



ÅRSREDOVISNING 2015

UPPSALAHEM

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE MED HÅLLBARHETSREDOVISNING

Ägardirektiv och mål	4
Med hållbarhet i fokus	5
GRI-index	6
Intressentdialog	8
Väsentlighetsanalys	10
Våra hållbarhetsområden	11
Vd-ord	12

VI BYGGER STADEN

Uppsala som hållbar stad	14
Från hållbar stad till hållbara hem	16
Linnehuset	18
Lokaler	19

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

Med kärlek för hus och hem	20
Hållbara hem för framtiden	22
Vad händer med hyran?	23

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

Det gröna bostadsbolaget	26
Kunderna återvinner	29
Klimaträtt hyresgäst som handlar gott	30

VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

Nöjda medarbetare ger nöjda kunder	32
------------------------------------	----

MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN

Framtidens studentbostäder	36
Organisation och styrning	38
Styrelse och ledningsgrupp	40
Risk och kontroll	42
Uppsalahems fastigheter	44
Värdeintyg	46
Finansiering	47

FINANSIELLA RAPPORTER

Resultaträkning	52
Balansräkning koncernen	54
Balansräkning moderbolaget	56
Kassaflödesanalys	58
Redovisningsprinciper	59
Noter	61
Revisionsberättelse	73

ÖVRIGT

Femårsöversikt	74
Definitioner	75
GRI-appendix	76
Fastighetsbestånd	78

FÖRNYELSE

Tid: 1-3 ÅR



RENOVERING

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

IDÉSTADIE

Tid: 1,5-10 år



1 PLANERING

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

2 PROGRAM OCH DETALJPLAN

Vid ett positivt svar påbörjas arbetet.

3 LAGA KRAFT

Dags att göra verklighet av planerna.

1 UPPHANDLING

av entreprenörer.

2 RAMAR OCH BESKRIVNINGAR

för bygget tas fram.

3 BYGGLOV

Byggherren ansöker om bygglov hos kommunen.

ÖVERKLAGAN

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

UPPSALAHEM HAR
98 755 KÖANDE

UNDER ÅRET SKREVS
1830 HYRESKONTRAKT

UNDER ÅRET PÅBÖRJADES
484 NYA BOSTÄDER

UPPSALAHEMS VÄRDEKEDJA

UPPSALAHEM AB
ÄGER 12 366 BOSTÄDER
I 159 FASTIGHETER

SNITTHYRA BOSTÄDER
1 188 KR/M², ÅR

UPPSALAHEM KONCERNEN
ÄGER 15 815 BOSTÄDER
I 179 FASTIGHETER

(Varav 3 729 för studenter,
650 för unga, 172 för seniorer samt
92 vård- och stödbostäder).

UTHYRINGSBAR YTA PÅ 1 015 873 M²
(varav 76 104 m² i 1 644 lokaler).

5



UNDERHÅLL

av fastigheterna planeras långsiktigt för att få ut det bästa av hyrespengen.

4



DRIFT OCH SKÖTSEL

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

3



KUNDERNA

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

2



NY HYRESGÄST FLYTTAR IN

1



LÄGENHETEN HYRS UT

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

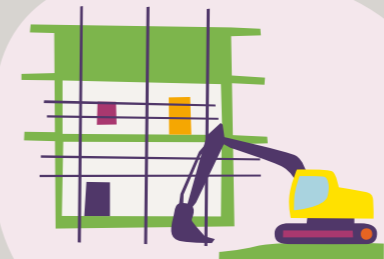
3



SLUTBESIKTNING

Huset slutbesikas och lämnas övertill förvaltningen.

2



HUSET

byggs.

1 SPADTAG



BYGGSCHEDE

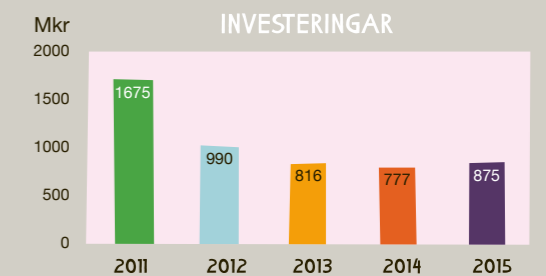
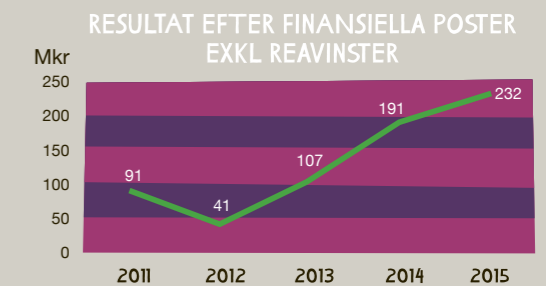
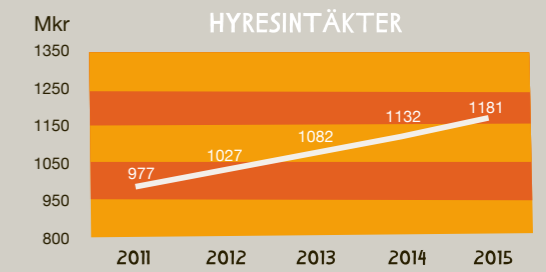
Tid: 1-3 år

PROJEKTERINGSSKEDE

Tid: 1-2 år

SNABBFAKTA 2015 UPPSALAHEMKONCERNEN

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	16 048 (14 600) mkr
Omsättning	1 247 (1 162) mkr
Resultat före skatt	233 (235) mkr
Investeringar pågående projekt	806 (674) mkr varav nyproduktion 724 mkr och förnyelse 82 mkr
Underhållskostnader	111 (111) mkr
Synlig soliditet	34,3 (33,9) %
Justerad soliditet	61,4 (60,1) %



PROJEKTLEDNING & REDAKTION: Uppsalahem
FORMGIVNING: Cina Stegfors PRODUKTION: DONE
OMSLAG & ILLUSTRATIONER: Kari Modén
TRYCK: Ätta45 Tryckeri AB, klimatneutralt och Svanenmärkt tryckeri.
PAPPER: Rivers Basane Bright White 250 gram, Scandia 2000 White 130 gram
FOTO: Anders Tükler: s18, 19, 21, 35, 36, 43. Stewen Quigley: s13, s 40-41, s6-7, s40-41, s43. Rosie Alm: s18. Elin Stahre: s23. Samir Hadj: s24. Johan Wahlgren: s26.

FÖRVALTNING

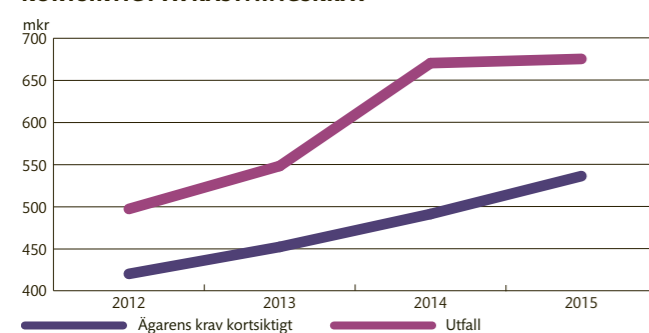
Tid: 50 år

ÄGARDIREKTIV OCH MÅL

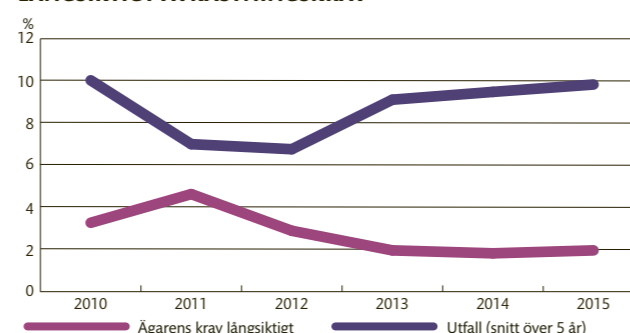
Kommunfullmäktige beslutar om de direktiv som Uppsalahem arbetar efter och vad bolaget ska uppnå. Utöver det finns ett antal vägledande policyer och riktlinjer fastställda, av Uppsala kommun och Uppsalahems egen styrelse.

	UPPNÅTT	UTFALL
ÄGARDIREKTIV		
På affärsmässiga grunder försöka uppnå en hög nyproduktionsnivå.	Ja	484 (401) bostäder började byggas, 482 (351) blev inflyttningsklara och 1 746 (1 474) var under nyproduktion.
Bidra till att omvandling av lägenheter kan ske.	Ja	Om hyresgästerna själva vill styra över fastighetsförvaltningen finns möjlighet att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Under året skedde ingen sådan ombildning.
Erbjuda 5 % av ny uthyrning till personer som av särskilda skäl inte kan få bostad på egen hand.	Ja	5 % , 64 (72) bostäder, lämnades till förtur. Totalt 360 (385) bostäder hyrs ut till kommunen och ytterligare 132 (132) 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.
AVKASTNINGSKRAV		
Kortsiktigt 2015–2018: Driftnettot, inklusive eventuella kapitalvinster från försäljning av fastigheter, ska årligen utgöra 6 % av koncernens marknadsvärde.	Ja	Målet var 536 och faktiskt utfall 674 . Vilket innebär 7,53 % .
Långsiktigt: Marknadsvärdet på bolaget ska på medellång sikt stiga reallt med 2 % per år. Värdestegringskravet behöver inte uppfyllas varje enskilt år, men ska kunna avläsas varje år.	Ja	Målet var 2,1 % och faktiskt utfall 12,10 % . Snittet de senaste fem åren är 9,83 % .
MILJÖ OCH ENERGI		
Bidra till Uppsala kommuns mål att minska utsläppen av växthusgaser med 45 % per capita till 2020 jämfört med 1990.	Ja	Från år 2004 till 2016 har Uppsalahems totala utsläpp minskat med 49,8 % .

KORTSIKTIGT AVKASTNINGSKRAV



LÅNGSIKTIGT AVKASTNINGSKRAV



MED HÅLLBARHET I FOKUS

HÅLLBARHET
handlar om ekologi, ekonomi och social hållbarhet. Ingen av dessa frågor får dominera på bekostnad av någon av de andra utan målet är att skapa balans.

Som stadens största bostadsbolag är Uppsalahem en viktig del av ett större sammanhang. Visionen är att skapa en levande stad som ska hålla in i framtiden. Därför fokuserar Uppsalahem på hållbarhet i allt som görs. Det kan handla om att köra elbilar, äga ett vindkraftverk, skapa fina lekplatser till barnen i bostadsbolagets områden och bygga vackra hus som ska hålla flera generationer framåt.

UPPSALAHEM STRÄVAR EFTER att ständigt bli bättre. Därför görs nu för första gången en hållbarhetsredovisning, enligt den globala standarden Global Reporting Initiative, GRI.

GRI skapades 2000 som ett ramverk för hållbarhetsredovisning. GRI-ramverket är utformat för att passa såväl små som stora företag och organisationer, och kan tillämpas på olika nivåer. I Sverige beräknas cirka 120 företag och organisationer använda GRI i sin hållbarhetsrapportering. Statligt ägda företag är ålagda att göra det. Cirka 80 % av världens 250 största bolag redovisar enligt GRI, men även små och medelstora företag och organisationer tillämpar GRI:s ramverk.

STYRNING HÅLLBARHET

För att hållbarhet ska vara en del av allt Uppsalahem gör har mål och handlingsplaner i miljöledningssystemet till viss del integrerats i affärsplanen. Affärsplanen är inriktad på fyra långsiktiga mål:

- 1 Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende som motsvarar kundernas förväntningar
- 2 Uppsalahem är en aktiv samhällsbyggare
- 3 Uppsalahem skapar trygga ekonomiska förutsättningar
- 4 Uppsalahem är en attraktiv arbetsgivare med en effektiv organisation och med kompetenta medarbetare

AFFÄRSPLANEN bryts ner i verksamhets- och affärsområdesplaner av avdelningarna, och de följs upp löpande på enheterna. Affärsplanen följs upp två gånger per år av styrelsen. Medarbetarna informeras via arbetsplatsträffar, e-post och intranät om nya eller förändrade riktlinjer. I introduktionen för nya medarbetare presenteras alltid Uppsalahems värdegrund, policyer och riktlinjer. Alla nyanställda får också en utbildning i Uppsalahems miljöarbete.

GRI-INDEX

Uppsalahems hållbarhetsredovisning följer den senaste versionen av GRI:s riktlinjer (G4) och uppfyller tillämpningsnivå core. Den täcker alla väsentliga principer i FN:s Global Compact och beskriver det hållbarhetsarbete vi gör i frågor som är viktiga för våra intressenter. Hållbarhetsredovisningen ingår som en del i årsredovisningen. Vid egna indikatorer noteras "Topic". Utelämnad information specificeras i GRI-index kommentarskolumn.

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
STRATEGI OCH ANALYS			
G4-1	Vd har ordet	s. 12-13	
ORGANISATIONSPROFIL			
G4-3	Bolagets namn	s. 6-7	Uppsalahem
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och /eller tjänsterna	s. 6-7	Uppsalahems syfte är att äga och förvalta fastigheter
G4-5	Var ligger huvudkontoret?	s. 6-7	St Persgatan, Uppsala
G4-6	I vilka länder har bolaget verksamhet	s. 6-7	All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	s. 38-39	
G4-8	Marknader som bolaget är verksam på	s. 14-15	
G4-9	Bolagets storlek	s. 2-3, 33	
G4-10	Antalet medarbetare uppdelat på anställningsform, anställningsvillkor, kön och region	s. 6-7, 33, appendix	Ofrivilliga deltidstjänster finns inte. All personal arbetar i Uppsala
G4-11	Medarbetare med kollektivavtal	s. 6-7	All personal omfattas av kollektivavtal
G4-12	Uppsalahems leverantörskedja	s. 2-3, 6-7	Antal leverantörer 922 (943)
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	s. 44-45	
G4-14	Hur följer Uppsalahem försiktighetsprincipen?	s. 42-43	
G4-15	Deltagande i hållbarhetsinitiativ	s. 6-7	Uppsalahem deltar i Uppsala klimatprotokoll och Skåneinitiativet
G4-16	Engagemang i organisationer	s. 25, 28	
VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR			
G4-17	Organisationsstruktur	s. 38-41	
G4-18	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll	s. 10-11	
G4-19	Vilka är de väsentliga frågorna?	s. 11	I GRI-index har de väsentliga frågor som besvaras av samma indikator slagits samman
G4-20	Avgränsningar på aspektnivå inom koncernen	s. 6-7	Redovisningen gäller endast Uppsalahem AB. Förutom indikator EC7 då siffrorna gäller hela koncernen
G4-21	Avgränsningar på aspektnivå utanför koncernen	s. 6-7	För indikatorer EN3, EN16 och EN23 är hyresgästernas påverkan helt eller delvis medräknad.
G4-22	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	s. 6-7	Första redovisningen, därför inga förändringar
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	s. 6-7	Första redovisningen, därför inga förändringar

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
KOMMUNIKATION OCH INTRESSENTER			
G4-24	Intressentgrupper som bolaget har kontakt med	s. 8-9	
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	s. 8-9	
G4-26	Hur har vi kommunicerat med intressenterna?	s. 8-9	
G4-27	Viktiga områden som lyfts via kommunikationen med intressenter	s. 8-9	
INFORMATION OM REDOVISNINGEN			
G4-28	Redovisningsperiod	s. 6-7	Redovisningsår 2015
G4-29	Datum för senaste hållbarhetsredovisning	s. 6-7	Ingen tidigare utgiven hållbarhetsredovisning
G4-30	Redovisningscykel	s. 6-7	Följer verksamhetsåret
G4-31	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen	s. 6-7	Malin Berggren, malin.berggren@uppsalahem.se, 018-727 34 57
G4-32	Redogörelse för innehållsförteckning enligt redovisningsnivå och möjlig rapport för extern granskning	s. 6-7	
G4-33	Extern granskning av redovisningen	s. 6-7	Hållbarhetsredovisningen är ej granskad
STYRNING			
G4-34	Redogörelse för bolagsstyrningen	s. 38-41	
ETIK OCH INTEGRITET			
G4-56	Bolagets värderingar, principer, standarder och normer	s. 42-43	

VÄSENTLIGA FRÅGOR	GRI-indikator	Sida	Kommentar
VI BYGGER STADEN			
Bygga nya bostäder samt bidra till stadsutveckling	G4-EC7 – Investeringar i nyproduktion av fastigheter	s. 16-19, appendix	
Undvika farliga ämnen när vi bygger	Topic	s. 16-19	
MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM			
Nöjda kunder	G4-PR5 – Resultat från kundundersökningar	s. 25, appendix	
Bra inom- samt utomhusmiljö	Topic	s. 20-21	
Transparent hyressättning	Topic	s. 23	
Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna	Topic	s. 3, 20-24	
DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET			
Minska energianvändningen i fastigheter	G4-EN3 – Energianvändning inom företaget G4-EN15, G4-EN16 – Utsläpp	s. 26-31, appendix	
Stötta hyresgästen i miljömarta val, som t.ex. sopsortering	G4-EN23 – Avfall	s. 26-31, appendix	
Miljöpåverkan från egna transporter	Topic	Appendix	
VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM			
Gott ledarskap samt nöjda medarbetare	G4-LA1 – Totalt antal anställda som slutat, personalomsättning per ålder, kön och region	s. 32-33, appendix	
Jämställdhet och mångfald	G4-LA12 – Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av andra anställda efter kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldhetsindikatorer	s. 41	Minoritetsgrupptillhörighet redovisas inte
Hälsa och säkerhet på arbetsplatsen	G4-LA8 – Formella överenskommelser med fackföreningarna omfattar hälsa och säkerhet	s. 42-43, appendix	
MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN			
Transparent ekonomisk redovisning	G4-EC1 – Skapat och levererat direkt ekonomiskt värde	s. 3, 23, 52, appendix	
Ställa hållbarhetskrav på leverantörer	G4-SO9 – Andelen nya leverantörer som svarat upp till våra hållbarhetskrav	s. 6-7, 16-17	Rutiner finns. Dock ej statistik för 2015.

INTRESSENTDIALOG EN VIKTIG DEL I HÅLLBARHETSARBETET

En nära dialog med de som påverkar, eller påverkas av, Uppsalahems arbete – Uppsalahems intressenter – är viktigt. Därför ska man alltid kunna nå Uppsalahem på telefon, e-post, webben, sociala medier eller besök på kontor. Bostadsbolagets kvartersvärdar, reparatörer och fastighetsskötare är dagligen på plats i fastigheterna och fångar upp synpunkter från kunderna och allmänheten. Utanför arbetstid kan man alltid nå jouten.



BRANSCHORGANISATIONER

Dialogform
Möten, seminarier, forum samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

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

BOENDE I UPPSALA KOMMUN

Dialogform
Löpande dialog, varumärkesundersökning och hållbarhetsenkät.

Viktigaste hållbarhetsfrågor
Bygga bostäder, främja integration, hyran.

ÄGARE UPPSALA KOMMUN

Dialogform
Kommungemensamma policies, ägardialog, bolagsstämma, intervju.

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

ENTREPRENÖRER/ LEVERANTÖRER

Dialogform
Dialog vid upphandling av ny produkt eller leverantör, avtalsförhandling, revisioner samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

Viktigaste hållbarhetsfrågor
Hållbara entreprenörer och leverantörer. Gott ledarskap – etik moral värderingar. Branschens kompetensförsörjning.

MEDARBETARE

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

Viktigaste hållbarhetsfrågor
Bygga bostäder, god inomhusmiljö, underhålla och utveckla fastigheter.

KÖANDE

Dialogform
Dialog mellan uthyrningsavdelningen och köande samt varumärkesundersökning och hållbarhetsenkät.

Viktigaste hållbarhetsfrågor
Jämställdhet, bygga bostäder, fysisk stadsutveckling, god inomhusmiljö.

POLITIKER

Dialogform
Personliga möten samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

Viktigaste hållbarhetsfrågor
God och långsiktigt stabil ekonomi (nödvändigt för att kunna bygga nytt). Bostadsförsörjning. Långsiktigt utveckla och underhålla fastigheterna. Socialt och ekologiskt hållbara renoveringar. Nöjda kunder. Ligga i framkant gällande miljö- och klimataspekter i byggande – material, energi m.m.

FINANSIÄRER

Dialogform
Kvalitativ hållbarhetsundersökning.

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

HYRESGÄSTER

Dialogform
Ärlig kundundersökning (NKI), varumärkesundersökning, hållbarhetsenkät, boendemöten samt medarbetares interaktion och dialog med boende.

Viktigaste hållbarhetsfrågor
Värna om biologisk mångfald, bra inomhusmiljö, bygga fler bostäder, hyran.

FACKET

Dialogform
Kvalitativ hållbarhetsundersökning.

Viktigaste hållbarhetsfrågor
Arbetsmiljö: hälsa och säkerhet på arbetsplatsen. Entreprenör: hållbara entreprenörer och leverantörer. Långsiktigt förvalta bostäder: underhålla och utveckla fastigheter.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Dialogform
Möten, seminarier, forum, förhandlingar samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

Viktigaste hållbarhetsfrågor
Bostadsförsörjningen. Möjlighet att påverka sitt boende (på riktigt). Transparent hyressättning.

DOTTERBOLAGET STUDENTSTADEN

Dialogform
Kvalitativ hållbarhetsundersökning samt daglig interaktion genom gemensamt arbete och möten m.m.

Viktigaste hållbarhetsfrågor
Bostadsförsörjningen. Kundnöjdhet. Långsiktigt utveckla och underhålla fastigheterna.

DIALOG MED UPPSALAHEMS INTRESSETER Förutom en daglig dialog med intressenterna har Uppsalahem också gjort undersökningar (riktade till kunder, köande, medarbetare och allmänheten) och kvalitativa intervjuer (riktade till övriga intressenter) för att ta med de viktigaste aspekterna och målområdena som identifierades under 2015.

VÄSENTLIGHETSANALYS

För att komma fram till vilka hållbarhetsfrågor som är viktigast för Uppsalahem, inom den egna verksamheten och i värdekedjan, genomfördes en väsentlighetsanalys under hösten 2015.

