 62:5	1988,1998-99,2001		Studentstaden 1-31		165 763	467	10 499	1 740	76	1 764	540	
Luthagen 61:2	1964		Rackarbergsgatan 8-28		96 925	357	6 731	1 378	78	2 364	686	
Luthagen 61:1	1960		Rackarbergsgatan 30-56		123 946	459	9 627	1 403	31	799	438	
Luthagen 61:3	1964		Rackarbergsgatan 58-108		116 628	150	8 561	1 131	65	2 284	380	101
Eriksberg 38:1	1964		Blodstensvägen 2-42		193 319	126	8 213	1 066	2	356	1 396	
Eriksberg 39:1	1964		Blodstensvägen 1-41			126	7 929	1 075	11	504	125	56
Kvarngärdet 9:1	1974		Djäknegatan 1-15		149 939	192	12 920	1 045	16	373	206	
Kvarngärdet 9:2	1974		Djäknegatan 17-23			96	6 456	1 047	21	315	498	
Kvarngärdet 9:6	1974		Djäknegatan 1-15									29
Kvarngärdet 8:1	1965		Väktargatan 2-36		104 016	210	13 524	1 075	83	1 321	3	19
Kvarngärdet 6:1	1965		Väktargatan 40-74		104 000	210	13 524	1 077	83	1 325	0	46
Kvarngärdet 5:1	1967		Djäknegatan 31-99		102 485	210	12 921	1 091	15	492	37	5
Kvarngärdet 7:3			Djäknegatan 29						3	1 446	0	
Flogsta 23:5	1972		Flogstavägen 25-95		368 783	750	45 579	1 089	64	5 042	83	315