1) IDENTIFIERING

Ett femtontal representanter från Uppsalahems olika avdelningar deltog i en workshop med syfte att utifrån ett brett perspektiv identifiera vilka hållbarhetsfrågor som skulle kunna vara väsentliga för Uppsalahem. GRI:s aspekter, resultat från tidigare intressentdialoger, miljöaspekter, mediasökning, benchmarking mot liknande företag samt Uppsalahems tidigare årsredovisning var utgångspunkter i workshopen. Resultatet blev en lista med 28 frågor – uppdelade i områden utifrån Uppsalahems ansvar i värdekedjan.

2) INTRESSENTDIALOG

Uppsalahems nyckelintressenter fick ta ställning till hur viktig varje fråga var för Uppsalahem. Ett femtiotal boende, ett femtiotal köande och lika många medarbetare fick värdera frågorna i en enkät. Tolv stycken djupintervjuer genomfördes med bland annat ägarrepresentanter, kommunala tjänstemän, hyresgästföreningen, branschorganisationer, leverantörer, dotterbolag och representanter för facket. De här personerna fick också värdera frågorna.

4) BEDÖMNING OCH VÄRDERING

En slutlig bedömning och värdering av hållbarhetsfrågorna gjordes tillsammans med ledningsgruppen.

3) PRIORITERING

Uppsalahems strategiska ledningsgrupp gjorde en prioritering baserad på resultatet i intressentdialogen, Uppsalahems faktiska ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan samt affärsstrategin. De hållbarhetsfrågor som ansågs viktiga för Uppsalahem valdes ut, se figuren nedan. Efter prioriteringen valdes de viktigaste inriktningarna för de väsentliga hållbarhetsfrågorna ut.

VÅRA HÅLLBARHETSOMRÅDEN

VI BYGGER STADEN

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

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

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

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

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

MEDARBETARNA PÅ UPPSALAHEM

Gemensamt för alla 255 medarbetare på Uppsalahem är intresset för människor och fastigheter, och om man trivs på jobbet så presterar man också bättre. Uppsalahem är en jämställd arbetsplats och det är viktigt att den mångfald som finns bland hyresgästerna återspeglas hos företagets medarbetare.

MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN

Uppsalahems strategiska ledningsgrupp är ansvarig för hållbarhetsarbetet och att det är integrerat i allt som görs varje dag. Hållbarhetsfrågorna är en viktig del i Uppsalahems affärsplan, verksamhetsplan, värdegrund och i en rad riktlinjer – till exempel klimatstrategi och personalpolicy.

VÄSENTLIGHETSANALYS RESULTAT



UPPSALAHEM HAR VIND I RYGGEN

Uppsalahem håller jämna steg med utvecklingen. Under året har hållbarhetsarbetet tagit rejäl fart med en grön obligation, eget vindkraftverk och många nya miljömärkta bostäder. Bolaget byggde under året 484 nya hem och är ett av Sveriges ledande allmännyttiga bostadsbolag.

VARFÖR GÖR UPPSALAHEM EN HÅLLBARHETSREDOVISNING FÖR 2015?

Min egen resa började med Al Gores ”En obekvämt sanning”, som fick mig att få upp ögonen för jordens framtid. För mig blev det tydligt att val som att äta vegetariskt en gång i veckan, cykla till jobbet och byta till LED-lampor ger en förvånansvärt stor minskning av klimatavtrycket.

För mig är det logiskt och ett naturligt nästa steg att vi äntligen gör en hållbarhetsredovisning. Den knyter ihop säcken för mina fem år som vd, ett ledarskap som allt mer fokuserat på hållbarhetsfrågor. Vi blev miljöcertifierade 2011 och har sedan dess skruvat företaget mot allt tuffare miljömål och en ökad grad av gröna och hållbara vägval. Vi blir dessutom först ut i kommunfamiljen!

VILKA VIKTIGA HÅLLBARHETSVAL HAR NI GJORT UNDER 2015?

Vi började året med att inviga vårt vindkraftverk, som står i en vindpark utanför Sundsvall. Det är en stor investering, men vi har varit mycket noggsamma och försiktiga i våra antaganden. Det fanns flera osäkerhetsfaktorer som behövde redas ut, men nu nästan ett år senare ser våra kalkyler ut att hålla. 40 % av vårt elbehov täcks av elen genererad från vinden i Sundsvall – det känns bra.

I början av augusti gav vi ut vår första gröna obligation om en halv miljard kronor för att finansiera nyproduktionsprojekt med hållbara och gröna kvalitetsmärkningar. Intresset var mycket stort från investerarna och pengarna har använts till att finansiera bostäderna i bl a Linnéhuset, som är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver.

I vårt nya ramavtal med byggbolag för

nyproduktion har vi också en tydlig klausul för socialt ansvarstagande. Byggbolagen förbinder sig att ta mot praktikanter i alla pågående projekt som beställts av Uppsalahem. Vi tar ett långsiktigt ansvar – dels ser vi till att byggbranschen får en återväxt med duktiga unga människor och dels ser vi till att fler kommer i arbete.

HUR KAN UPPSALAHEM GÖRA STÖRST SKILLNAD FÖR PLANETEN?

Genom att bygga nya miljömärkta bostäder och renovera våra gamla bostäder. Det behövs en genomgripande förnyelse av vårt gamla bestånd. Stora framsteg har gjorts i energieffektiviseringar sedan de byggdes och när jag idag tittar på våra förnyade bostäder är jag stolt över att se att de har gått från att vara miljöbovar till miljösmarta framtidsval. Vi behöver också bli ännu bättre på att inspirera och underlätta för våra kunder att göra hållbara val – allt från att göra våra miljöstugor trevliga att gå in i till att tipsa om enkla förändringar man kan göra i vardagen i vår tidning Hemlängtan.

VILKA ANDRA MILSTOLPAR SER DU UNDER 2015?

Som vanligt, får jag nästan lov att säga, har vi hållit ihop en av Sveriges högsta nyproduktionsstakter med ett gott resultat. Utåt kanske det verkar enkelt, men bakom kulisserna pågår ett hårt och strukturerat arbete med att få ihop det.

Att vi gick i mål med fiberutbyggnaden i våra fastigheter – ett av våra största infrastrukturrella projekt någonsin. Genom att vi hela tiden har legat flera steg före och haft en god planering, har kunderna inte hamnat i kläm och vi har kunnat leverera

det vi lovat. Nu fortsätter vi med vårt dotterbolag Studentstaden och beräknar vara klara till sommaren 2016.

Under våren 2015 lanserade vi vår nya webbplats. Målsättningen var att skapa en mer transparent uthyrningsprocess och bli bättre på att visa upp våra fina bostadsområden. Nu vid årsskiftet går vi också över till en digital uthyrningsprocess, vi slutar med brev som kontaktsätt och nästan 100 % av kunderna har idag en e-postadress. E-signering av bostadskontrakt är också en nyhet – närmare 50 % av kunderna använder sig av det.

VILKA UTMANINGAR FINNS KVAR?

Oron och flyktingströmmarna i världen har påverkat både Uppsalahem och mig personligen. Mot slutet av 2015 gjorde vi gemensam sak med Uppsala kommun och öronmärker ett antal bostäder till flyktingar med permanent uppehållstillstånd. Jag är fullt medveten om att det är många i Uppsala som letar bostad, men att hjälpa dem som flytt från allt till en ny och trygg vardag, är något som vi vill göra plats för. Jag oroas också över den försämrade dialogen med Hyresgästföreningen, som verkar prägla flera allmännyttiga bolag. Om vi ska fortsätta bygga så många nya bostäder, behöver hyrorna stå i relation till vad det kostar.

Under 2016 startar Uppsala kommun en bostadsförmedling, vilken vi kommer att ansluta oss till. Det kommer innebära förändringar för 100 000 som står i Uppsalahem kö och de 40 000 som står i Studentstadens kö. Det är bra för Uppsala i stort, men det är en omställningsprocess för oss.



OM DU FÅR BLICKA FRAMÅT - HUR KOMMER HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN PÅVERKA UPPSALAHEM?
Det finns redan idag ett oerhört stort engagemang på Uppsalahem och Studentstaden för frågorna och hållbarhetsper-

spektivet genomsyrar oss till mångt och mycket redan idag. Men jag tror att vi kan bli bättre på att berätta om det vi redan gör idag, samtidigt som vi får tydliga ”att göra listor” för våra förbättringsområden.

UPPSALA SOM HÅLLBAR STAD

Uppsala är en av Sveriges grönaste städer och kommunen har högt satta klimatmål. Som stadens största bostadsbolag bidrar Uppsalahem i stort och smått till ett hållbart Uppsala. Sedan starten 1946 har Uppsalahem byggt över 20 000 hem till Uppsalaborna. Idag satsar bolaget på erbjuda människor miljömärkta hem och är stolta över Uppsalas första Svanenmärkta hus, med Nordens största solcellsfasad.

I EUROPA ÄR STOCKHOLMSREGIONEN en av de snabbast växande storstadsregionerna. Stockholms och Uppsala län stod i början av 2010-talet tillsammans för drygt hälften av Sveriges totala befolkningsökning, enligt en rapport från Stockholms Handelskammare.

STADEN VÄXER MED MÄNNISKORS OCH FÖRETAGS RÖRLIGHET Uppsala är en storstad med över 200 000 invånare och fortsätter att växa. I den här takten räknar man med att Uppsala år 2030 ha mellan 245 000 och 260 000 invånare. Det innebär 2 500–3 500 nya

invånare per år de närmaste 15 åren. Arbetsmarknaden är stabil med två stora universitet, Akademiska sjukhuset, flera statliga myndigheter och en modern Life science-industri. Människors och företags ökade rörlighet skapar större arbetsmarknadsregioner.

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

EN HÅLLBAR MARKNAD ÄR LEDSTJÄRNAN

Med en växande stad ligger en stor del av Uppsalas utmaning i att tillgodose dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter. Redan idag gör Uppsala, som en av Sveriges grönaste städer, långsiktiga insatser för att bekämpa klimatförändringar. Privata och offentliga aktörer samarbetar om klimatförbättrande åtgärder i det så kallade Klimatprotokollet. Det görs också satsningar på att fler ska lämna bilen hemma och åka kollektivt. Kommunen och landstinget satsar på hållbar energi för att minska koldioxidutsläp-

pen, bland annat genom att all fjärrvärme i framtiden ska vara koldioxidneutral. En annan viktig del i att vara en hållbar stad är nya klimatsmarta bostadsområden.

STOR EFTERFRÅGAN PÅ HYRESRÄTTER En stor del av Uppsalas utmaning ligger i att kunna erbjuda boende till alla som bor i eller söker sig till Uppsala. Oavsett om det är för studier eller arbete. När staden växer ökar efterfrågan på bostäder och i Uppsala, som har en lägre andel hyresrätter än övriga Sverige, är efterfrågan på just hyreslägenheter extra stor. – Bristen på bostäder är ett hot mot tillväxten i regionen. Det innebär att Uppsalahems insatser är en viktig bit och att vi aktivt måste delta i att utveckla staden genom nyproduktion av nya bostäder, samt genom förätning och förnyelse av befintliga kvarter och stadsdelar, säger Lars-Gunnar Sjöo, byggchef på Uppsalahem.

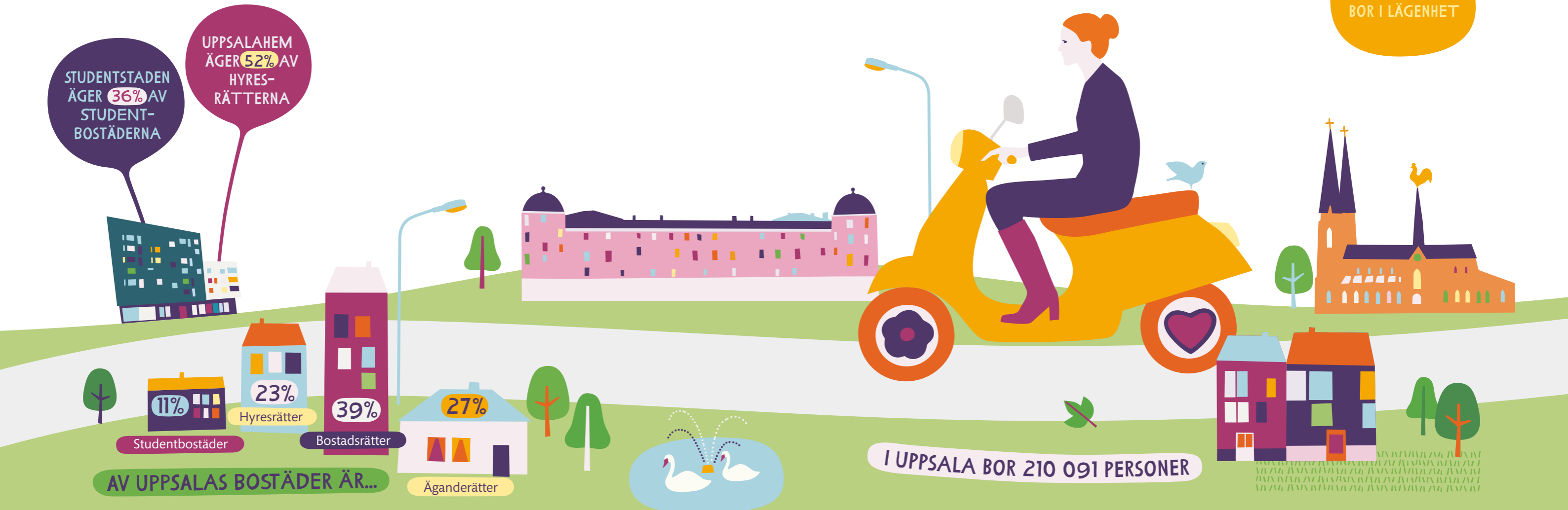
Lars-Gunnar Sjöo utvecklar: – Även om vi, en av Uppsalas ledande aktörer på bostadsmarknaden, är ett av bolagen som bygger flest hyresrätter i hela Sverige så är efterfrågan svår att möta över en natt. Vi har antagit utmaningen att bidra till Uppsalas positiva utveckling och vid årsskiftet hade vi 1 100 nya bostäder på gång.

STÖRSTA AKTÖRERNA PÅ HYRESBOSTADSMARKNADEN

Uppsalahem	15 814*
Rikshem	6 250
Studentnationerna	3 500
Heimstaden	2 300
Stena fastigheter	960

*Varav 3 352 genom Studentstaden

73% AV UPPSALABORNA BOR I LÄGENHET



FRÅN HÅLLBAR STAD TILL HÅLLBARA HEM

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

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

– Vi arbetar med förtätning där vi kan och har möjlighet, det är lika med att skapa ett hållbart byggande. Det ska bli tätare men inte trångt, och det går ut på att skapa goda förutsättningar för ett hållbart boende ur ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Staden blir mer levande när vi bor tätare, säger David Kierkegaard, projektutvecklare på Uppsalahem.

MEDBORGARNA ÄR MED OCH UTVECKLAR STADEN

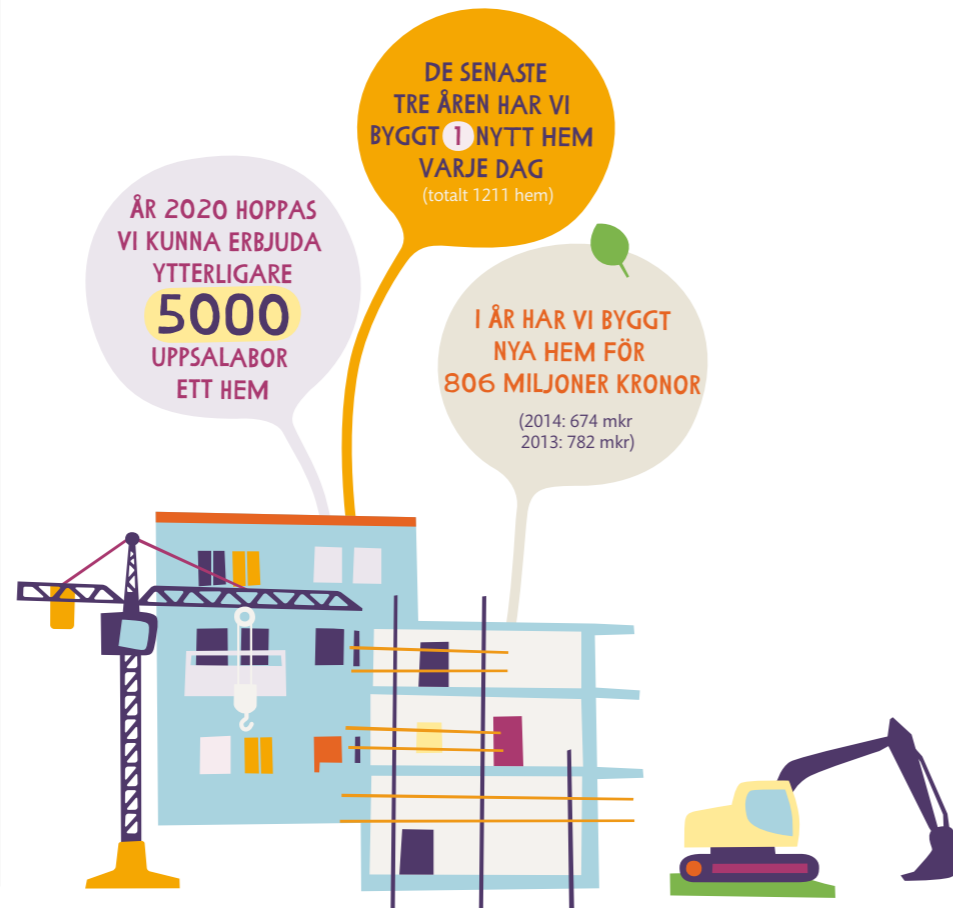
Som markägare är Uppsalahem – i samverkan med andra markägare – en aktiv part i utvecklingen av flera stadsdelar i Södra staden, till exempel Ulleråker, Bäcklösa och Gottsunda. Både i Södra staden och i arbetet med att förnya och förtäta får de boende vara med och lämna synpunkter på stadsutvecklingen genom medborgardialog.

I Nya Eriksberg arbetade Uppsalahem aktivt med medborgardialog redan innan den kommunala processen kommit igång. Dialogen är viktig för att kunna ta ett helhetsgrepp på området, inte bara de egna bostäderna. Det blir nya stadsdelar där allt inryms; vägar, parker, verksamheter och service.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING OCH SOCIALT ENGAGEMANG

Det hållbara perspektivet genomsyrar Uppsalahems sätt att se på stadsutveck-

lingen. Att både utnyttja den mark man äger och att köpa ny mark ger möjligheter till ytterligare förtätning. På ett smart sätt kan bostadskvarterens befintliga karaktär



förstärkas med nya positiva värden.

– Vi arbetar också för en social hållbarhet, i vår ramavtalsupphandling av byggtreprenörer för nyproduktion är det ett skalkrav att arbeta med socialt engagemang tillsammans med Uppsalahem, berättar Elisabeth Karling, entreprenadupphandlare på Uppsalahem.

– Det gör vi för att skapa integration och underlätta för långtidsarbetslösa att komma in i arbetslivet som till exempel lärlingar. Vi jobbar även med att följa marknadens etiska och moraliska krav, som till exempel krav på arbetsvillkor, arbetsmiljö, minimilöner och att motverka svart arbetskraft. Därför ställer vi också etiska krav på entreprenörer vid upphandlingar, fortsätter Elisabeth.

HÅLLBARA HEM OCH MILJÖSMARTA LÖSNINGAR

Genom att låta kreativitet och nytänkande stå i fokus i början av byggprocessen skapas

hållbara hem. Miljösmarta lösningar prövas och utvärderas för att använda resurserna i byggandet så effektivt som möjligt. Uppsalahems ambition är att alltid verka för att integrera hållbarheten i hela verksamheten från idéstadiet till de färdiga huset och hemmet. Miljömärkning för byggnader innebär en kvalitetssäkring ur miljösynpunkt, och särskilt höga krav ställs på energiåtgång, inomhusmiljö och kemikalier. Det är dock inte alltid det går att uppfylla alla krav, men utgångsläget är alltid att Uppsalahem ska bygga enligt kraven i Miljöbyggnad Silver eller Svanen.

– Om vi kunde skulle vi miljömärka all vår nyproduktion. Vi följer miljökraven men kraven kring boendemiljö är svåra att nå. Det kan till exempel vara en så enkel sak som att det inte är tillräckligt ljusinsläpp i en eller flera lägenheter i huset på grund av läget och intilliggande hus, säger Lars-Gunnar Sjöö, byggchef på Uppsalahem.

KLIMATSMART OCH HÄLSOSAMT BOENDE

Bostäderna ska ge hyresgästerna en möjlighet att leva och verka miljömedvetet, hälsosamt och energieffektivt. Därför planeras och byggs allt från utrymmen för odling och lokala kretslopp, där grannar kan byta bohag med varandra, till cykelparkeringar både nära entréerna och i väl upplysta och trygga förvaringsutrymmen inomhus. De som bor i nyproduktionsprojekten kan också själva kontrollera den egna vattenförbrukningen, och skåpinredningen är förstas anpassad för källsortering.

UNDER
ÅRET HAR VI
BÖRJAT BYGGA
484 NYA HEM

(2014: 401 och 2013: 430)

PÅGÅENDE NYPRODUKTION UNDER 2015			
Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder	Status/Bostadstyp
1	Blåsenhus, Käbo	243	🏠
2	Rosendal	264	🏠<27
3	Linnéhuset, Luthagen	139	🏠
4	Pepparkakshuset, Käbo	132	🏠
5	Hans & Greta, Käbo	90	🏠
6	Åpromenaden, Kungsängen	276	🏠
7	Opalen, Stenhagen	99	🏠
8	Citrinen, Stenhagen	88	🏠
9	Bäcklösa	224	🏠
10	Gjutarängen, Luthagen	187	🏠<27
11	Sala backar	4	🏠
TOTALT		1 746	

PLANERAD NYPRODUKTION 2016			
Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder	Status/Bostadstyp
12	Brillinge	120	🏠
13	Klackparken, Sala Backe	120	🏠
14	Takryttaren, Kapellgården	130	🏠
15	Mikaelsplan, Centrum	211	🏠
16	Råbyleden, Kappelgården	66	🏠
TOTALT		647	

FÖRNYELSE 2015			
Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder	Status/Bostadstyp
17	Gröna Gatan option 3, Sala Backe	84	🏠
18	Storvreta	32	🏠
TOTALT		116	

🏠 Vanliga bostäder
🏠<27 Ungdomsbostäder
🏠 Studentbostäder

🏠 Färdigställt
🏠 Pågående
🏠 Startat

Karta, se s. 82–83



139 MILJÖMÄRKTA HEM

Linnéhuset är certifierat enligt miljömärknings Miljöbyggnad Silver. Det finns olika miljömärkningar, bland annat Svanen, som Frodeparken är certifierat efter, och Miljöbyggnad Silver som Linnéhuset nu har fått.

Miljöbyggnad är en tredjepartscertifiering, vilket innebär att ritningar, beräkningar och miljörutiner har granskats av en utomstående part – Sweden Green Building Council. Silver betyder att man överträffar lag- och myndighetskraven för bedömda miljöaspekter.

Projektering och produktion har präglats av ett systematiskt tänkande där Uppsalahem arbetat med ett antal miljöaspekter och gjort aktiva miljöval. För Linnéhuset är till exempel teglet närproducerat från Enköping, och en del av dagvattnet tas om hand på innergården med synliga rännalar som har uppsamling till stenkistor. Linnéhuset är ett hus med låg energiförbrukning, bra inomhusmiljö och alla materialval är gjorda med miljön i åtanke.



Uppsalahem startar byggandet i Östra Bäcklösa med 224 hyresrätter

UPPSALAHEM BRÖT UNDER ÅRET ny mark i Östra Bäcklösa, som ligger mellan Ultuna och Sunnersta. Totalt kommer Uppsalahem att bygga närmare 700 hyresrätter i området under en femårsperiod. Förutom bostäder planeras det också för en kommunal skol- och förskoleverksamhet samt ett nytt kvarterstorg med lokaler.

Alla kvarter och gator kommer att namnges efter olika skalbaggar och Uppsalahems första kvarter heter Cinnobern och Dykaren.

SPADEN I MARKEN FÖR
187
HÄRLIGA HEM VID MIMMI
EKHOLMS PLATS I LUTHAGEN

UPPSALAHEM  STENHAGEN

UPPSALAHEM BYGGER 187 nya hyresrätter i natursköna Stenhagen. När bygget av det bågformade huset Opalen står klart finns 99 nya hyresrätter klara för uthyrning. – Vi bygger även 11 stycken tvåvåningshus med åtta lägenheter vardera i området intill, berättar Alejandro Pallas, projektledare för Uppsalahem i Stenhagen. –De är så kallade Kombo-hus som är framtagna av SABO för att underlätta för medlemsföretagen att bygga nytt. Det har gett oss möjlighet att köpa en färdigprojekterad och nyckelfärdig byggnad där planritning, installationer med mera redan är färdigt till ett pris som ligger långt under marknadens.

NÄRA TILL ALLT ÄR NÄRA TILL HANDEL

NÄR UPPSALAHEM BYGGER NYA OMÅRDEN så planeras det inte bara för bostäder utan även för handel och service. Närhet till förskola, den kvällsöppna servicebutiken och möten med andra människor är viktigt för att skapa attraktiva boendemiljöer. Just nu bygger Uppsalahem cirka 1 500 m² nya lokaler i bland annat Kungsängen och Stenhagen.

Uppsalahem har lokaler av alla storlekar, från den lilla kontorslokalen på 10 kvadratmeter till stora och öppna lokaler som till exempel Frodeparkens förskola med 870 kvadratmeter där det finns plats för fler än 60 barn.

LOKALHYRESGÄSTER

Förskola, utbildning	30%*
Kontor	14%
Dagligvaror	6%
Restaurang & Café	7%
Butiker	17%
Hälsa, friskvård	8%
Övrigt (Hobby, fritid, förening m.fl.)	19%

* Lokalytan är 54 943 m²

UPPSALAHEMS STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTER:

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

Nya Eriksberg med både renoverade och nya lägenheter

PLANERNA FÖR NYA ERIKSBERG har fortsatt under året. Området som byggdes under framförallt 1960-talet ska nu bli en större, mer levande och tillgänglig stadsdel. Kommunen har under hösten 2015 upprättat ett planprogram och Uppsalahem har lämnat in en planansökan för ändrad detaljplan som ska bli startskottet för ett nytt Eriksberg. Det kommer att innebära renovering av cirka 450 lägenheter på Granitvägen och Marmorvägen, och ungefär 600 nya hem.

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

Uppsalahems varumärkeslöfte "hemma är plats för det viktigaste" påminner dagligen om att ett tryggt och bra hem är en av de viktigaste delarna i människors liv. Uppsalahem jobbar hårt för att hyresgästerna ska trivas i stort och smått – nöjda kunder är en av de viktigaste tillgångarna.

FÖR ATT KUNNA ERBJUDA en kundnära service har Uppsalahem fyra områdeskontor – Västra, Södra, Östra och City – spridda geografiskt i Uppsala. Samtliga kontor har öppet för besök fem dagar i veckan och kontoren kan även nås via telefon och webb. Kunden kan alltid vända sig till sitt kontor och få hjälp där.

NÄRA KONTAKT MED KUNDERNA Uppsalahems medarbetare ansvarar för det mesta av bolagets fastighetsskötsel.
– 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 Katarina Härner, fastighetschef på Uppsalahem Västra.

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

TILLSAMMANS FÖR ETT ATTRAKTIVT BOENDE

Tillsammans med sina hyresgäster skapar Uppsalahem ett tryggt och trivsamt boende. Men Uppsalahem vill bli ännu bättre, genom Uppsalahems årliga kundundersökning följs kundernas synpunkter och förväntningar noggrant upp.

– Vi har en tydlig ambition och målsättning att motsvara eller överträffas

kundernas förväntningar, säger Märten Thorstensson, förvaltningschef på Uppsalahem. Under året har vi startat och jobbat med ett stort kundnöjdhetsprojekt som grundar sig i intervjuer med våra kunder, samt mätningar av kundernas upplevelse inom olika områden som till exempel utomhus- och inomhusmiljö.

– Att tydligt veta vad de som bor hos oss förväntar sig ger oss ett bra utgångsläge. Det har gjort att vi under året prioriterat förbättringsområden som ska skapa en bättre kundupplevelse och nöjdare kunder framöver, säger Märten.

BOSTADSSERVICE

Uppsalahems Bostadsservice ser till att allt fungerar som det ska i fastigheterna och runt om i bostadsområdena. 117 medarbetare jobbar med både fastighetsskötsel, löpande och planerat underhåll. Det kan handla om allt från droppande kranar och byte av sand i sandlådorna på våra 200 lekplatser till rengöring av ventilationsutrustning och snöröjning.

REDO FÖR SNÖN

Uppsalahem har 30 traktorer för plogning och nästan 80 fastighetsskötare redo att ta hand om snön runt om våra bostäder.

– Vi har beredskap hela vintern, även på helger och röda dagar. Vid väldigt kraftiga snöfall är det inte säkert att vi hinner snöröja i den takt som snön faller. Så förutom att se över rutiner och maskinpark satsar vi även på att berätta för hyresgästen hur vi arbetar, berättar Mikael Berg, arbetsledare på Bostadsservice.

VI HAR FÅTT
OCH ÅTGÄRDAT
45 800
ARBETSORDRAR

117 PERSONER
ARBETAR PÅ
BOSTADSSERVICE

VI HAR SVARAT
PÅ 80 105
TELEFONSAMTAL
FRÅN KUNDER



HÅLLBARA HEM FÖR FRAMTIDEN

Med ägandet av ett stort antal fastigheter följer också ett stort ansvar avseende juridik, ekonomi, kundrelationer, miljö och teknik. Genom att genomföra åtgärder i rätt tid och agera affärsmässigt skapas förutsättningar för att även kommande generationer ska kunna hitta ett hem hos Uppsalahem.



EKONOMISK FÖRVALTNING. Arbetet med att säkerställa att företaget har en hållbar ekonomi pågår ständigt i alla delar av organisationen.

– Uppsalahem ska i alla situationer agera affärsmässigt vilket innebär att skapa en trygg och säker ekonomi på lång sikt. Vi säkerställer då vår långsiktiga överlevnad och möjliggör för förnyelse och nyproduktion för att fler Uppsalabor ska få möjlighet till en bostad, säger Märten Thorstensson förvaltningschef på Uppsalahem.

Det största ekonomiska ansvaret hos Uppsalahem finns lokaliserat ute i förvaltningsorganisationen, där ansvarar förvaltarna för att både den löpande och mer långsiktiga planeringen utgår ifrån affärsmässiga bedömningar. Kalkyler ska upprättas och konsekvenser vägas in innan beslut om genomförande tas. Driftnettet är en viktig måttstock som Uppsalahem arbetar målstyrt med och driftnettkrav finns för varje enskild fastighet. Tillsammans med en långsiktig planering och målstyrning säkerställs också en långsiktig värdeutveckling.

PLANERAT UNDERHÅLL

Många underhållsåtgärder styrs av byggnadsdelarnas ålder. Vid flertalet åtgärder ska dock delar som miljö och energi, NKI, var byggnaden befinner sig i livscykeln samt fastighetutvecklingsplaner beaktas.

– Det är viktigt att vi gör rätt åtgärder i rätt tid i och kring våra fastigheter. Därför måste vi ständigt göra ansvarsfulla prioriteringar i våra investeringar och vårt underhåll. För att få en ännu mer hållbar förvaltning har vi under året startat en fördjupad kartläggning av vårt kort- och långsiktiga underhållsbehov samt en utveckling av organisationen, berättar Märten.

Med en långsiktig sammanhållen underhålls- och energiplan skapas tydlighet och stöd för berörda inom verksamheten kring fastigheternas underhållsbehov och vilka åtgärder som är prioriterade.

Uthyrning

UNDER 2015 HAR UPPSALAHEMS

uthyrningsavdelning arbetat hårt för att snabba upp uthyrningen vilket lett till att uthyrningsprocessen har gått från 24 till 14 dagar. En viktig del i effektiviseringen är lanseringen av en ny webbplats som redan efter ett halvår har bidragit till ökad kundnytta i form av en högre grad av självbetjäning, snabbare kontraktsskrivning och nya e-tjänster. Till skillnad från tidigare webbplats, är den nya modern, mer lättnavigerad och responsiv. Vid årsskiftet 2015 slutade Uppsalahem också med brev som kontaktsätt, vilket innebär att påminnelser om till exempel att uppdatera kötiden och erbjudanden om ledig bostad, enbart går ut via e-post.

Under våren 2015 beslutades också att Uppsala kommun ska införa en bostadsförmedling, vilket kommer få konsekvenser för Uppsalahems uthyrningsprocess.

UTHYRNING BOSTÄDER

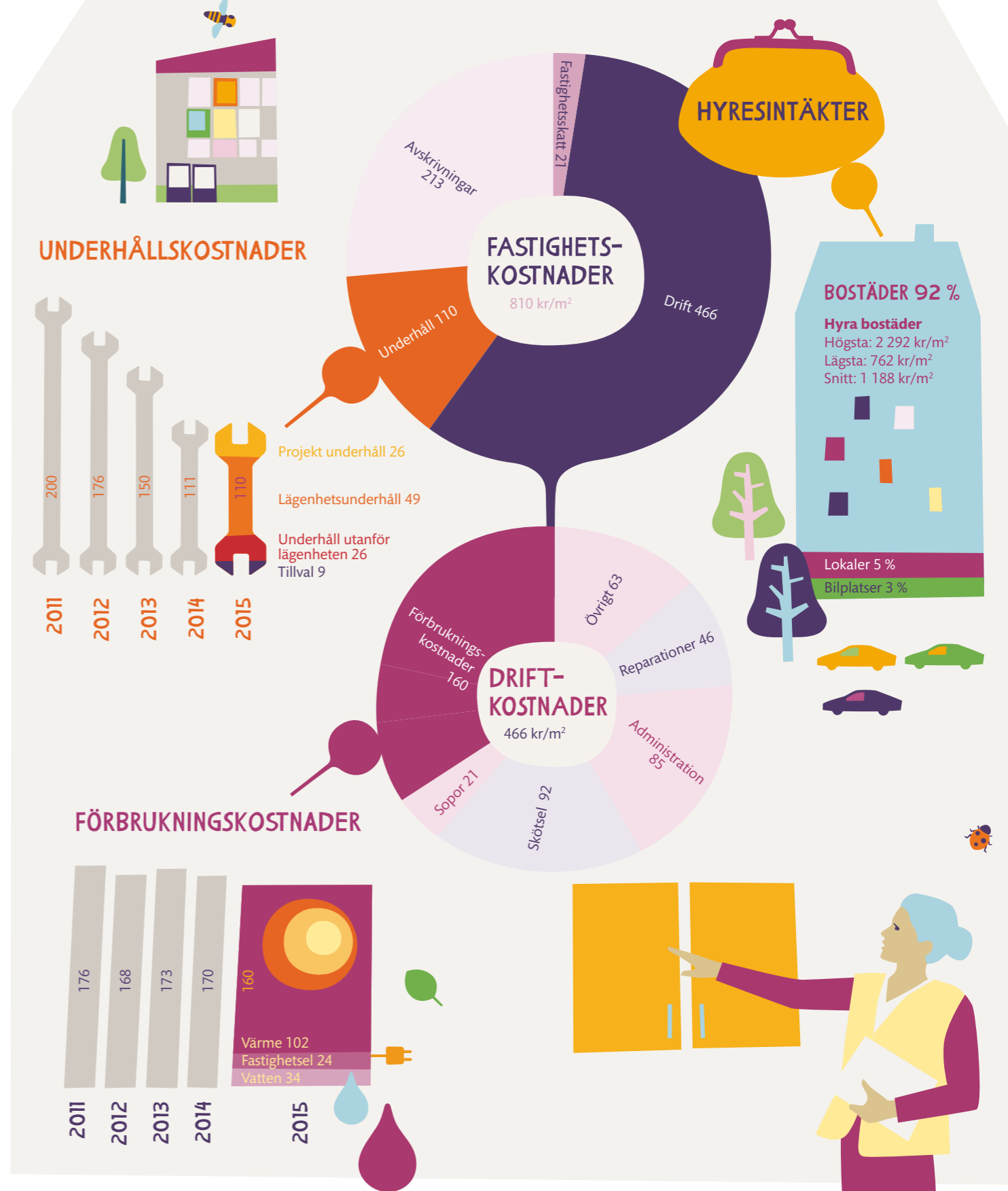
Tecknade hyreskontrakt	1 830 (1 680) st
Vakansgrad bostäder	0,04 % (0,03 %)
Omflyttning	13,9 % (12,2 %)

UTHYRNING LOKALER

Tecknade kontrakt verksamhetslokaler	27 (45) st
Vakansgrad lokaler	4,9 % (4,8 %)

VAD HÄNDE MED HYRAN?

(Alla siffror visar kr/m² och år)



UPPSALAHEMS BOBUTIK är en mötesplats för kunder, där kan man få allmän information om Uppsalahem, kommande nyproduktion samt göra inredningsval.

Butiken är uppbyggd i olika rum för att ge inspiration och tips till hyresgäster hur de kan inreda hemma. Som kund kan man boka in kostnadsfri inredningshjälp med Bobutikens säljare. Under året har flera event anordnats i Bobutiken med olika boendeteman, och eventen har även varit öppna för allmänheten. Årets populäraste event var julpyssel med proffspyslaren Kreativa Karin. Eventet lockade över 100 besökare i alla åldrar.



Bostadssociala frågor

I ENLIGHET MED ÄGARDIREKTIVEN

lämnar Uppsalahem varje år fem procent av ny uthyrning 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 redan bostadssocialt belastade områden.

De som bor på bostadssociala kontrakt kan teckna egna hyresavtal efter att ha bott minst ett år klanderfritt, och då de har en godtagbar inkomst. Om man bott klanderfritt i tre år men saknar godtagbar inkomst kan man få

teckna eget hyresavtal om Uppsala kommun går in med en kommunal borgen. Tvärt emot den allmänna uppfattningen så förekommer inte många störningsärenden i hem med bostadssociala kontrakt.

BOSTADSSOCIAL STATISTIK

Antal lämnade lägenheter till Uppsala kommun	64 (72)
Antal lägenheter Uppsala kommun hyr för bostadssociala ändamål	360 (385)
Antal lägenheter som upplåts med kommunal borgen	132 (132)

ÖKAT ANTAL STÖRNINGAR

ÅR 2015 UPPGICK ANTALET anmälda störningar till 831, 2014 var motsvarande siffra 730.

Uppsalahems målsättning är att ingen ska behöva uppleva störningar i sitt hem. Genom strategiskt arbete och samarbete med Uppsala kommuns fastighetskontor minskas antalet störningar, och störningsärenden kan lösas på ett tidigt stadium för att förhindra avhysningar.

Årets NKI 65

(2013 VAR RESULTATET 67 OCH 2014 67,4). MÅLET 2016 ÄR ATT ÖKA TILL 70.

UNDER HÖSTEN GENOMFÖRDES

Uppsalahems årliga NKI-undersökning. För att öka svarsfrekvensen och få fler unga att svara, gick vi från ett 80-tal indikatorer till enbart 3 standardiserade indikatorer för förväntningar, nöjdhet och idealbild. Samtidigt gjorde vi det enklare att svara via webben. Svarsfrekvensen gick upp från 42 % till 53 %. I och med förändringarna som gjorts i enkätutformningen är inte årets resultat helt jämförbart med tidigare års mätningar.

Sommarläger för barnen som bor hos Uppsalahem

FÖR UPPSALAHEM ÄR DET VIKTIGT

att ge fler barn en trygg och rolig vardag. Bolaget tror att om man gillar sitt kvarter och är stolt över var man bor så tar man också hand om det. Därför görs en satsning på olika aktiviteter i Uppsalahems boenden och bostadsområden. Under sommaren 2015 gick närmare 300 barn i någon av Uppsalahems sommarskolor som ordnades tillsammans med UIF, 4H, Sommarkul i Stenhagen och Uppsala Danscenter.

VAD ÄR DET BÄSTA MED ATT VARA PÅ LÄGER?



MELKER, 11 ÅR, PÅ 4H-LÄGER

Att få vara med djur. Jag gillar djur, speciellt hönor och jag har träffat många nya kompisar. Vi

har kul ihop och leker med grisarna, de är gulliga.



DALINA, 5 ÅR, PÅ DANSLÄGER

Man får dansa till bra musik och ha roligt hela dagarna med andra barn. Jag har fått många

nya kompisar, det är så kul. Alla andra barn är jättesnälla.



DANNIE, 9 ÅR, PÅ TEATERLÄGER

Att hitta nya kompisar och spela teater. Jag får spela pirat här, det är kul. När man är spelar

pirat får man jättemånga nya kompisar.

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET



Anna Freiholtz vid invigningen av Uppsalahems eget vindkraftverk på Nötåsen utanför Sundsvall

Uppsalahem tar ett stort ansvar för att minska sitt miljöavtryck och jobbar hårt för att nå sitt mål: att vara Uppsalas grönaste bostadsbolag. Det finns bara ett jordklot och det ska räcka till alla. Genom att bygga energisnåla hus med material utan skadliga ämnen, energieffektivisera befintliga hus och ställa om till förnybar energiförsörjning minskar Uppsalahem sin klimat- och miljöpåverkan.

MINSKAD ENERGIANVÄNDNING OCH KLIMATPÅVERKAN

En stor del av Uppsalahems totala miljöpåverkan kommer från energianvändningen i våra hus. Under 2015 använde Uppsalahem 124 miljoner kWh för värme, fastighetsel och varmvatten.

– Vi har som mål att minska vår energianvändning (energi till värme och varmvatten samt fastighetsel) med 20 % mellan åren 2007–2016. Vid utgången av 2015 hade vi lyckats minska med 16 %, berättar Therese Rydstedt, tf energichef och miljöstrateg på Uppsalahem.

RENOVERING = ENERGIEFFEKTIVISERING

Omkring 88 % av energianvändningen i Uppsalahems hus går åt till uppvärmning och är därför en viktig aspekt i energieffektiviseringsarbetet.

Uppsalahems utmaning de senaste tio åren har varit att renovera flerbostadshus som byggdes under rekordåren 61–75. Huvuddelen av Uppsalahems fastigheter byggdes 50–79.

– I och med renoveringarna har vi kunnat göra stora energibesparingar. Under året färdigställdes pågående förnyelseetapp i 50-talsområdet Gröna gatan. På energisidan så är det insatser som ny ventilation som återvinner inomhusvärmen, tilläggsisolering, nya fönster och individuell mätning och debitering av vatten, berättar Märten Thorstensson, förvaltningschef på Uppsalahem, och fortsätter:

– Renoveringen har gett ett gott resultat och energianvändningen har minskat.

I vissa fall så mycket som 48 procent.

KOLDIOXIDNEUTRAL FJÄRRVÄRME TILL NYA BYGGNADER

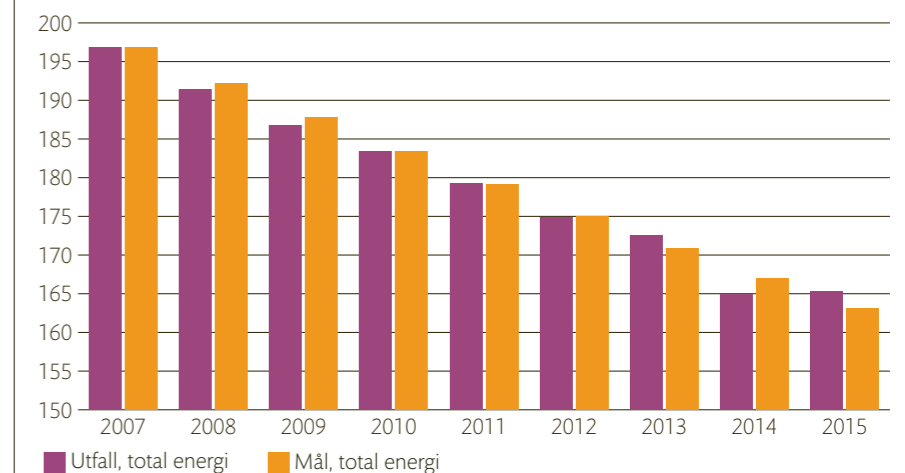
99 % av värmeförsörjningen i Uppsalahems hus består av fjärrvärme vilket är den enskilt största källan till Uppsalahems klimatutsläpp. Fjärrvärmens i Uppsala kommer delvis från förbränning av plast i avfall, torv och olja som bidrar till utsläpp av växthusgaser. Sedan 2013 köper Uppsalahem biobränslebaserad, koldioxidneutral fjärrvärme till alla nya byggnader, vilket minskar koldioxidutsläppen med omkring 16 ton per år. Till 2020 kommer Vattenfall att fasa ut torv till förmån för

biobränsle vilket gör att Uppsalahem kommer att kunna minska utsläppen av växthusgaser markant.