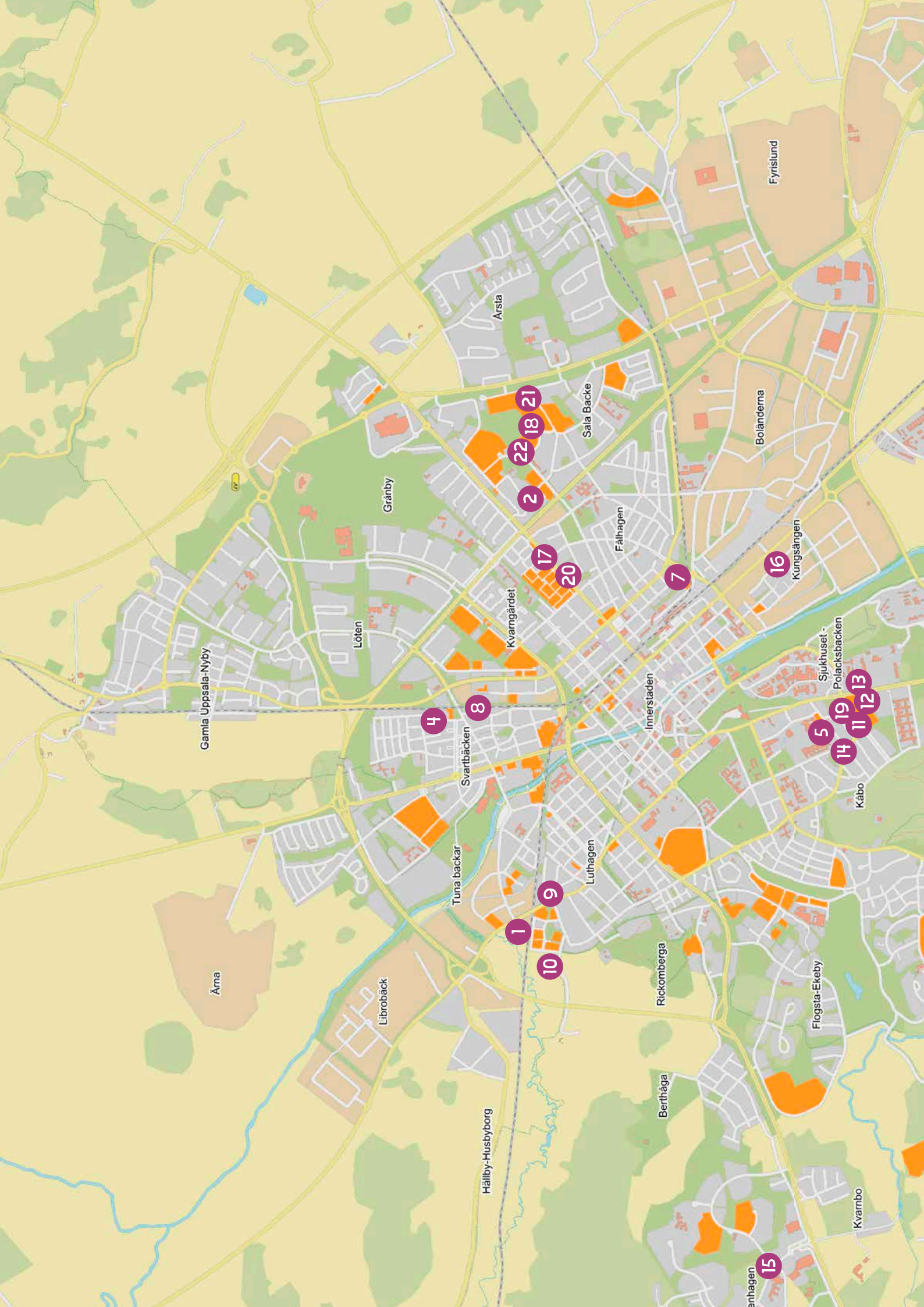
STUDENTSTADEN SUMMA

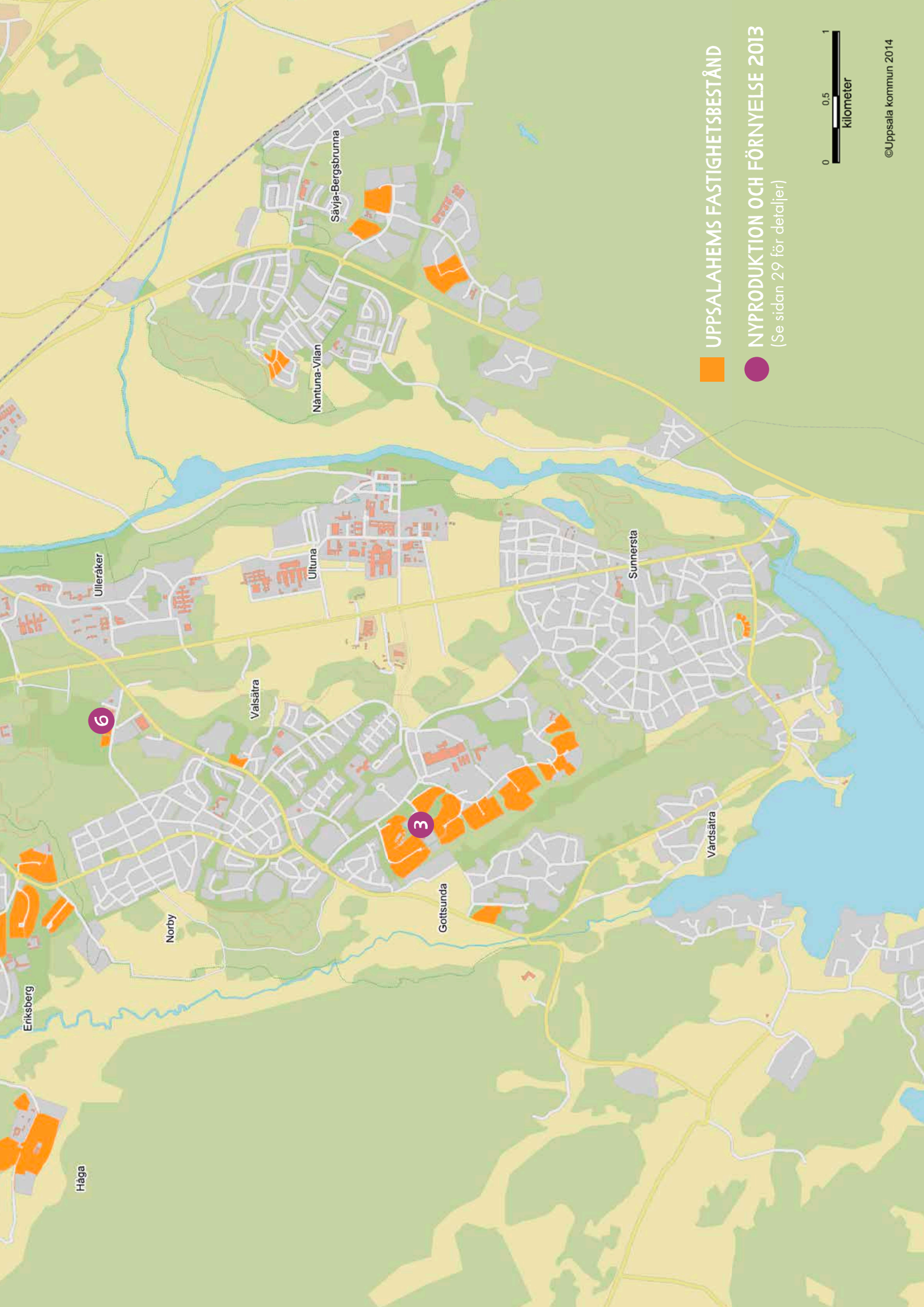
2 361 000 1 525 804 3 353 156 484 1 157 548 18 385 274 571

TOTALT KONCERNEN

12 927 370 9 120 328 14 819 898 460 1 116 1 711 72 920 658 7 055

I fastighetstabellen ingår inte marknadsvärden för pågående projekt, vilka för 2013 uppgår till 657 000 tkr.





UPPSALAHEMS FASTIGHETSBESTÅND

NYPRODUKTION OCH FÖRNYELSE 2013
(Se sidan 29 för detaljer)





 **UPPSALAHEM**

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