ETT EGET VINDKRAFTVERK

Nästan 40 % av elen som används i våra hus till hissar, tvättstugor, belysning med mera kommer från Uppsalahems eget vindkraftverk. Verket är beläget på Nötåsen utanför Sundsvall och producerade under 2015 6,8 miljoner kWh miljövänlig el till Uppsalahems fastigheter. Resterande el som Uppsalahem köper kommer från ursprungsmärkt vattenkraft, med andra ord är 100 procent av den el som Uppsalahem använder förnybar.

TOTAL ENERGIANVÄNDNING KWH/M², ÅR (2007–2015)



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

UPPSALAHEM ÄR MILJÖCERTIFIERADE ENLIGT ISO 14 001

Bättre belysning

ETT EXEMPEL på en energieffektiviseringsåtgärd Uppsala hem gjort under 2015 är att installera energisnål LED-belysning i flera områden. Förbättringarna leder till minskad elanvändning med omkring 75 % för belysning och ger samtidigt mer ljus och bättre ljuskvalitet, bättre hållbarhet samt snabbare tändtider. Totalt leder dessa projekt till att Uppsala hem sparar omkring 284 MWh/år vilket motsvarar omkring 327 000 kr/år. Arbetet fortsätter genom att utreda möjligheten att förbättra belysningen i flera områden.

LED-LAMPAN håller i genomsnitt 35 gånger längre än glödlamporna och drar ungefär 80 procent mindre el.

Spara vatten!

UPPSALAHEM INFÖR INDIVIDUELL mätning (IMD) av varm- och kallvatten i all nyproduktion och förnyelse, och även i vissa befintliga områden. IMD innebär att de boende får betala för sin faktiska vattenförbrukning vilket ger en anledning att spara vatten. I områden med IMD har Uppsala hem en genomsnittlig vattenförbrukning på 1 302 l/m², år, och i områden utan IMD är motsvarande siffra 1 711 l/m², år.

IMD = 67 liter mindre vattenförbrukning per dag i en 60 m² lägenhet.

KLIMATSMARTA SAMARBETEN

UPPSALAHEM DELTAR tillsammans med drygt 100 andra bostadsföretag i SABO-företagens Skåneinitiativ som är allmännyttans gemensamma satsning för att minska energianvändningen. Vi deltar också aktivt i Uppsala Klimatprotokoll i syfte att bidra till att uppnå kommunens klimatområde.

KÄLLSORTERING OCH AVFALL

ÖKAD ÅTERVINNING SPARAR RESURSER, ENERGI och minskar påverkan på klimatet. För att bidra till att Uppsala hems kunder kan vara med och minska miljöpåverkan jobbar bolaget för en väl fungerande avfallshantering och källsortering. Uppsala hem strävar efter att erbjuda de bästa möjligheterna för källsortering så nära hemmet som det är möjligt.

GRÖNARE AVGASER

UPPSALAHEM HAR SOM MÅL att ha en fossilbränslefri fordonsflotta till 2020. Under 2015 har nio nya elbilar köpts in och under 2016 kommer Uppsala hem att investera i ytterligare tio elbilar. Två större dieseldrivna servicebilar samt en lastbil kommer köpas in.

Kläder som slängs kommer till nytta för andra

UPPSALAHEM OCH STUDENTSTADEN har ett samarbete med biståndsorganisationen Human Bridge, som samlar in textilier i vissa av våra områden. Mellan januari och december 2015 samlades 37 659 kg textilier in. Human Bridge skickar kläder, sjukvårdsmaterial och förnödenheter till mellan 20 och 30 länder årligen, främst i Afrika och Östeuropa men även i Asien och Latinamerika.

MILJÖNYCKELTAL						
Nyckeltal	Utfall basår	Utfall 2013	Utfall 2014	Utfall 2015	Mål 2015	Mål 2016
Värme, kWh/m ² (klimatkorrigerat med nytt normalår)	170,6 (2007)	152,7	146	146,4	139,9	136,5
Vatten liter/m ²	1 749 (2007)	1 680	1 607	1 628	1 539	1 513
Fastighetsel, kWh/m ²	26,2 (2007)	19,9	18,9	18,9	23,2	22,9
Koldioxidutsläpp, ton	40814 (2004)	24 286	27 306	20 472*	23 488	23 009
Klimatutsläpp ny metod, ton				18 837**		
Avfall, andel källsorterat %	25 (2012)	27	26	30	34	50 (2020)
Transporter, egen bil i tjänst, körda mil/anställd	33 (2009)	35	26	33	30	29,5

*Direkta utsläpp av CO₂ från egna transporter, värme och el.

** Tillägg för direkta utsläpp från egen bil i tjänst samt tjänsteresor med flyg. Emissionfaktorer för fjärrvärme är korrigerade enligt VMK och beräknar CO₂ekv.

KUNDERNA ÅTERVINNAR

AV ALLT AVFALL SOM KASTADES I MILJÖSTUGORNA
VAR 30% KÄLLSORTERAT

(Återvunnet i kg/hushåll)



KLIMATRÄTT HYRESGÄST SOM HANDLAR GOTT

Uppsalahem vill bidra till att hyresgästerna kan vara klimat- och miljösmarta i sin vardag. Under 2015 genomfördes pilotprojektet Klimaträtt, där hyresgästerna i hyreshuset Frodeparken fick testa olika metoder för att minska sitt klimatavtryck.

PROJEKTET VAR ETT INITIATIV från Uppsalahem och ICA i samarbete med WWF, Chalmers Tekniska Högskola, ICA Banken, ICA Supermarket Torgkassen, UL, Sunfleet, Energimolnet, Automile och Uppsala kommun.

Deltagarna fick under sex månader testa en app – Klimaträtt – som gav dem

Frodeparken ett klimatsmart boende

DELTAGARNA I KLIMATRÄTT minskade sitt klimatavtryck för boendet med i genomsnitt 32 procent genom att flytta till Frodeparken. Den viktigaste orsaken till minskningen är att Frodeparken värms upp av biobaserad koldioxidneutral fjärrvärme. Under projektets gång minskade även deras elanvändning med i snitt 13 procent, till exempel genom att släcka lampor i större utsträckning och av att stänga av maskiner från standbyläge.

feedback på sin klimatpåverkan från boendet, maten, transporterna och övrig konsumtion. Syftet var att göra det enklare att se vilken skillnad olika val gör för klimatet. Deltagarna fick också prova olika klimatsmarta varor och tjänster och delta på inspirationsträffar.

– Resultatet visar att klimatsmart boende och medvetna val i vardagen har stor effekt på klimatavtrycket. För kategorierna boende, mat och transporter minskade deltagarnas avtryck i genomsnitt med 31 procent, säger Anna Rehnberg på Uppsalahem, projektledare för Klimaträtt.

– Erfarenheter från deltagarna visar att när man väl kommit över tröskeln och ändrat vanor är det lätt att fortsätta leva klimatsmart. Uppoffringarna har uppvägs av de positiva fördelar som deltagarna tycker att det inneburit att till exempel äta mer vegetarisk mat och cykla istället för att åka bil. Nästa steg blir att undersöka förutsättningarna för att ta erfarenheterna vidare till fler hyresgäster, lägger Anna till.

KATARINA LEVER KLIMATRÄTT

OMKRING 20 HYRESGÄSTER I

Frodeparken var aktiva i pilotprojektet Klimaträtt. Katarina Olsson delar med sig av sina bästa klimat-tips och berättar vad hon har lärt sig av projektet.

HUR LEVER DU KLIMATRÄTT?

– Det gör stor skillnad att jag cyklar till jobbet. Jag glömmer till och med att vi har en bil. Då har man kommit ganska långt i tankandet, från att när vi bodde på landet ha kört bil varenda dag och ibland många gånger per dag. Sen att vi inte äter kött längre. Det är helt och hållet tack vare sonen. Jag har alltid älskat vegetarisk mat, men jag har aldrig tagit steget att bli vegetarian. Så den vegetariska maten och transporter.

VAD HAR DU LÄRT DIG AV KLIMATRÄTT?

– Helheten tror jag. Det handlar inte bara om att bara källsortera, det är många olika led. Jag har också lärt mig att det ger effekt, det går att förändra. Vi behöver inte vara strutsen och stoppa huvudet i sanden och tänka att det är kört allting. Jag tror jag låg på 12,7 ton i klimatavtryck när vi flyttade in. Nu ligger jag mellan ett och två ton i genomsnitt.

VILKET ÄR DITT BÄSTA KLIMATTIPS?

– Våga äta vegetariskt! Våga prova saker. Det är inte så avancerat och konstigt. Våga bo i stan! Handla mat, transporter, det blir lättare att göra klimaträtt. Behöver jag något på apoteket så går jag ner till apoteket, inga onödiga transporter.



NÖJDA MEDARBETARE GER NÖJDA KUNDER

För Uppsalahems personalchef Anna-Lena Lehto är jämställdhet, utveckling, och en god arbetsmiljö tre viktiga komponenter för en hållbar arbetsplats.

FASTIGHETSBRANSCHEN har ofta ett rykte om sig att vara mansdominerad. Det vill Uppsalahem ändra på och har tillsammans med Regionförbundet, Fastighetsbranschen och Uppsala kommun startat upp två stycken treåriga projekt där målet är en ökad jämställdhetsintegration. Uppsalahem vill bland annat se en jämnare fördelning mellan könen inom bolaget och i branschen.

– Som serviceföretag är det viktigt att eftersträva en sammansättning av medarbetare som speglar verkligheten, så som den är utanför i samhället, tycker Anna-Lena Lehto. Olikheter mellan individer som ålder, erfarenhet och kulturella skillnader och en bred språklig kompetens är en fördel för Uppsalahem.

– Det ger en kreativitet och styrka hos oss som ökar förståelsen för kundens situation och önskemål.

MÖTA MORGONDAGEN

Bland de cirka 300 anställda på Uppsalahemkoncernen är det en familjär stämning.

– Vi är ett lagom stort företag där de flesta känner varandra, men ändå tillräckligt stort för att kunna driva utvecklingsfrågor, fortsätter Anna-Lena. Varje år utförs en kompetenskartläggning på en tredjedel av företagets yrkesroller.

– Vi gör analys över vilka behov som kommer krävas i framtiden och vilka kompetensluckor som behöver fyllas för att inte hamna efter i utvecklingen. När vi har en klar bild framför oss kan en utvecklingsplan utformas. Det går inte att hålla tillbaka utvecklingen, den tekniska utvecklingen av våra fastigheter och kundernas förväntningar på serviceutbudet utvecklas ständigt.

– Vi måste hela tiden ligga ett steg före och det är därför av största vikt att våra medarbetares kompetens uppdateras kontinuerligt, förklarar hon.

– Både för att kunna driva utvecklingen och för att kunna möta kundens förväntningar på ett professionellt sätt.

– För att vilja vara kvar och växa inom företaget är utveckling och att kunna

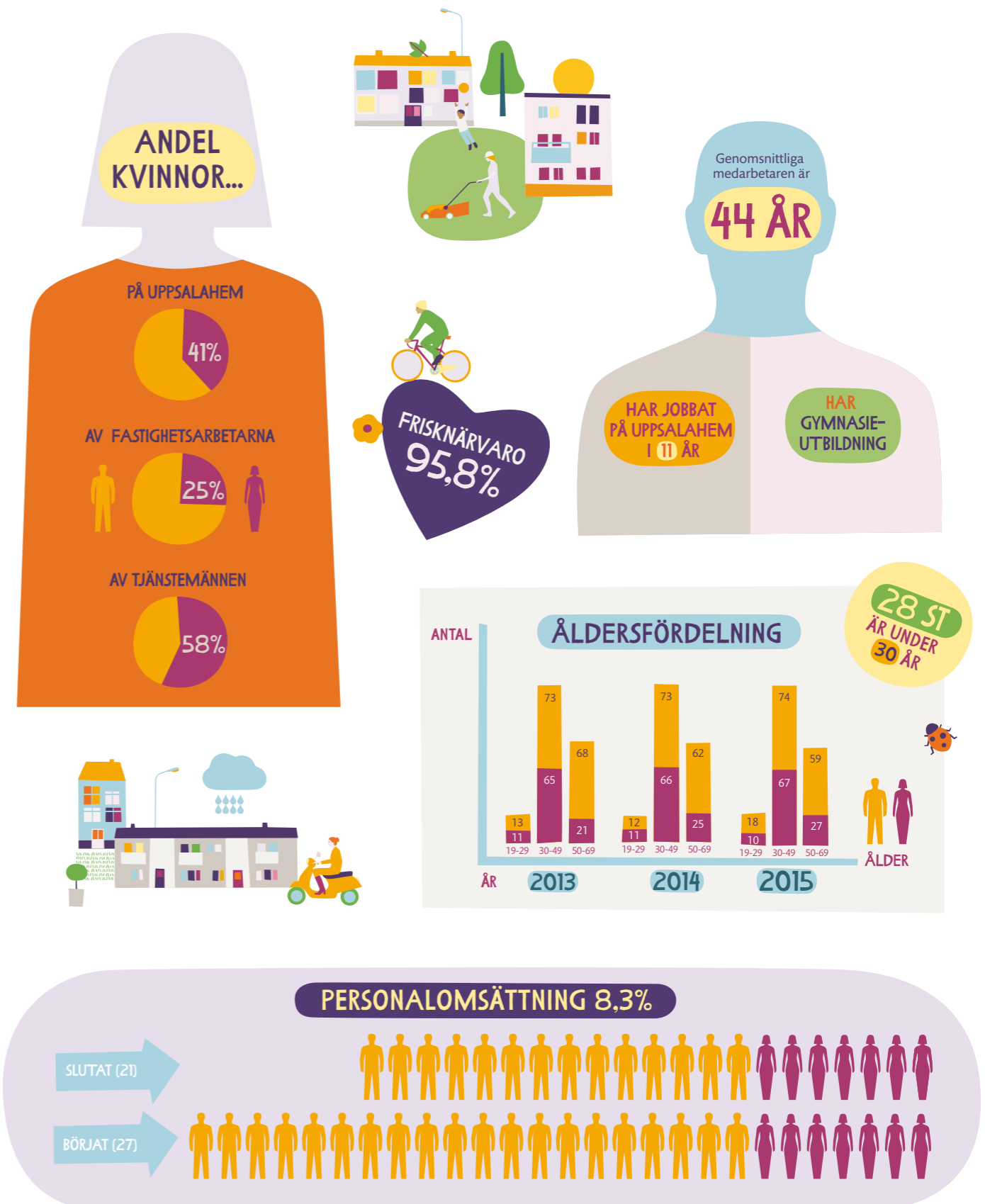
känna sin egen uppgift i ett sammanhang viktig. – För Uppsalahem är medarbetaren som utför trappstäd minst lika viktig som den medarbetare som beslutar om nyproduktioner. Det är tillsammans vi skapar ett välmående företag att trivas på, avslutar hon.

SATSAR PÅ HÄLSAN

Något Anna-Lena Lehto även ser som viktigt är att lyssna på bolagets rykte på stan. – Vad har folk för uppfattning av oss som arbetsgivare? Vårt mål är att Uppsalahem ska vara en attraktiv arbetsplats med ett gott anseende. Det ska vara tryggt att arbeta hos oss. Uppsalahem arbetar därför strategiskt med hälsofrämjande och förebyggande hälso- och friskvård. Målsättningen är att stimulera medarbetarna till att måna om sin egen hälsa och minska sjukfrånvaron med hjälp av olika förmåner, så som en friskvårdstimme per arbetsvecka, reducerade avgifter för träningskort och företagshälsövård.

255 JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

FASTIGHETSARBETARE 132 TJÄNSTEMÄN 123



EN TRYGG OCH SÄKER ARBETSPLATS

I DIALOG MED FACKLIGA representanter håller Uppsalahem koll på det inre arbetsmiljöarbetet och ser till att utvecklas för att alltid vara en säker, trygg och trivsamt arbetsplats.



Stefan Henriksson, Facklig representant på Uppsalahem och huvudskyddsombud.

VAD UTMÄRKER UPPSALAHEM NÄR DET GÄLLER HÄLSA OCH SÄKERHET PÅ ARBETSPLATSEN?

Som huvudskyddsombud känner jag mig trygg hur Uppsalahem som arbetsgivare jobbar systematiskt arbetsmiljöfrågor och även med förebyggande hälsovård för friska medarbetare. Uppsalahem har låg sjukfrånvaro och få arbetsplatskador bland medarbetarna, trots att många har ett fysiskt tungt arbete. De är dessutom väldigt duktiga på att arbeta efter och kontrollera de regler som finns för arbetsmiljön.

BEDÖMER DU ATT UPPSALAHEM ÄR EN SÄKER ARBETSPLATS?

Arbetsgivaren är lyhörd när vi påtalar eventuella brister, vi har en bra kommunikation. Uppsalahem tar till sig direkt om något behöver justeras i säkerheten och stoppar arbetet tills det eventuella problemet är åtgärdat. När det dyker upp nya arbetsuppgifter, nu senast var det takinventeringar, kontrollerade Uppsalahem gällande regler, medarbetarna fick gå nödvändiga utbildningar, rätt skyddsutrustning köptes in och stor vikt lades vid säkerheten i alla led.

FELICIA EDVARDSSON EN AV UPPSALAHEMS SOMMARJOBBARE

93 sommarjobbare fick under 2015 chansen att ta steget in på arbetsmarknaden och samla på sig värdefulla kunskaper och meriter inför kommande arbetsliv.



VAD ÄR DET ROLIGASTE MED DITT SOMMARJOBBS?

Jag tycker om variationen med att jag har fått vara både ute och inne. Varje år tvättar vi också alla fönstren. Det är bland det

roligaste tycker jag. Det är någonting väldigt härligt i att fönster blir helt rena. Sedan är det löjligt roligt att köra åkgräsklipparen också!



15 år och chef för en dag

UNDER VÅREN hade Uppsalahem ett unikt samarbete med Jensen grundskola och Ung företagsamhet. Där man som en del i Operation Dagsverke tog emot 30 grundskoleelever som fick vara chefer för en dag. Ersättningen för elevernas insatser, totalt 15 000 kronor, skickades till ett vattenprojekt i Tanzania.

En av eleverna var William Ernlund som går i årskurs nio valde att praktisera som vd för Studentstaden och fick gå bredvid ordinarie vdn Benny Enholm.

– Det har varit kul. Jag har fått en inblick i hur det är att vara vd och själv skulle jag gärna arbeta som ledare. Det är en roll som passar mig, jag har åsikter om mycket, berättar William Ernlund.

– Det är idag svårt för näringslivet att få plats i skolan. Därför tycker vi att det här är ett väldigt bra tillfälle för eleverna att lära sig mer samtidigt som det inte tar tid från skolarbetet, säger Benny Enholm, vd för Studentstaden.



UPPSALAHEM ÄR EN ARBETSPLATS FÖR ALLA! Företaget erbjuder både lärlingsplatser, praktikplatser och anställningar. Under året har vi även haft två traineer genom SABOs traineeprogram och är extra glada att även kunna sysselsätta drygt 20 personer med funktionshinder runt om i områdena.



FRAMTIDENS STUDENTBOSTÄDER

41 632 personer i kön
2 VECKOR från uppsägning
till ny hyresgäst
I snitt hyrs 149 HEM
ut per månad

Med två stora universitet i staden söker sig varje termin nya studenter från hela landet och resten av världen till Uppsala. I dagsläget finns totalt 45 354 studenter registrerade i Uppsala.

BRISTEN PÅ BOSTÄDER är stor i Uppsala och som den största aktören på Uppsalas studentbostadsmarknad har Studentstaden en viktig uppgift. Både när det gäller att förvalta och utveckla studentboendet.

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

TRYCKET PÅ STUDENTBOSTÄDER KAN KOMMA ATT MINSKA

Även om det är bostadsbrist i Uppsala så visar en undersökning gjord av Studentstaden, Akademiska Hus och Uppsala universitet att Uppsala faktiskt har ett gott utbud av studentbostäder i relation till andra studentstäder. Undersökningen visade även att trycket kan komma att minska något framöver tack vare pågående och planerad produktion av studentbostäder.

RENOVERING OCH FÖRNYELSE I STUDENTBOSTÄDERNA

En del i att erbjuda ett attraktivt boende

är att underhålla och ta hand om bolagets fastigheter. Förnyelsebehov finns på bland annat Rackarberget som byggdes 1964.

– Under 2015 har vi haft en dialog med studenter boende i området. Även näringsidkare har fått ge input på de planskisser som finns för området. Detta är ett sätt att skapa delaktighet och dialog med de boende om hur framtidens campus ska se ut, säger Frank Sonander.

FIBER TILL ALLA

2014 beslutades det att UpUnet-S, det bredband Uppsala universitet har erbjudit alla studenter, skulle läggas ned. Under 2015 har Studentstaden därför börjat installera fiber till alla boende. En öppen fiberlösning gör det enklare att beställa tjänster efter eget behov för hyresgästerna, och det är en mer stabil och långsiktigt säker lösning för tv, telefoni och bredband.

ETT GRÖNARE STUDENTBOENDE

Sedan ett år tillbaka är Studentstaden likt moderbolaget miljöcertifierat i enlighet med ISO14001, något som innebär att företaget ständigt arbetar med att förbättra och minska klimat- och miljöpåverkan.

– Vi ser över vår energiförbrukning när vi bygger nytt och renoverar. Vi ser även att vi kan göra både små och stora energi- och miljösparande åtgärder i det dagliga arbetet. Vi blir ett hållbarare företag för varje dag som går, avslutar Frank Sonander.

STUDENTSTADEN I UPPSALA AB

ÄGARE: Uppsalahem AB

MARKNADSVÄRDE PÅ STUDENTSTADENS FASTIGHETER: 2 521 mkr

OMSÄTTNING: 234 mkr

RESULTAT FÖRE SKATT: 89 mkr

UNDERHÅLLSKOSTNADER: 20,7 mkr

SYNLIG SOLIDITET: 74%

JUSTERAD SOLIDITET: 93%

ANTAL FASTIGHETER: 14 st

ANTAL BOSTÄDER (STUDENTRUM

OCH KORRIDOR): 3 352 st

UTHYRINGSBAR YTA: 173 468 kvm,

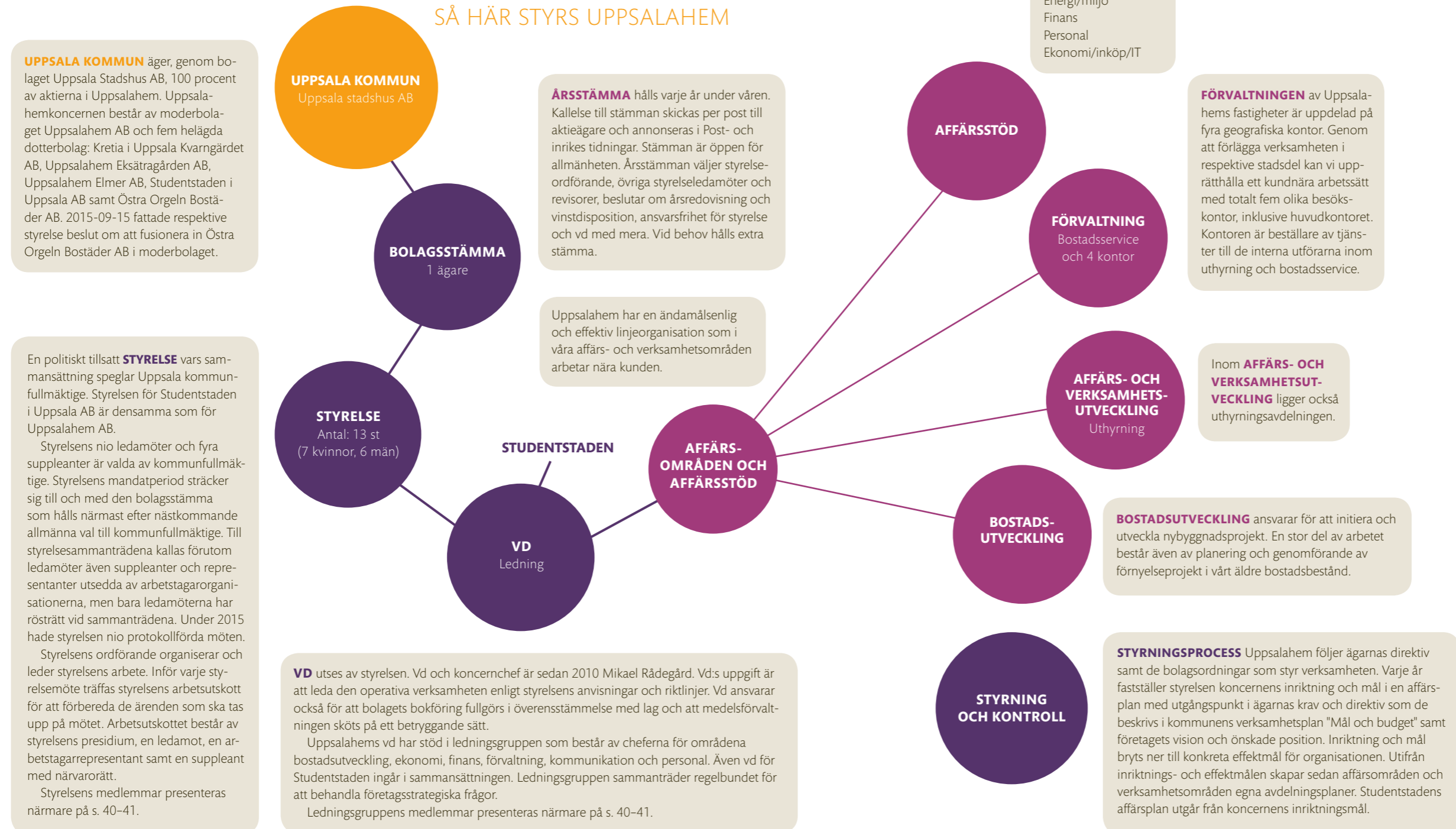
varav bostäder 156 448 kvm

ANTAL ANSTÄLLDA TILLSVIDARE: 22

ORGANISATION OCH STYRNING

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

SÅ HÄR STYRS UPPSALAHEM



UPPFÖLJNINGSPROCESS

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

TVÅ ÅRLIGA REVISIONER

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

KÖNSFÖRDELNING

STYRELSE



2015: 7 KVINNOR, 6 MÄN
2014: 7 kvinnor, 6 män. 2013: 5 kvinnor, 8 män.

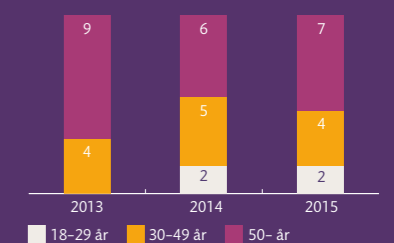
LEDNINGSGRUPP



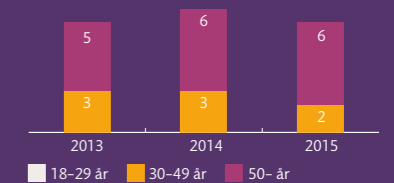
2015: 3 KVINNOR, 5 MÄN
2014: 3 kvinnor, 6 män. 2013: 4 kvinnor, 4 män.

ÅLDERSFÖRDELNING

STYRELSE



LEDNINGSGRUPP



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

STYRELSE

SUSANNE ERIKSSON (1)
(S) Ordförande, f. 1966

INGELA EKRELIUS (2)
(V) 1:e vice ordf., f. 1955

CECILIA FORSS (3)
(M) 2:e vice ordf., f. 1948

TOR BERGMAN (4)
(M) Ledamot, f. 1944

PAUL ESKILSSON (5)
(MP) Ledamot, f. 1977

KRISTINA JOHNSON (6)
(C) Ledamot, f. 1962

KIJAN KARIMI (7)
(S) Ledamot, f. 1984

PETER NORDGREN (8)
(FP) Ledamot, f. 1949

BJÖRN WALL (9)
(S) Ledamot, f. 1947

ALEXANDER BENGTSOON (10)
(M) Suppleant, f. 1995

LENE SCHILL (11)
(MP) Suppleant, f. 1976

JAN-ERIK TILLMAN (12)
(S) Suppleant, f. 1952

MIMMI WESTERLUND (13)
(KD) Suppleant, f. 1993

ARBETSTAGARREPRESENTANTER
STEFAN HENRIKSSON f. 1977
TORSTEN FALK f. 1957

SUPPLEANTER

HANIEH BEHESHT SARAËI f. 1986

LEDNINGSGRUPP

BENNY ENHOLM (14)
Vd på Studentstaden, f. 1965

KERSTIN JOELSSON (15)
Finanschef, f. 1952

ANNA-LENA LEHTO (16)
Personalchef, f. 1953

MARIO PAGLIARO (17)
Ekonomichef, f. 1964

LINDA RYTTFORS (18)
Kommunikationschef, f. 1977

MIKAEL RÅDEGÅRD (19)
Verkställande direktör, f. 1953

LARS-GUNNAR SJÖÖ (20)
Byggchef, f. 1953

MÄRTEN THORSTENSSON (21)
Förvaltningschef, f. 1973



RISK OCH KONTROLL

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

INTERNKONTROLL

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

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

Den senaste uppföljningen visade att Uppsalahem har en god internkontrollmiljö.

FINANSIELLA RISKER

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

Ränte- och refinansieringsrisken bedöms som låg.

KRISHANTERING

Uppsalahem har en utsedd krisledningsgrupp som utgörs av företagets ledningsgrupp. Under senare år har flera kris-

övningar genomförts inom bolaget.

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

Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

MILJÖRISKER

Sedan december 2011 är Uppsalahem certifierade enligt miljöledningstandarden ISO 14001. Uppsalahem inklusive dotterbolaget Studentstaden genomgick en omcertifiering 2014 vilket är ett bevis på företagets kontinuerliga och systematiska arbete med miljöfrågor. Viktigt i miljöledningssystemet är att vi fortlöpande arbetar för att minska den negativa miljöbelastningen som vår verksamhet innebär. I det stora hela medför dock Uppsalahems verksamhet en begränsad miljöpåverkan. Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet, förutom vid enstaka fall av ny- och ombyggnation. Miljöarbetet styrs av en miljöpolicy, senast uppdaterad 2014, som fastställs av styrelsen. Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägarna och klimateffekter redovisas löpande under året via kommunens hållbarhetsportal.

Den sammanlagda miljörisken bedöms som låg.

UNDVIKA OLYCKSFALL

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

Uppsalahems beredskap för att förhindra olycksfall bedöms som god.

ARBETSMILJÖ

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

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

I arbetet med bra arbetsmiljö ingår också att investera i friskvårdsaktiviteter samt att skapa balans mellan arbete och fritid. Detta är något som vi arbetar aktivt med, bland annat genom att erbjuda friskvårdstimme och träningsbidrag, genomföra individuella målsamtal samt erbjuda flex- och distansarbete när detta är möjligt.

Arbetsmiljön på Uppsalahem bedöms som god.

BRANDSKYDDSARBETE

Brandmyndigheten kräver, med stöd av lagen om skydd mot olyckor, att systematiskt brandskyddsarbete, SBA, utförs inom alla verksamheter i kommunen. Det innebär att på ett organiserat och fortlöpande sätt planera, utbilda, öva, dokumentera, kontrollera och följa upp brandskyddsarbetet. Vårt SBA-arbete leds av en särskilt utsedd brandskyddsansvarig som genomför översyn i såväl bostadsfastigheter och lokaler som personalutrymmen och verkstäder. Särskilda brandskyddsronderingar i trapphus och gemensamma utrymmen genomförs regelbundet av Uppsalahems kvartersvärdar och Studentstadens fastighetstekniker, 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.

MUTOR OCH KORRUPTION

Uppsalahem är medvetna om risken för oegentligheter ifråga om otillbörliga förmåner, mutor och korruption. Därför finns utarbetade rutiner, policier och kontrollprogram.

Risken för mutor och korruption bedöms som låg.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring		Resultateffekt (mkr)
Hyresnivå bostäder	+/- En procentenhet	8,2
Hyresnivå lokaler	+/- En procentenhet	1,3
Vakansgrad	+/- En procentenhet	9,9
Driftkostnader	+/- En procentenhet	3,6
Underhållskostnader	+/- En procentenhet	1,7
Räntenivå	+/- En procentenhet	24



UPPSALAHEMS FASTIGHETER

VARJE ÅR VÄRDERAR UPPSALAHEM sina fastigheter. Bostadsbolaget har ett ägarkrav att öka värdet på företaget, men ökningen är också en förutsättning för att kunna finansiera framtida investeringar. Under 2015 steg marknadsvärdet med ca 4,1 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 179 fastigheter runt om i kommunen efter köp, försäljningar och fastighetsregleringar under 2015. Vår omfattande nyproduktion och det strategiska arbetet med förtätning kräver dock att vi kontinuerligt ser över möjligheten att köpa upp nya fastigheter. Under året har några fastigheter köpts till ett underliggande marknadsvärde om totalt ca 107 mkr. Inga fastigheter har under året sålts.

FASTIGHETSBESTÅND		
	2015-12-31	2014-12-31
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	939 769	910 202
Lokaler	76 104	74 783
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	15 814	15 064
Lokaler	1 644	1 569
Garage och p-platser	7 337	7 119

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2015

Inga sålda fastigheter

Sammanlagt marknadsvärde: 0 mkr

FASTIGHETSFÖRVARV 2015

Del av Kungsängen 28:2, 28:3

Kronåsen 4:1

Berthåga 61:2, 63:1, 65:1

Sammanlagt marknadsvärde: 107 mkr

MARKNADSVÄRDET (mkr)

Värdeintyg Newsec	16 049
Totalt	16 049

MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 15 349 (13 815) mkr exklusive pågående projekt och 16 049 (14 584) mkr inklusive pågående projekt. Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion och byggrätter som exploateras.

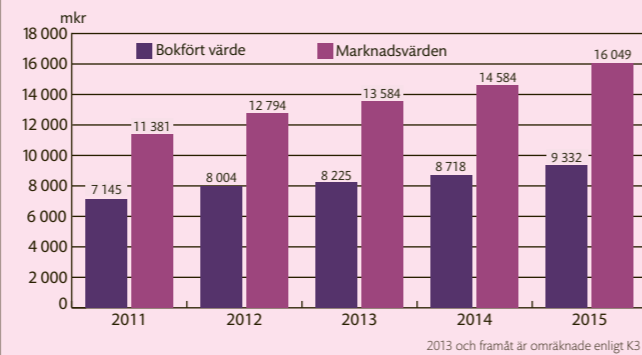
Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med 4,70 procent och värdeökningen på portföljen, inklusive projekt och förvärv, uppgick till 4,07 procent.

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inkl pågående projekt uppgick 2015 till 9 332 (8 718) mkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 6 717 (5 866) mkr.

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

BOKFÖRT VÄRDE OCH MARKNADSVÄRDE



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

Att öka värdet på våra fastigheter är ett krav från ägaren, men marknadsvärdet styr också hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Uppsalahems värde påverkar också finansieringskostnaderna genom det kreditbetyg bolaget tilldelas. Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 16 049 mkr. Värdet ökade därmed med 4,07 procent jämfört med föregående år.

FASTIGHETSVDEN

VÄRDEFÖRÄNDRING (tkr)

	Identiskt bestånd	Inklusive projekt
Utgående värde 2014-12-31	13 814 686	14 584 486
Försäljningar	0	0
Förvärv	0	107 136
Investeringar	69 806	764 023
Värdeförändring	649 139	592 924
Utgående värde	14 533 631	16 048 569
Värdeförändring	4,70 %	4,07 %
Utgående värde 2015-12-31 inkl färdigställda projekt 2015 samt Studentstaden	15 348 569	
Utgående värde 2015-12-31 inkl samtliga projekt och Studentstaden		16 048 569

VÄRDERINGSMETOD

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

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

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

Värderingarna har gjorts med följande antaganden och förutsättningar:

- Kalkylperioden omfattar tio år, inklusive restvärde år elva.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen uppgår till högst inflationen och utgår från hyresnivån i oktober 2015. 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 300 (355) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 620 (579) kr/m² och år, med ett viktat snitt för hyresbostäderna på 453 (445) kr/m².
- Kalkylräntan för hyresbostäder varierar mellan 5,0 och 8,25 procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 6,42 (6,65) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 3,0 och 6,25 procent för bostäder med ett viktat snitt på 4,42 (4,65) för bostäder.
- För pågående nyproduktion beräknas marknadsvärdet utifrån ett framtida slutvärde med avdrag för återstående kostnader. I det fall projektvärdet är lägre än marknadsvärdet kommer projektet som minst att värderas som markpriset i det fall projektet precis har startat.

VÄRDEINTYG

VÄRDERINGSUNDERLAG

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

VÄRDESAMMANSTÄLLNING

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

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

Syftet med en Samordnad värdering är att ligga till grund för bokslut och baseras på att i värderingsmodellen inlagda basfakta om respektive fastighet från fastighetsägaren är korrekta. Då Newsec ej kontrollerat hyresavtal 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 utförts.

Värderingen har resulterat i ett totalt värde av fastighetsbeståndet om 16 049 Mkr vid värdetidpunkten 2015-12-31.

Stockholm 2016-01-18
Newsec Advice AB
Ulrika Lindmark
Magnus Lönn

FINANSIERING

UNDER 2015 HAR UPPSALAHEM emitterat sin första gröna obligation. Lånet uppgick till 500 mkr och pengarna har använts till att finansiera tre projekt – ett Svanenmärkt hus, ett hus certifierat enligt Miljöbyggnad Silver samt ett vindkraftverk.

Riksbanken sänkte reporäntan till -0,35 % och Uppsalahem har kunnat låna till negativ ränta för första gången någonsin.

EXCEPTIONELLT LÅGA RÄNTOR

När finanskrisen drabbade världen 2008 noterades svenska långa marknadsräntor på nivåer över 5 %. Sedan dess har långa räntor sjunkit kontinuerligt fram till våren 2015 då 5-årsräntan låg under 0,30 %. Därefter började räntorna stiga igen och vid årets slut låg de högre än vid årets början, se graf nedan.

I februari 2015 sänkte Riksbanken reporäntan till den historiskt låga nivån -0,10 %. Sänkningarna fortsatte ner till -0,35 % under året. Detta har inneburit att också Stibor 3 månader har legat under 0 % sedan i mars. Därmed har Uppsalahems ränta varit negativ för att låna inom ramen för certifikatprogrammet, dvs. investeringarna har betalats för att låna ut sina pengar till oss.

I USA har ekonomin haft en positiv utveckling med sjunkande arbetslöshet och stigande inflation. Detta bidrog till att den amerikanska centralbanken Federal Reserve i december beslutade höja styrrentan för första gången sedan 2006. Höjningen blev 0,25 procentenheter till 0,25–0,50 %.

Den svenska ekonomin är stark, BNP beräknas ha ökat med 3,7 (2,3) % 2015. Inflationen, som var 0 % 2013, låg kvar på den nivån, eller strax under, både 2014 och 2015.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

Vår finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen varje år. Policyen överensstämmer med

Uppsala kommuns finanspolicy och anger hur ansvaret för finansverksamheten fördelas samt hur Uppsalahems finansiella risker ska hanteras. Rapportering av de finansiella positionerna sker löpande till vd och styrelse.

Vår finansverksamhets inriktning ska vara att:

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

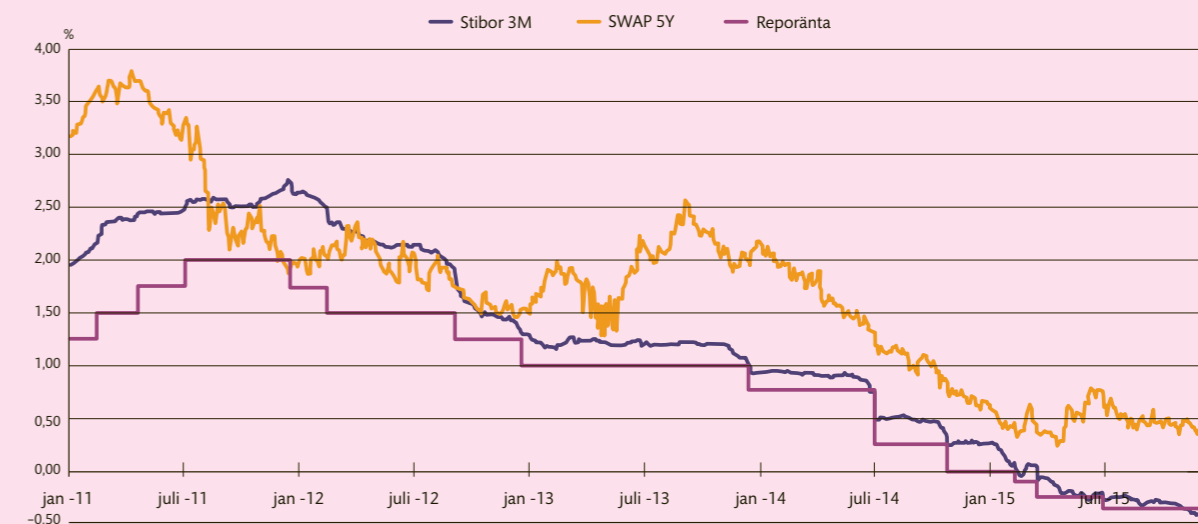
FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

I juni 2015 publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga bedömning av Uppsalahem. För femte året i rad bekräftade institutet det höga kreditbetyget. Betyget för lång upplåning blev fortsatt AA- och betyget för kort upplåning A1+ och K-1 vilket är högsta möjliga betyg för kort upplåning.

Kreditvärderingsinstitutet lyfter fram Uppsalahems starka ekonomi och låga affärsrisk som viktiga faktorer som bidragit till det goda betyget. Den mycket starka bostadsmarknaden i Uppsala framhålls också, liksom Uppsalahems minimala vakanser. Fastigheterna framhålls som mycket väl underhållna och med höga fastighetsvärden.

Standard & Poor's betonar vidare det stabila kassaflödet, den låga skuldsättningen och den goda resultatutvecklingen. Sättet att styra bolaget med hjälp av en strategisk planprocess och förmågan att nå högt uppsatta mål är sammantaget viktiga beståndsdelar för det höga betyget, liksom att bolaget har en stark ägare i Uppsala kommun.

5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



LÅNEPORTFÖLJEN

Skuldökningen 2015 blev lägre än prognostiserat beroende på förskjutningar i tiden av investeringsprojekt, men också ett bättre kassaflöde från den löpande verksamheten. Nettoskuldökningen 2015 stannade på 384 (301) mkr.

Under året har Uppsalahems första obligationslån förfallit. Det gavs ut 2012 och uppgick till 200 mkr. Ett nytt, grönt, obligationslån gavs ut i september, se nedan. Obligationsemissionen gjordes, liksom Uppsalahems tidigare emissioner, i form av ett så kallat Private Placement, vilket innebär att obligationerna placeras utanför en reglerad marknad. Dokumentationen är standardiserad och lånen riktas mot ett fåtal investerare, vanligen försäkringsbolag och räntefonder. Totalt har volymen utestående obligationer ökat under året.

Uppsalahems företagscertifikatprogram har en ram på 3 500 mkr. Volymen utestående certifikat har ökat från nominellt 1 850 mkr vid förra årsskiftet till 2 200 mkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 6 035 (5 626) mkr brutto. Kapitalmarknadens andel av Uppsalahems finansiering ökar och i december 2015 utgjorde den 71 (65) % av skulden.

LÅNEPORTFÖLJEN (mkr)					
	2015	2014	2013	2012	2011
Certifikatprogram	2 201	1 848	1 844	1 693	1 341
Obligationlån	2 100	1 800	1 600	200	0
Banklån med kommunal borgen	0	0	0	0	0
Banklån mot pantbrev	1 705	1 955	1 955	1 955	1 555
Krediter utan säkerhet	29	23	67	75	38
Total bruttoskuld	6 035	5 626	5 466	3 923	2 934

UPPSALAHEMS GRÖNA OBLIGATION MÖJLIGGÖR FÖR INVESTERARE ATT SATSA HÅLLBART

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

2015 års gröna obligation finansierade Linnéhuset som är certifierat enligt Miljöbyggnad Silver, vindkraftverket samt Frodeparken som är Svanenmärkt och har solcellsfasad. Fördelar med

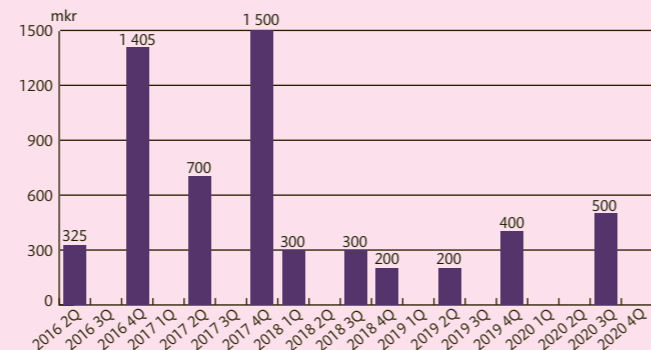
gröna obligationer är bland annat att vi når nya investerare och möjliggör för investerare att satsa hållbart. Internt blir det också en större tonvikt på att bygga och renovera hållbart, eftersom det visat sig vara lättare att hitta investerare till gröna obligationer än till vanliga och upplåning därmed blivit möjlig även i svårare lägen på finansmarknaden.

KAPITALBINDNING

För att minska refinansieringsrisken och förlänga kapitalbindningen har drygt hälften av förfallande lånevolym 2016, 850 mkr, refinansierats och förlängts redan under hösten 2015. Dessa lån förfaller nu i stället sent 2018 och 2019.

Den 31 december 2015 hade 42 (35) procent av nettoskulden, eller 2 430 (1 891) mkr, förfall inom tolv månader. Om hänsyn tas till Uppsalahems garanterade kreditlöften sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 13 (4) procent. Det innebär att vi även i år uppfyller kravet i finanspolicyn om att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 (2,2) år.

NETTOSKULDENS FÖRFALLOPROFIL



GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Uppsalahem använder bindande kreditlöften som fungerar som back-up till certifikatprogrammet. Företagscertifikat är till sin konstruktion ett kortsiktigt låneinstrument och medför därmed också en viss refinansieringsrisk. Per årsskiftet hade Uppsalahem fyra löften om totalt 1 700 (1 700) 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 2017, med möjlighet till förlängning efter ett år. Outnyttjade checkkrediter ingår i likviditetsreserven, liksom det belopp på 200 mkr som fanns placerat på specialinlåningskonto vid årsskiftet. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 2 326 (2 307) mkr.

I nedanstående tabell visas likviditetsläget på balansdagen.

LIKVIDITETSBEREDSKAP (mkr)						
	Total ram *	2015	2014	2013	2012	2011
Likvida medel		205	180	321	205	3
Checkkrediter, ej utnyttjade	450	421	427	383	376	463
Lånelöften	1 700	1 700	1 700	1 900	1 500	1 500
Totalt		2 326	2 307	2 604	2 081	1 966

* Avser 2015-12-31

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 3,30 (3,54) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år till uppgick till 42 (40) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning med hänsyn till räntederivat. De limiter för ränteförfallostrukturen som styrelsen fastställt, det vill säga normportfölj och tillåtet intervall, framgår också. I juni 2015 beslutade styrelsen att förändra ränteriskmandatet så att normportföljen på sikt ska innehålla en större andel skuld till rörlig ränta än tidigare, 50 % (40 %).

RÄNTEBINDNING				
	Belopp	Andel	Normportfölj	Tillåtet intervall
Ändringsår	Mkr	%	%	%
2016	2 420	42	50	35-65
2017-2019	1 050	18	25	10-40
2020-2022	1 400	24	20	5-35
Senare	960	16	5	0-25
Total nettoskuld	5 830	100		

DERIVAT

Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen endast ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till låneportföljen och kan därför säkringsredovisas, se nedan. Volymen ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 3 610 (3 860) mkr.

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -269 (-343) mkr.

SÄKRINGSREDOVISNING

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

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

SÄKERHETER

Uppsalahem hade på bokslutsdagen pantbrev till ett värde av 1 457 mkr i eget förvar:

Inga reella säkerheter lämnas till dem som investerar i

SÄKERHETER (mkr)					
	2015	2014	2013	2012	2011
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	1 705	1 955	1 955	1 955	1 555
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	200	250
Uttagna pantbrev i eget förvar	1 457	1 208	1 213	1 213	1 560

Uppsalahems företagscertifikat och obligationer. För dessa långgivare gäller Uppsalahems rating som säkerhet. För definitioner se s. 75.

NYCKELTAL					
	2015	2014	2013	2012	2011
Finansnetto (mkr)	-128,6	-143,2	-143,2	-125,9	-126,5
Snittränta brutto (%)	2,29	2,72	3,14	3,29	3,40
Snittränta netto (%)	2,17	2,60	2,87	3,16	3,23
Soliditet 1 (%)	34,3	33,9	33,0	33,2	38,0
Soliditet 2 (%)	61,2	60,1	59,9	58,6	61,9
Belåningsgrad (%)	38,0	39,4	40,2	31,5	27,0
Räntebärande skulder (mkr)	6 035	5 626	5 466	3 923	2 934

UTBLICK MOT 2016

Den globala konjunkturåterhämtningen går fortsatt trögt, framför allt i många tillväxtekonomier. Återhämtningen inom euroområdet blir dock allt mer tydlig. Svensk ekonomi är stark och väntas fortsätta så, med en god BNP-tillväxt även 2016. Arbetslösheten fortsätter minska. Risken är dock att flaskhalsarna blir allt fler framöver, vilket kan hålla tillbaka tillväxten. Redan idag är det svårt för många företag att hitta rätt kompetens. Den inhemska inflationen fortsätter därmed upp, vilket är i linje med Riksbankens mål. Å andra sidan kan kronan stärkas på sikt, vilket dämpar inflationen.

FINANSIELLA RAPPORTER

”Uppsalahem har visat förmågan att kunna nyttja ett gynnsamt konjunkturläge för att skapa nya bostäder i Uppsala.”

Mario Pagliaro, ekonomichef, Uppsalahem

Det låga ränteläget väntas bestå under året. Enligt Riksbankens egen prognos från december 2015 kommer den första reporäntehöjningen tidigast 2017.

Ett osäkerhetsmoment är hur Sverige kommer att klara anpassningen till den utveckling som startade 2015 med de mycket stora flyktingströmmarna till Sverige. Prognoserna är osäkra och mycket kan ändras då det kommer att visa sig nödvändigt att förändra många regelverk. Helt klart påverkar det såväl tillväxt och arbetsmarknad som offentliga finanser.

Prognosen för den svenska ekonomin 2016 kan sammanfattas med:

- Fortsatt hög tillväxt, över 3 %
- Fortsatt mycket låg inflation
- Lägre arbetslöshet och högre sysselsättning
- Riksbankens reporänta höjs inte

Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse kommer att medföra ett upplåningsbehov på ca 400 mkr

2016. Nettoskulden beräknas uppgå till ca 6 200 mkr vid årets slut. Inom certifikatprogrammets ram finns tillräckligt outnyttjat utrymme för att ta hand om hela årets nyupplåningsbehov, om nödvändigt. Avsikten är dock att även långfristiga lån ska ingå i årets finansiering, eventuellt ytterligare en grön obligation. Garanterade lånelöften, placerad överskottslikviditet samt outnyttjade checkkrediter finns att tillgå om certifikatmarknaden under någon period inte skulle fungera tillfredsställande.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS UTGÅNG

Den 19 januari 2016 meddelade Bolagsverket om tillstånd att verkställa fusionen av Östra Orgeln Bostäder AB in i moderbolaget Uppsalahem AB, vilket övertar samtliga tillgångar och skulder. Dotterbolaget är därmed upplöst.

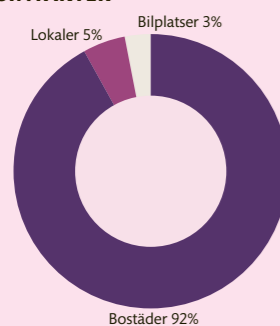
Vid ett gemensamt styrelsemöte för Uppsalahem AB och Studentstaden i Uppsala AB den 10 februari 2016 fattades beslut om att fusionera in Studentstaden i Uppsala AB i moderbolaget Uppsalahem AB genom absorption.

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 likviditetsreserv 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 finanspolicyen 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 finanspolicyen fastslås vilka motparter som är tillåtna samt hur stor exponeringen får vara på var och en av dessa. Målsättningen är att sprida såväl fordringar som skulder på ett antal motparter. Endast motparter med kreditbetyg A eller högre från Standard & Poor's är tillåtna. Finansiella derivatkontrakt får endast ingås med motpart som har tecknat ett internationellt swapavtal (ISDA) med Uppsalahem.
Valutarisk	Med valutarisk menas risken för att skulder i utländsk valuta ökar i värde på grund av en depreciering (försvagning) av den egna valutan i relation till lånevalutan. Vid inköp från utlandet kan en sådan risk uppstå i form av en leverantörsskuld i utländsk valuta.	Uppsalahem har inga skulder eller placeringar i utländsk valuta. Skulle sådana uppstå ska de valutasäkras till 100 procent.

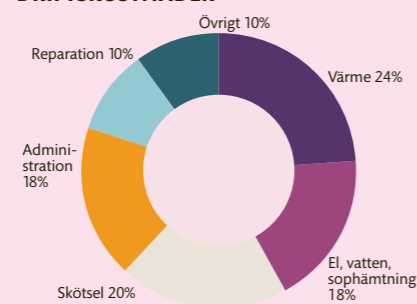
RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Hysesintäkter	1, 2, 7	1 181 226	1 131 909	952 739	918 094
Övriga förvaltningsintäkter	3	65 783	30 541	87 020	28 864
Nettoomsättning		1 247 009	1 162 450	1 039 759	946 958
Underhållskostnader		-110 912	-111 035	-90 220	-88 820
Driftkostnader	4, 27	-441 117	-405 148	-382 589	-340 829
Fastighetsskatt		-21 176	-20 742	-17 136	-16 760
Fastighetskostnader		-573 205	-536 925	-489 945	-446 409
DRIFTNETTO		673 804	625 525	549 814	500 549
Avskrivningar	5	-236 496	-212 360	-175 084	-152 061
BRUTTORESULTAT		437 308	413 165	374 730	348 488
Centrala administrations- och försäljningskostnader	6	-76 755	-79 232	-76 755	-76 157
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	8	988	44 518	988	46 822
Rörelseresultat		361 541	378 451	298 963	319 153
Ränteutgifter och liknande resultatposter	9	651	3 395	4 497	8 635
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-129 252	-146 571	-129 463	-146 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		232 940	235 275	173 997	181 259
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Erhållna koncernbidrag				104 467	-
Lämnade koncernbidrag		-274 908	-291 021	-275 290	-195 698
Skatt på årets resultat	11	1 160	11 236	-8 372	1 430
ÅRETS RESULTAT		-40 808	-44 510	-5 198	-13 009
Årets resultat moderföretagets aktieägare		-40 808	-44 510		

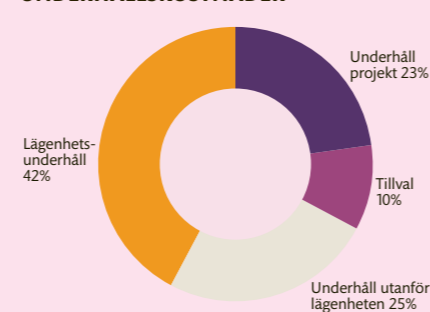
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



ÅRETS NETTOOMSÄTTNING I KONCERNEN uppgår till 1 247 mkr, vilket motsvarar en ökning med 85 mkr mot föregående år. Ökningen beror på tillkomna intäkter till följd av nyproduktion, förnyelseprojekt och fiberanslutning samt ersättning för sanering av mark vid Frodeparken på 28 mkr. Resultat efter finansiella poster uppgår till 232,9 mkr, vilket är en minskning i jämförelse med föregående år. Om effekten av genomförda fastighetstransaktioner samt poster av engångskaraktär elimineras uppgår resultatet till 231,9 mkr, vilket är att jämföra med 190,8 mkr föregående år. Underhållskostnaderna är oförändrade jämfört med föregående år. Driftkostnaderna ökar under året med 36 mkr till 441,1 mkr. Reparationer ökar med 2,3 mkr beroende på större antal skador främst i dotterbolaget Studentstaden. Skötselkostnaden ökar med 5,7 mkr beroende på ökade skötselolytor samt prishöjning enligt index om 2 %.

Värmekostnaderna är oförändrade jämfört med föregående år. Kostnader för el, vatten och sophämtning minskar med 6,3 mkr beroende på lägre elpriser samt minskade kostnader till följd av egenproducerad vindkraft. Kostnaden för lokal administration ökar med 8,6 mkr på grund av förändrad förvaltarorganisation samt kostnader för kontorsnät. Övrig drifts ökade kostnader beror på en post av engångskaraktär för sanering av mark vid Frodeparken. Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 8,0 (7,9) procent och i procent av marknadsvärde till 4,2 procent. Planmässiga avskrivningar uppgår till 236,5 (212,4) mkr. Ökningen beror på genomförda investeringar i nyproduktion och förnyelse. Räntekostnaderna har i år minskat med 17,3 mkr, vilket förklaras av det aktuella ränteläget.

RESULTATRÄKNING IDENTISKT BESTÅND (tkr)

	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	645 123	627 095
Underhållskostnader	-66 881	-72 345
Driftkostnader	-246 439	-243 618
Fastighetsskatt	-11 760	-11 522
Fastighetskostnader	-325 080	-327 485
DRIFTNETTO	320 043	299 610
Av- och nedskrivningar	-80 111	-77 596
BRUTTORESULTAT	239 932	222 014

KOMMENTAR

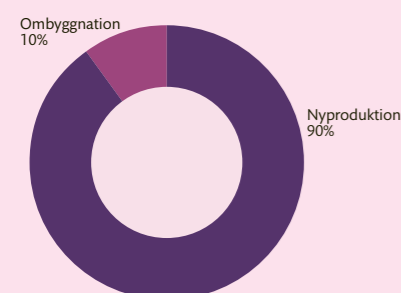
Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2014 och 2015 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och förnyelse har eliminerats. Således sker jämförelsen mellan ett identiskt fastighetsbestånd. Omsättningen mellan åren har ökat med 18 mkr till följd av träffade hyresöverenskommelser bl.a. avseende fiberanslutning samt minskade återinflyttningsrabatter i de tidigare förnyade fastigheterna. Underhållskostnader har i år minskat med 5,5 mkr vilket beror på färre uppstartade underhållsprojekt. Driftkostnaderna har ökat med 2,8 mkr vilket främst beror på ökade skötselkostnader.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

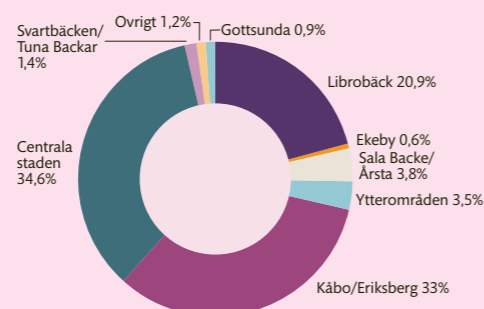
(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	12	9 332 071	8 717 858
Maskiner och inventarier	13	14 897	14 492
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 346 968	8 732 350
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 347 008	8 732 390
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		67	78
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		6 117	2 960
Fordringar hos koncernföretag	18	1 316	92 182
Fordringar hos Uppsala kommun		3 317	178
Aktuell skattefordran		22 869	9 247
Övriga kortfristiga fordringar		49 023	36 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	17 374	16 635
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		100 016	157 822
Kassa och bank		204 977	180 007
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		305 060	337 907
SUMMA TILLGÅNGAR		9 652 068	9 070 297

INVESTERINGAR PER TYP



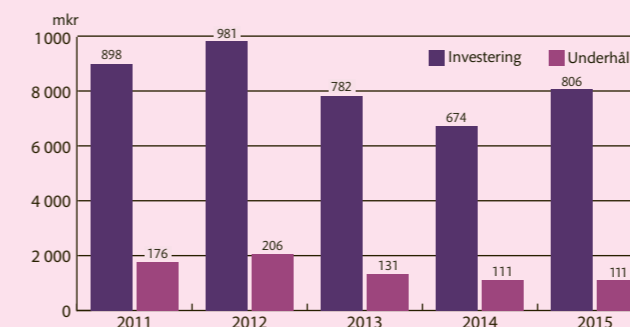
INVESTERINGAR PER STADSDEL



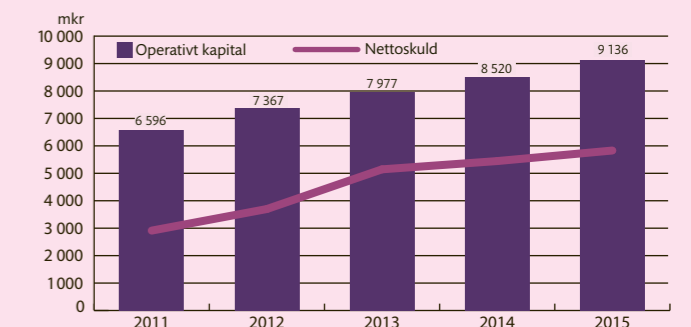
(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	20	166 800	166 800
Övrigt tillskjutet kapital		1 969 810	1 694 902
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 169 287	1 212 729
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE		3 305 897	3 074 431
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	17	25 964	27 479
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Obligationslån	22, 23	2 100 000	1 600 000
Övriga skulder till kreditinstitut		1 705 000	1 955 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 805 000	3 555 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån		2 200 883	1 848 494
Skulder till kreditinstitut		-	200 000
Checkräkningskredit	23	28 706	22 816
Leverantörsskulder		143 625	110 212
Skulder till koncernföretag	24	5 919	95 387
Skulder till Uppsala kommun		8 284	13 870
Övriga kortfristiga skulder		9 473	8 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	118 317	114 168
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 515 207	2 413 387
SUMMA SKULDER		6 320 207	5 968 387
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		9 652 068	9 070 297
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	26	1 905 000	2 155 000
Ansvarsförbindelser		1 963	1 824

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	12	7 318 829	6 659 698
Maskiner och inventarier	13	14 735	14 244
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 333 564	6 673 942
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	14	1 928 616	1 928 616
Fordringar hos koncernföretag	15	155 188	162 246
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjuten skattefordran	17	6 908	15 281
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 090 752	2 106 183
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 424 316	8 780 125
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager		67	78
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		5 159	2 704
Fordringar hos koncernföretag	18	1 152	92 018
Fordringar hos dotterföretag	18	106 323	289
Fordringar hos Uppsala kommun		2 988	178
Aktuell skattefordran		10 013	13 446
Övriga fordringar		48 801	36 550
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	15 098	13 788
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		189 534	158 973
Kassa och bank		202 977	178 007
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		392 578	337 058
SUMMA TILLGÅNGAR		9 816 894	9 117 183

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital	20	166 800	166 800
Uppskrivningsfond	21	277 476	286 739
Reservfond		180 511	180 511
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		624 787	634 050
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		2 871 873	2 603 346
Årets förlust		-5 198	-13 009
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		2 866 675	2 590 337
SUMMA EGET KAPITAL		3 491 462	3 224 387
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Obligationslån	22, 23	2 100 000	1 600 000
Skulder till kreditinstitut		1 705 000	1 955 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 805 000	3 555 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån		2 200 883	1 848 494
Skulder till kreditinstitut		-	200 000
Checkräkningskredit - koncernkonto	23	28 706	22 816
Leverantörsskulder		131 531	100 478
Skulder till koncernföretag	24	43 287	48 167
Skulder till Uppsala kommun		7 821	13 444
Övriga skulder		8 690	7 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	99 514	96 603
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 520 432	2 337 796
SUMMA SKULDER		6 325 432	5 892 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 816 894	9 117 183
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	26	1 905 000	2 155 000
Ansvarsförbindelser		1 817	1 824

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015	2014	2015	2014
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat före finansiella poster	361 541	378 451	298 963	319 153
JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
- Avskrivning och nedskrivning	236 496	212 360	175 085	152 061
- Realisationsvinst/förlust	-988	-44 518	-1 486	-46 822
- Övriga ej likviditetspåverkande poster	-	-1 842	-	-1 842
Erhållen ränta	651	3 395	4 497	8 635
Erlagd ränta	-129 252	-146 571	-129 463	-146 529
Betalad skatt	-354	-935	1	-935
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	468 094	400 340	347 597	283 721
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL				
- Förändring av varulager	11	103	11	103
- Förändring av rörelsefordringar	57 806	-132 176	-30 561	-34 632
- Förändring av leverantörsskulder	33 413	-18 950	31 053	-28 494
- Förändring av övriga kortfristiga skulder	-82 247	71 205	929	-91 406
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	477 077	320 522	349 029	129 292
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-852 281	-784 957	-835 871	-753 104
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 155	123 964	2 650	123 466
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-850 126	-660 993	-833 221	-629 638
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	402 389	204 450	402 389	204 450
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	7 058	69 456
Erhållet aktieägartillskott	274 908	291 021	274 908	291 021
Utbetalt koncernbidrag	-274 908	-291 021	-170 823	-195 698
Utbetald utdelning	-4 370	-5 021	-4 370	-
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	398 019	199 429	509 162	369 229
Årets kassaflöde	24 970	-141 042	24 970	-131 117
Likvida medel vid årets början	180 007	321 049	178 007	309 124
Likvida medel vid årets slut	204 977	180 007	202 977	178 007
RÄNTEBÄRANDE NETTOTILLGÅNG/SKULD				
Räntebärande nettoskuld vid årets början	5 626 310	5 466 386	5 626 310	5 476 415
Räntebärande nettoskuld vid årets slut	6 034 589	5 626 310	6 034 589	5 626 310

REDOVISNINGSPRINCIPER

UPPSALAHEM AB:S ÅRSREDOVISNING och koncernredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen ingår dotterföretag 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. Uppgifter om koncernföretag finns i not.

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 gäller på balansdagen 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 undviks. Vinstutjämning sker enligt liknande principer även inom Uppsala Stadshuskoncernen.

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde och skrivs systematiskt av över den bedömda nyttjandetiden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader har delats upp i väsentliga komponenter enligt nedan:

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

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

Vid förnyelse av fastigheter aktiveras den del av ombyggnads-kostnaderna som bedöms öka driftnettot och/eller ersätter utbytt komponent.

Räntekostnader och andra indirekta kostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej.

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

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

Koncernens fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 12.

LEASINGAVTAL

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Uppsalahemkoncernen klassificeras

NOTER

i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden. Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andelar i dotterföretag, värdepappersinnehav, kortfristiga placeringar, kundfordringar, likvida medel, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar derivata instrument som utgör säkringar, huvudsakligen i form av ränteswappar och räntetak. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy minska ränterisken och att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen.

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

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansda-

gen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. 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.

VARULAGER

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

Som likvida medel klassificeras endast kassa- och banktillgodohavanden.

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

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSOCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

EGET KAPITAL

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

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NOT 1 HYRESINTÄKTER				
Hysesintäkter bostäder	1 117 427	1 069 173	901 572	870 311
Avgår: hyresbortfall	-13 938	-8 126	-10 744	-7 272
Nettohyra bostäder	1 103 489	1 061 047	890 828	863 039
Hysesintäkter lokaler	68 548	64 161	53 374	48 727
Avgår: hyresbortfall	-7 734	-6 202	-7 220	-5 361
Nettohyra lokaler	60 814	57 959	46 154	43 366
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	35 205	32 256	32 598	29 864
Avgår: hyresbortfall	-5 298	-4 759	-4 720	-4 231
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	29 907	27 497	27 878	25 633
Avgår: rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-12 984	-14 594	-12 121	-13 944
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 181 226	1 131 909	952 739	918 094

MODERBOLAGET

Nettoomsättningen för moderbolaget uppgår till 1 039,8 (946,6) mkr, därav uppgick omsättning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen om 48,1 (45,2) mkr.

Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 91,1 (66,5) mkr.

Moderföretag i den största koncern där Uppsalahem AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Uppsala Stadshus AB, 556500-0642, Uppsala.

NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.				
Inköp, (%)			2,5	0,1
Försäljning, (%)			0,7	0,6

NOT 3 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	41 385	14 267	65 205	14 267
Övriga intäkter	24 398	16 274	21 815	14 597
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	65 783	30 541	87 020	28 864

NOT 4 DRIFTKOSTNADER	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Reparationer	44 507	42 247	38 015	36 296
Skötsel	87 997	82 281	75 124	69 724
Värme	105 168	105 836	83 682	84 645
El, vatten och sophämtning	79 766	86 023	64 567	68 911
Lokal administration	80 851	72 310	69 409	67 556
Övrig drift	41 560	13 763	50 980	11 315
Övrig verksamhet	1 268	2 688	812	2 382
SUMMA DRIFTKOSTNADER	441 117	405 148	382 589	340 829

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NOT 5 AVSKRIVNINGAR				
Byggnader	231 372	206 690	170 119	146 596
Maskiner och inventarier	5 124	5 670	4 965	5 465
SUMMA AVSKRIVNINGAR	236 496	212 360	175 084	152 061

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NOT 6 CENTRALA ADMINSTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				

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

Personalkostnader	42 538	43 707	42 538	43 707
Övriga kostnader	34 217	35 525	34 217	32 450
SUMMA CENTRALA ADMINSTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	76 755	79 232	76 755	76 157

I centrala administrationskostnader ingår ersättning till revisorer

Ernst & Young				
Revision	381	272	381	272
Skatterådgivning	211	137	211	137
Övriga tjänster	-	612	-	612
	592	1 021	592	1 021
PWC				
Övriga tjänster	118	88	118	88
SUMMA ERSÄTTNING TILL REVISORER	710	1 109	710	1 109

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NOT 7 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL				

INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

Förfaller till betalning inom ett år	48 314	44 545	35 510	32 827
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	38 147	33 564	27 879	22 726
Förfaller till betalning senare än fem år	7 821	9 369	7 821	8 697

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

KOSTNADSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

Årliga minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	7 130	7 175	6 308	6 353
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	7 120	7 093	6 298	6 271
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	7 241	7 001	6 362	6 353

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NOT 8 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER				
Ersättning för fastigheter sålda tidigare år	2 115	122 348	2 115	122 348
Avgår: bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	-	-79 671	-	-77 367
REAVINST FASTIGHETER	2 115	42 677	2 115	44 981
Återförd nedskrivning	-	1 841	-	1 841
Utrangering	-1 127	-	-1 127	-
SUMMA FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER	988	44 518	988	46 822

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NOT 9 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	3 941	5 402
Skattefria ränteintäkter	190	75	150	69
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	461	3 320	406	3 164
SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	651	3 395	4 497	8 635

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NOT 10 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Låneräntor	16 974	44 968	16 973	44 968
Låneräntor - certifikat	453	14 502	453	14 502
Derivata affärer - löpande	104 048	79 137	104 048	79 137
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	152	629	152	629
Räntekostnader checkräkningskredit bank	1 005	1 005	1 005	1 005
Övriga finansiella kostnader	6 620	6 330	6 832	6 288
SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	129 252	146 571	129 463	146 529

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT				
Aktuell skatt	-	-	-	-
Skatt avseende tidigare år	-354	-935	1	-935
Förändring av uppskjuten skatt	1 513	12 171	-8 373	2 365
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	1 159	11 236	-8 372	1 430

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Resultat efter finansiella kostnader	232 940	235 275	173 997	181 259
Lämnade koncernbidrag	-274 908	-291 020	-275 290	-195 698
Erhållna koncernbidrag	-	-	104 467	-
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22 %)	-9 232	-12 264	698	-3 177

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 11 forts från föregående sida	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
SKATTEEFFEKT AV:				
Utnyttjat underskottsavdrag	-2 853	-806	-2 852	-
Ej avdragsgilla kostnader	197	153	157	132
Ej skattepliktiga intäkter	-52	-15	-34	-15
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader	15 490	12 851	5 629	3 060
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 585	-	-3 598	-
Schablonintäkt periodiseringsfond	35	81	-	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-354	-935	1	-935
Uppskjutna temporära skillnader	1 513	12 171	-8 373	2 365
REDOVISAD SKATT	1 159	11 236	-8 372	1 430
NOT 12 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK				
Ingående anskaffningsvärde	830 672	649 080	552 500	382 667
Korrigerig ingående värde	-	-34 645	-	-
Årets nyanskaffning	2 002	100 650	2 002	82 525
Försäljning och utrangering	-	-31 693	-	-31 693
Omklassificering	39 878	147 280	39 878	119 001
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK	872 552	830 672	594 380	552 500
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				
Ingående upp- och nedskrivning	-	-1 842	-	-1 842
Återförd nedskrivning	-	1 842	-	1 842
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK	0	0	0	0
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK	872 552	830 672	594 380	552 500
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING				
Ingående anskaffningsvärde	38 380	13 067	35 810	12 967
Årets nyanskaffning	8 000	-	8 000	-
Försäljning och utrangering	-	-2 857	-	-2 857
Omklassificering	38 609	28 170	38 609	25 700
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING	84 989	38 380	82 419	35 810
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING				
Ingående avskrivning	-2 801	-1 815	-2 692	-1 793
Försäljning och utrangering	-	99	-	99
Årets avskrivning	-3 529	-1 085	-3 401	-998
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING	-6 330	-2 801	-6 093	-2 692
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING	78 659	35 579	76 326	33 118

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 12 forts från föregående sida	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	9 026 438	8 221 104	7 023 544	6 381 967
Korrigerig ingående värde	-	18 428	-	-
Årets nyanskaffning	30 963	1 869	30 963	1 869
Försäljning och utrangering	-1 382	-48 820	-1 382	-45 965
Omklassificering	622 595	833 857	622 595	685 673
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER	9 678 614	9 026 438	7 675 720	7 023 544
AVSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående avskrivning	-2 011 136	-1 821 784	-1 752 490	-1 610 430
Korrigerig ingående värde	-	11 365	-	-
Försäljning och utrangering	255	5 296	255	4 746
Årets avskrivning	-228 275	-206 013	-167 950	-146 806
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER	-2 239 156	-2 011 136	-1 920 185	-1 752 490
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning	-17 814	-22 375	-51 013	-51 522
Korrigerig ingående värde	-	4 852	-	-
Återföring av uppskrivning vid försäljning, netto	-	-699	-	-699
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 674	-12 698	-11 874	-11 898
Årets avskrivning av nedskrivning	13 106	13 106	13 106	13 106
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD	-17 382	-17 814	-49 781	-51 013
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	7 422 076	6 997 488	5 705 754	5 220 041
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärden	854 119	1 189 848	854 039	1 024 069
Årets nyanskaffning	805 747	674 072	789 412	660 344
Försäljning och utrangering	-	-494	-	-
Omklassificering	-701 082	-1 009 307	-701 082	-830 374
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	958 784	854 119	942 369	854 039
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	9 332 071	8 717 858	7 318 829	6 659 698
Marknadsvärde byggnader och mark	16 048 572	14 584 486	13 271 629	11 938 463
Taxeringsvärde byggnader och mark	10 461 201	10 068 515	8 810 509	8 425 115
NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER				
Ingående anskaffningsvärde	59 172	55 282	57 511	53 505
Årets nyanskaffning	5 569	8 366	5 494	8 366
Försäljning och utrangering	-2 685	-4 476	-2 675	-4 360
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	62 056	59 172	60 330	57 511
Ingående avskrivning	-44 680	-43 208	-43 267	-41 887
Försäljning och utrangering	2 645	4 198	2 637	4 085
Årets avskrivning	-5 124	-5 670	-4 965	-5 465
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-47 159	-44 680	-45 595	-43 267
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER	14 897	14 492	14 735	14 244

(Belopp i tkr) NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG					MODERBOLAGET	
	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Nominellt värde	Antal aktier	2015-12-31	2014-12-31
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB	100	100	100	500		
Förvärvat 2011-05-06 Org.nr. 556831-8348 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					20 663	20 663
BOKFÖRT VÄRDE					20 663	20 663
Östra Orgeln Bostäder AB	100	100	100	500		
Förvärvat 2011-10-31 Org.nr. 556824-8271 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					23 194	23 194
Aktieägartillskott					5 000	5 000
BOKFÖRT VÄRDE					28 194	28 194
Uppsalahem Eksättragården AB	100	100	10	5 000		
Förvärvat 2011-08-23 Org.nr. 556862-0461 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					50	50
Aktieägartillskott					10	10
BOKFÖRT VÄRDE					60	60
Uppsalahem Elmer AB	75	75	10	3 750		
Förvärvat 2011-08-23 Org.nr. 556862-0453 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					38	38
BOKFÖRT VÄRDE					38	38
Studentstaden i Uppsala AB	100	100	100	1 100 000		
Förvärvat 2011-09-01 Org.nr. 556233-8649 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					1 879 661	1 879 661
BOKFÖRT VÄRDE					1 879 661	1 879 661
SUMMA ANDELAR I KONCERNFÖRETAG					1 928 616	1 928 616

(Belopp i tkr) NOT 15 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB			5 843	5 708
Östra Orgeln Bostäder AB			145 115	150 465
Uppsalahem Eksättragården AB			3	3
Uppsalahem Elmer AB			4 227	6 070
SUMMA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG			155 188	162 246

(Belopp i tkr) NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
REVERSFORDRINGAR				
Ingående anskaffningsvärden	40	40	40	40
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	40	40	40	40

(Belopp i tkr) NOT 17 UPPSKJUTEN SKATT	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
---	------------	------------	------------	------------

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.

(Belopp i tkr) UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:				
Vid årets ingång	96 163	96 575	96 156	96 562
Avskrivningar	-2 883	-2 883	-2 883	-2 883
Återförda belopp	-4 058	-411	-4 058	-405
Tillkommande skattefordringar	2 892	2 882	2 856	2 882
VID ÅRETS UTGÅNG	92 114	96 163	92 071	96 156
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:				
Vid årets ingång	-123 642	-136 226	-80 875	-83 646
Avskrivningar	12 487	2 771	2 613	2 771
Tillkommande skatteskulder	-6 924	9 813	-6 901	-
VID ÅRETS UTGÅNG	-118 079	-123 642	-85 163	-80 875
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-25 965	-27 479	6 908	15 281

(Belopp i tkr) NOT 18 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
KORTFRISTIG FORDRAN DOTTERFÖRETAG				
Kretia i Kvarngärdet AB			2	-
Östra Orgeln bostäder AB			2 544	-
Uppsalahem Elmer AB			1 757	-
Studentstaden i Uppsala AB			102 019	289
SUMMA KORTFRISTIG FORDRAN DOTTERFÖRETAG	0	0	106 323	289
SUMMA KORTFRISTIG FORDRAN ÖVRIGA KONCERNFÖRETAG	1 317	92 182	1 152	92 018

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader	9 446	16 635	7 170	13 788
Upplupna intäkter	7 928	-	7 928	-
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	17 374	16 635	15 098	13 788

NOT 20 FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
--	-------------------	------------	-------------------	------------

KONCERNEN	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	166 800	1 694 902	1 212 729	3 074 431
Erhållet villkorat aktieägartillskott	-	274 908	-	
Utdelning ägare	-	-	-2 635	
Årets resultat	-	-	-40 808	
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	166 800	1 969 810	1 169 287	3 305 897
MODERBOLAGET	Aktiekapital	Bundna reserver	Fria reserver	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	166 800	467 250	2 590 337	3 224 387
Förändring uppskrivningsfond, se not 21	-	9 263	-9 263	
Erhållet villkorat aktieägartillskott	-	-	274 908	
Utdelning ägare	-	-	-2 635	
Årets resultat	-	-	-5 198	
BELOPP VID ÅRETS UTGÅNG	166 800	476 513	2 848 149	3 491 462

Aktiekapitalet består av 1 668 aktier.

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 274,9 mkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 274,9 mkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 1 969 810 tkr.

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 21 UPPSKRIVNINGSFOND	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Belopp vid årets ingång	286 739	296 564	286 739	296 564
Överföring till fritt eget kapital pga avskrivningar	-9 263	-9 825	-9 263	-9 825
Belopp vid årets utgång	277 476	286 739	277 476	286 739

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

NOT 22 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
------------------------------------	-------------------	------------	-------------------	------------

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	3 400 000	3 555 000	3 400 000	3 555 000
Senare än fem år	-	-	-	-

(Belopp i tkr)	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 23 CHECKRÄKNINGSKREDIT	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31

CHECKRÄKNINGSKREDITER				
Beviljad checkräkningskredit bank	200 000	200 000	200 000	200 000
Utnyttjad kredit	-	-	-	-
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	250 000	250 000	250 000	250 000
Utnyttjad kredit	28 706	22 816	28 706	22 816

NOT 24 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
---	-------------------	------------	-------------------	------------

Skulder till följande dotterföretag:				
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB	-	-	1 323	1 905
Uppsalahem Eksättagården AB	-	-	51	49
Uppsalahem Elmer AB	-	-	778	603
Studentstaden i Uppsala AB	-	-	35 216	45 545
Skulder till övriga koncernföretag	5 919	95 387	5 919	65
SUMMA SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	5 919	95 387	43 287	48 167

NOT 25 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
--	-------------------	------------	-------------------	------------

Upplupna personalkostnader	12 345	11 609	11 335	10 511
Upplupna räntekostnader	21 410	21 365	21 410	21 365
Övriga upplupna kostnader	17 202	18 984	13 975	15 799
Förutbetalda hyresintäkter	67 360	62 210	52 794	48 928
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	118 317	114 168	99 514	96 603

NOT 26 POSTER INOM LINJEN	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
----------------------------------	-------------------	------------	-------------------	------------

Fastighetsinteckningar - avseende skuld till kreditinstitut	1 905 000	2 155 000	1 905 000	2 155 000
Garantisumma Fastigo (arbetsgivarorganisation)	1 963	1 824	1 817	1 824
Summa poster inom linjen	1 906 963	2 156 824	1 906 817	2 156 824

(Belopp i tkr)

**NOT 27 MEDELANTAL ANSTÄLLDA,
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
ANTAL ANSTÄLLDA				
Årsmedeltal, heltid*	262	253	243	235
varav kvinnor	102	99	95	89
varav män	160	154	148	146
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	9	9	9	9
Kvinnor	4	4	4	4
Män	5	5	5	5
ANTAL VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	8	8	8	8
Kvinnor	3	3	3	3
Män	5	5	5	5
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
STYRELSE OCH VD				
Löner och ersättningar	2 929	2 921	1 971	1 680
Sociala kostnader	922	862	620	525
Pensionskostnader	794	980	520	543
SUMMA STYRELSE OCH VD	4 645	4 763	3 111	2 748

MODERBOLAGET

Styrelseersättning har utgått med 498 tkr under 2015. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2015 uppgick till 1 473 tkr. Uppsägningstiden från vds sida är sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 18 månader. Bilförmån för vd uppgick till 49 tkr. Pension utgår vid 65 års ålder enligt ITP-planen.

DOTTERBOLAG

Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under 2015. Verkställande direktörens lön och ersättningar i Studentstaden i Uppsala AB för 2015 uppgick till 958 tkr.

	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
ÖVRIGA ANSTÄLLDA				
Löner och ersättningar	99 871	99 487	93 605	92 752
Sociala kostnader	31 917	31 722	31 740	29 365
Pensionskostnader	7 307	5 601	6 774	5 253
SUMMA ÖVRIGA ANSTÄLLDA	139 905	136 810	132 119	127 370



Under tre dagar i augusti anordnade Uppsalahem konstmuseum en workshop för unga uppsalabor tillsammans med konstnären Amanda Por Dios. Uppsalahem sponsrade med sprayfärg och en vägg till konstverket.

Förslag till resultatdisposition

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

Balanserat resultat	2 871 873 343
Årets resultat	-5 198 012
TOTALT	2 866 675 331
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägare utdelas 1 580 kr per aktie, totalt	
	2 635 440
i ny räkning överförs	2 864 039 891
TOTALT	2 866 675 331

Förslag till vinstutdelning i Uppsalahem AB

Den föreslagna vinstutdelningen till aktieägarna innebär ingen märkbar minskning av moderbolagets och koncernens soliditet som uppgår till 34 procent respektive 36 procent. Soliditeten bedöms vara betryggande och likviditeten i moderbolaget och koncernen bedöms vara fortsatt stark.

Utbetalning av utdelning sker 2016-04-26

Uppsala den 16 mars 2016

Susanne Eriksson
Ordförande

Ingela Ekrelius
1:e vice ordförande

Cecilia Forss
2:e vice ordförande

Tor Bergman

Paul Eskilsson

Kristina Johnsson

Peter Nordgren

Björn Wall

Kijan Karimi

Mikael Rådegård
Vd

Vår revisionsberättelse har avgivits den 16 mars 2016
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 2015-01-01-2015-12-31. Bolagets hållbarhetsredovisning är ej granskad.

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 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för 2015-01-01-2015-12-31.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god 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 och lagen (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

UTTALANDEN

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

Uppsala den 16 mars 2016
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

	2015	2014	2013	2012*	2011*
RESULTATRÄKNING, MKR					
Nettoomsättning	1 247	1 162	1 101	1 050	999
Driftöverskott	674	626	502	409	426
Avskrivningar	236	212	187	152	143
Resultat efter finansiella poster	233	235	195	130	1591
Realisationsvinster	1	45	88	89	1500
FASTIGHETER, MKR					
Bokfört värde exkl pågående projekt	8 374	7 864	7 035	6 660	6 238
Bokfört värde pågående projekt	958	854	1 190	1 344	907
Totalt bokfört värde	9 332	8 718	8 225	8 004	7 145
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt	15 349	13 815	12 810	11 739	10 775
Bedömt verkligt värde pågående projekt	700	769	774	1 055	606
Totalt bedömt verkligt värde	16 049	14 584	13 584	12 794	11 381
Övervärde	6 717	5 866	5 359	4 790	4 236
Årets investeringar, pågående projekt	806	674	782	981	898
NYCKELTAL					
LÖNSAMHET					
Överskottsgrad	57,1	55,3	46,4	39,8	43,6
Avkastning på eget kapital, %	7,3	8,0	7,0	4,7	80,9
Avkastning på totalt kapital, %	3,9	4,3	4,1	3,3	27,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,1	4,5	4,6	4,2	31,9
Direktavkastning 1, %	8,0	8,0	7,1	6,1	6,8
Direktavkastning 2, %	4,2	4,5	3,9	3,5	4,0
FINANSIERING					
Soliditet 1, %	34,3	33,9	33,0	33,2	38,0
Soliditet 2, %	61,2	59,9	58,7	57,7	60,9
Belåningsgrad 1, %	69,6	69,3	73,1	55,5	46,7
Belåningsgrad 2, %	38,0	39,4	40,2	31,5	27,0
Snittränta %	2,29	2,72	3,14	3,29	3,40
Räntebärande skulder, mkr	6 035	5 626	5 466	3 923	2 934
FÖRVALTNING					
Vakansgrad antal lägenheter ¹ , %	0,04	0,03	0,04	0	0,014
Omflyttningar ¹ , %	13,9	13,1	16,1	18,1	17,2
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 188	1 150	1 112	1 063	1 012
Underhållskostnader, kr/kvm	109	113	135	176	200
Driftkostnader, kr/kvm	434	411	460	410	418
PERSONAL					
Antal anställda	262	253	253	262	276
Personalomsättning ¹ , %	7,7	8,6	7,5	7,7	9,1
Sjukfrånvaro, %	4,3	4,4	4,1	4,3	4,1

* Jämförelseår ej omräknade till K3
¹ avser endast moderbolag

DEFINITIONER

DRIFTÖVERSKOTT

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

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.

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

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

SOLIDITET

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

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskottet i procent av antingen fastigheternas bokförda värden exkl. pågående projekt (1) eller försäljningsvärde (2) vid utgången av året.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD

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

NETTOSKULD

Lån med avdrag för likvida medel.

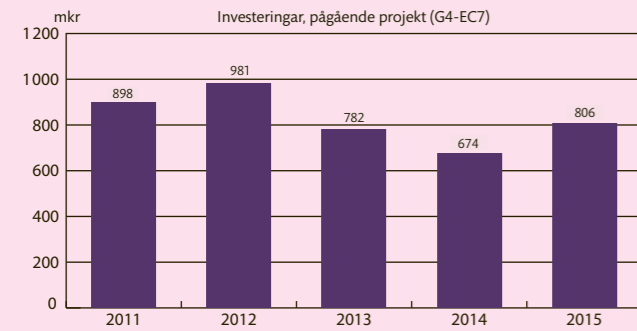
OPERATIVT KAPITAL

Summan av nettoskuld, minoritetsandel samt eget kapital.

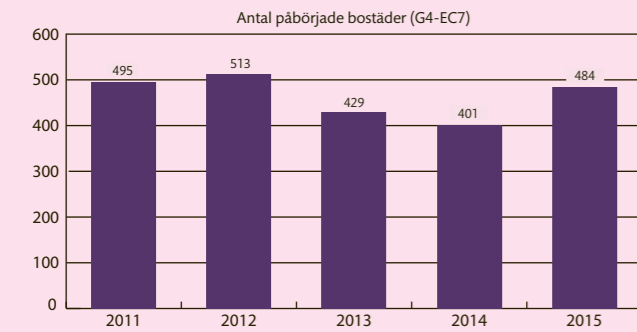
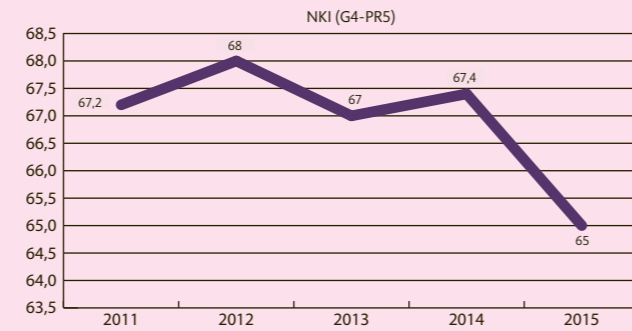
GRI-APPENDIX 2015

För 2015 rapporterar Uppsalahem sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, G4. Följande appendix innehåller kompletteringar till Uppsalahems års- och hållbarhetsredovisning.

VI BYGGER STADEN

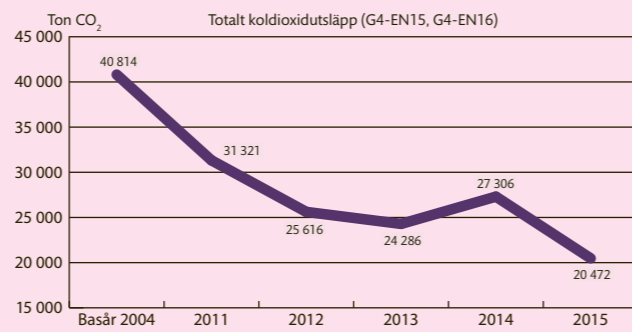


MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM



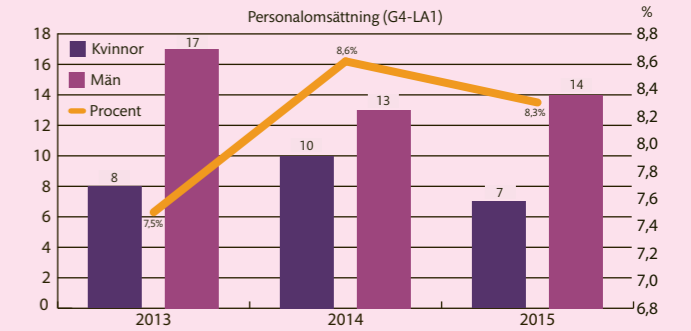
DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

KOLDIOXIDUTSLÄPP UPPSALAHEM (G4-EN15, G4-EN16)						
Basår	2004	2011	2012	2013	2014	2015
Olja	2 088	536	273	348	412	72
El	2 892	0	0	0	0	0
Drivmedel	260	340	266	206	188	197
Fjärrvärme	35 574	30 445	25 077	23 731	26 706	20 204



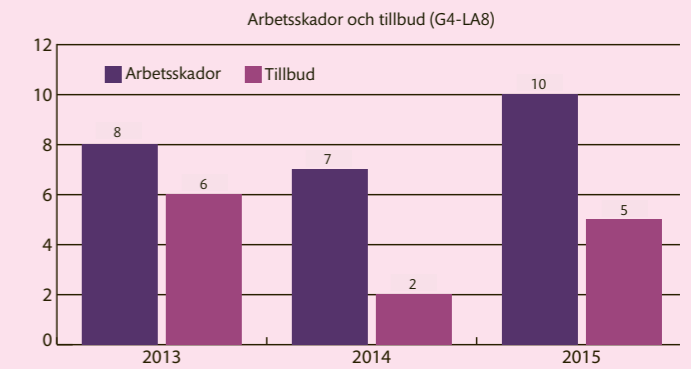
VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (G4-10)			
	2013	2014	2015
Kvinnor	110	108	117
Män	162	157	159
Totalt	272	265	276



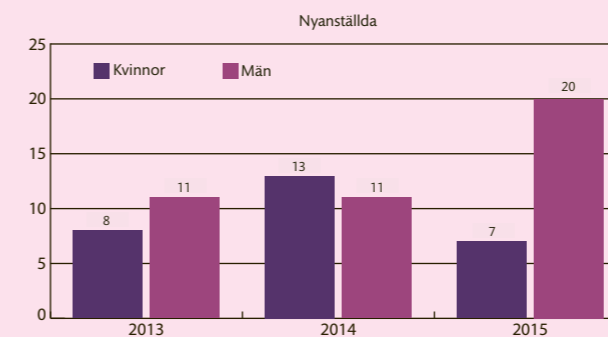
ANTAL ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTAL OCH KÖN (G4-10)

	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Kvinnor	97	102	104	13	6	13
Män	154	147	151	8	10	8
Totalt	251	249	255	21	16	21

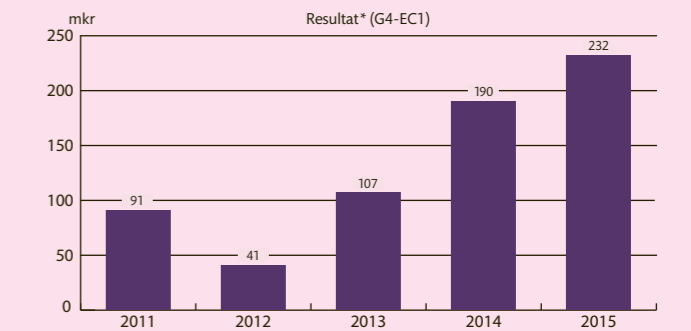


ANTAL TILLSVIDAREANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSVILKOR OCH KÖN (G4-10)

	Heltid			Deltid eller timanställda		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
Kvinnor	92	96	98	5	6	6
Män	151	144	150	3	3	1
Totalt	243	240	248	8	9	7



MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN



* Efter finansiella poster och justerat för realisationsvinster.

FASTIGHETSBESTÅND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m²/år	Bilplatser antal
CENTRALA STADEN				3 822 821	2 451 968	2 998	131 341		369	20 721		733
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B		29 652	30	1 638	1 435	5	79	734	12
Dragarbrunn 33:2	2014	2014	Stationsgatan 42-62		140 750	70	4 382	2 200	17	1 520	2 138	28
Dragarbrunn 4:5	2004	2004	Kungsgatan 13		21 805	17	1 071	1 560	2	103	1 893	
Dragarbrunn 4:9	1935	2005	Kungsgatan 15		8 864	7	566	1 226				
Dragarbrunn 8:6	1983	1959	Linnég. 13		7 273	7	483	1 137	1	98	908	
Dragarbrunn 8:7	1983	1983	Kungsgatan 19-25			46	3 358	1 171	15	1 601	1 473	
Dragarbrunn 8:8	1929	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9B-C			5	408	1 196				
Dragarbrunn 8:9	1983	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		78 908	10	742	1 245				
Fälhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag. 29, Hj.Brant.g. 2		83 800	58	4 343	1 111	18	2 125	1 083	50
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Hugin. 8		209 343	138	9 857	1 667	3	178	1 893	92
Kungsängen 8:10	1986	1986	Båverns gränd 3 A-B			10	471	1 289				2
Kungsängen 8:11	1986	1986	Kungsängsg. 31/Båverns gränd 5			8	622	1 113	3	333	1 985	
Kungsängen 8:12	1986	1986	Kålsängsg 4-6, Kungsängsg 33		178 600	119	9 088	1 157	18	1 674	1 064	14
Kungsängen 8:2	1986	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 019				3
Kungsängen 8:3	1986	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 035				1
Kungsängen 8:6	1986	1986	Östra Ågatan 69, Kålsängsg. 2			8	605	1 018				
Kungsängen 28:8												
Kvarngärdet 10:2	1963	1999	Storg. 1		32 545	53	1 669	1 472	7	578	1 367	5
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22/Vaksalag. 34		31 005	21	2 061	1 017	4	487	1 008	16
Luthagen 22:8	2008	2008	Jumkilsgatan 7		19 885	18	1 069	1 649	1	4	750	10
Luthagen 3:1	2013		Rörgatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjeg. 62-64, Mimmi Ekholms pl 1-17		280 994	203	12 815	1 752	8	901	2 004	77
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1A-E		8 728	9	733	1 131				
Luthagen 44:2	2006	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24		54 217	45	2 895	1 540				30
Luthagen 61:1		1960	Rackarbergsgatan 30-56		123 946	459	9 627	1 468	31	799	439	
Luthagen 61:2		1964	Rackarbergsgatan 8-28		96 925	357	6 731	1 485	79	2 693	606	
Luthagen 61:3		1964	Rackarbergsgatan 58-108		116 628	150	8 561	1 153	65	2 287	376	107
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2008	2008	Rackarbergsgatan 9-11		97 600	134	4 560	1 856				
Luthagen 62:5		1988, 1998-99, 2001	Studentstaden 1-31		165 763	466	10 471	1 773	78	1 827	553	
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L		211 600	166	9 991	1 606	2	925	1 871	98
Luthagen 83:1	2014		Rörgatan 3-5, Mimmi Ekholms pl. 2-26, Hällbyg 29-35		154 254	113	5 689	1 931	5	2 486	1 481	76
Luthagen 86:1					47 100	0						
Luthagen 88:1			Pelarg 14-20, Pålög 9-13, Formög 5, Lockg 2-4		89 000	139	8 006	600				72
Svartbäcken 1:6	2013		Ingvarsgratan 3 A-G		30 903	18	946	2 067	7	23	261	14
Svartbäcken 1:6	1940	2009	Ingvarsgratan 1 A-B			8	489	1 554				4
Svartbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		131 880	100	6 817	1 582				22
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2008	2008	Rackarbergsgatan 9-11		97 600	134	4 560	509				
Luthagen 62:5		1988, 1998-99, 2001	Studentstaden 1-31		165 763	466	10 471	1 759	78	1 820	537	
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L		211 600	166	9 991	1 599	1	925	1 872	98
Luthagen 83:1	2014	2014	Rörgatan 3-5, Mimmi Ekholms pl 2-26, Hällbyg 29-35			113	5 689	1 892	5	2 466	802	76
Svartbäcken 1:6	2013	2013	Ingvarsgratan 3 A-G		30 903	18	946	2 014	7	23	261	14
Svartbäcken 1:6	1940	2009	Ingvarsgratan 1 A-B			8	489	1 542				4
Svartbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		131 880	100	6 817	1 575				22
TUNA BACKAR/SVARTBÄCKEN				915 265	807 651	978	60 759		163	6 067		466
Svartbäcken 36:17-36:44	1985	1985	Svartbäcksgatan 46-48		33 672	11	1 290	865				
Svartbäcken 36:46	1954		Svartbäcksgatan 50 M-N						3	584	937	
Svartbäcken 36:47	1985	1985	Svartbäcksg. 62 A-C		32 500	36	2 328	1 157	2	97	1 093	
Svartbäcken 36:48	1985	1985	Svartbäcksg. 66 A-B		21 625	24	1 612	1 090	3	101	881	14
Svartbäcken 36:49 (del av)			Svartbäcksgatan									48
Svartbäcken 36:6	1985	1985	Svartbäcksg. 50 A-L		38 395	49	2 808	1 027	23	685	593	11

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m²/år	Bilplatser antal
SVARTBÄCKEN				1 844 721	1 844 721	182	13 450		20	807	690	101
Svartbäcken 49:19	1983	1983	Timmermansg. -7, Repslagarg. 1-13		184 472	182	13 450	1 171	20	807	690	101
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungag. 28, 30A-34C		123 992	87	4 963	1 106	11	468	412	53
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungag. 28, 30D-32D			70	4 830	1 174	1	88	807	42
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 2-23, Tunab.gård 1-20, Tunag. 2-22, Vapnarg. 2-24		336 324	489	27 251	1 115	86	3 183	494	141
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörnsgr. 9-11		36 671	30	2 227	1 451	14	54	519	56
KVARNGÄRDET				1 769 007	983 083	1 436	93 792		111	5 138		464
Kvarngärdet 1:8	1981	1981	Portalgatan 6 B		12 292				8	1470	97	2
Kvarngärdet 5:1		1967	Djäknegatan 31-99		102 485	210	12 921	1 114	16	498	283	5
Kvarngärdet 6:1		1965	Våktargatan 40-74		104 000	210	13 524	1 099	4	226	0	46
Kvarngärdet 7:3			Djäknegatan 29						3	1 446	2	
Kvarngärdet 8:1		1965	Våktargatan 2-36		104 016	210	13 524	1 098	5	246	16	19
Kvarngärdet 9:1		1974	Djäknegatan 1-15		149 939	192	12 912	1 069	23	475	164	
Kvarngärdet 9:2		1974	Djäknegatan 17-23			96	6 456	1 069	24	288	507	
Kvarngärdet 9:6		1974	Djäknegatan 1-15						1	24	250	29
Kvarngärdet 38:1	1962	1962	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhäst.g. 2-8		36 549	40	2 761	1 460	1	38	1 421	3
Kvarngärdet 38:2	1962		P-plats & Garage									48
Kvarngärdet 39:1	1962	1962	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnskog. 6-8		42 542	38	2 771	1 429	6	106	1 019	11
Kvarngärdet 40:1	1962	1962	Liggarg. 7-33		29 971	15	1 363	1 343				
Kvarngärdet 41:1	1962	1962	Liggarg. 2-12, Kvarnskog. 7-9, Kvarnängsg. 14-18		40 066	45	3 116	1 449	1	28	1 464	5
Kvarngärdet 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24		57 248	51	3 671	1 443	3	45	1 267	20
Kvarngärdet 43:1	1963	1963	Löparg. 6-10		12 375	12	1 063	1 396				15
Kvarngärdet 44:1	1962	1962	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34		29 261	43	2 300	1 514	1	7	714	23
Kvarngärdet 48:1	1962	1962	Kvarnängsg. 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog. 2-4, Gårdets bilg. 4-6		33 290	44	2 764	1 483	3	57	333	100
Kvarngärdet 49:1	1963	1962	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gårdets bilg. 8-10		40 078	44	3 060	1 456	5	82	915	6
Kvarngärdet 50:1	1962	2011	Kvarnängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skrug. 2-4, Gårdets bilg. 12-14		34 707	44	2 997	1 455	4	54	333	5
Kvarngärdet 51:1	1962	1962	Kvarnängsg. 29-33, Skrug 1-9, Lurg. 4, Gårdets bilg. 1-22		41 668	46	2 890	1 474	3	48	1 292	5
Kvarngärdet 51:2	1963		P-plats & Garage									70
Kvarngärdet 56:8			Portalgatan 81-89		112 596	96	5 699	1 863				52
SALA BACKE/ÅRSTA				2 647 806	1 409 846	2 503	148 140		235	8 651		1 244
Brillinge 3:3	1965	1965	Storkällsv. 2-12		9 875	23	1 399	893	3	41	512	14
Sala Backe 1:69	1989	1989	Garage, Parkering		506							19
Sala Backe 10:1	1953	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		299 286	459	25 548	1 113	59	3 598	617	200
Sala Backe 16:1	2005	2005	Gröna gatan 17-19, Apelgatan 18-20		120 411	142	9 580	1 475	2	46	848	141
Sala Backe 17:1 (0330)	2003	1953	Brantingstorg 13-22, Gröna gatan 2, 4, 6, 8, 10, 14A		424 684	232	13 156	1 391	25	1 439	702	100
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1953	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesbg. 48-54			320	17 046	1 442	76	571	592	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1953	1953	Johannesbäcksg. 56-78			350	19 197	1 117	34	507	418	77
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingstorg 7-9		23 378	28						

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m²/år	Bilplatser antal
LIBROBÄCK/STENHAGEN				782 726	481 913	526	39 550		38	2 402		415
Berthåga 22:2	1989	1989	Stenhagsv. 101-197		110 399	163	13 000	1 072	12	871	1 179	143
Berthåga 33:1	1991	1991	Stenrösv. 2-68		96 802	130	10 955	1 070	2	201	866	115
Berthåga 61:2												
Berthåga 63:1, 65:1												
Librobäck 12:10	2008	2008	Klockargatan 7-13, Fyrisvallsgatan 14-16		126 000	116	7 298	1 452				60
Librobäck 12:2	2009	2009	Klockargatan 6-8		54 881	47	2 994	1 650	10	30	700	25
Librobäck 7:1	1950	1950	Vallongatan 4		13 342				2	488	357	
Rickoberga 33:1	1991	1991	Otto Myrbergs v. 11-73		80 489	70	5 303	1 148	12	812	911	72

ERIKSBERG				2 237 969	1 706 967	2 351	126 284		120	6 940		827
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granitvägen 10-12		79 073	126	6 818	989	1	9	667	57
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granitvägen 4-8		118 495	189	10 206	991	5	246	850	64
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7-11		160 892	242	13 591	1 023	21	570	979	88
Eriksberg 33:2	1961	1961	Marmorvägen 1-5		109 295	140	9 730	970	7	97	577	94
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6-16		107 796	156	9 390	990	18	452	323	104
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljstenv. 1-5		61 525	84	5 277	1 018	5	275	1 120	32
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljstenvägen 1A		39 200	33	2 341	1 489				39
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljstenv. 2-6		60 849	90	5 236	1 027	2	47	404	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljstenv. 8-10		36 290	45	3 127	990	1	30	300	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstenv. 14-16		40 407	54	3 542	1 000	1	19	316	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstenv. 7-11		99 017	138	8 584	1 011	4	82	366	66
Eriksberg 38:1		1964	Blodstenvägen 2-42		193 319	126	8 213	1 086	2	356	1 480	
Eriksberg 39:1		1964	Blodstenvägen 1-41			126	7 929	1 096	16	576	168	56
Kåbo 5:10	2015		Von Kraemer allé 25-37		117 926	243	8 183	1 394	1	99		
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelnsg. 4-20		150 573	126	8 082	1 468	30	650	1 046	100
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelnsg. 20D		17 800	17	1 159	1 287				
Kåbo 53:1, hus A	1958	2011	Döbelnsg. 2A			0			2	2 742	1 136	
Kåbo 53:1, hus B			Döbelnsg. 2B			62	2 408	2 054	1	344	2 160	
Kåbo 53:1			Döbelngatan 2C		142 886							
Kåbo 53:1			Dag Hammarsköldsv 29A-B			90	3 744					
Kåbo 59:1	2015		T Segerstedt Alle, Rosendalsv		48 024	121	4 060	1 157	2	342		
Kåbo 59:2	2015		Rosendalsv 23A-Q - 27A-S		123 600	143	4 664	2 703	1	4		24

EKEBY/HÅGABY				1 439 714	984 930	1 534	94 278		238	10 712		744
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkag. 8-24, Karlsrog 76		93079	132	7718	1 130	28	837	682	66
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		12409	14	977	1 128	4	76	579	11
Flogsta 12:1	1982		S:t Johannesgatan 38									77
Flogsta 23:5		1972	Flogstavägen 25-95		368783	750	45579	1 111	93	5279	123	309
Flogsta 33:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 40-196		74312	78	6048	1 068	1	147	1 401	
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1-103		130767	141	10267	1 093	11	754	973	97
Flogsta 40:1	1983	1983	Köpenhamngatan 8-44		40218	41	3003	1 087	3	575	1 150	36
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		45200	94	2350	1 803				24
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		70478	103	3758	1 629	4	274	1 577	32
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2-10		19876	20	1526	1 132				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1-27		48903	48	3814	1 126	2	97	1 216	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2-18		36817	37	2845	1 138	1	50	840	20
Håga 10:9	1968	1997	Hågav. 114-278		35099	74	6267	1 119				7
Håga 10:40	1970	1970	Hågav. 87		1893	1	63	1 079				
Håga 10:41	1970	1970	Hågav. 85		1971	1	63	1 079				
Håga 10:42	1970	1970	Hågavägen 188-194		5125				91	2623	1 037	

GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA/ULLERÅKER				1 499 258	960 948	2 329	161 769		318	11 831		1 581
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämna, 10-122		67 798	186	13 019	914	18	543	155	178
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug.Söderman 72-122		12 040	26	1 244	1 419				
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug. Södermansv. 2-8		110 973	333	20 630	899	25	2 541	285	214
Gottsunda 26:1	1973	1973	Aug.Söderman Udda, -129		78 517	194	14 536	888	7	391	164	125

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/m²/år	Bilplatser antal
Gottsunda 28:1	1973	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		52 799	132	9 985	917	3	79	392	85
Gottsunda 29:1	1974	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		97 668	272	18 473	910	13	981	139	186
Gottsunda 30:1	1973	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		111 185	329	20 316	892	22	2 139	409	206
Gottsunda 39:1	1978	1978	Jenny Linds väg 1-86		106 303	257	18 543	1 005	14	758	446	187
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arpis väg 1-66		78 984	190	13 901	1 000	31	369	461	50
Gottsunda 44:3	1982	1982	Flöjtvägen 7-66		31 580	68	5 313	974	51	214	593	72
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solistvägen 1-110		114 176	111	8 954	1 020	83	403	516	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9 764	1 024	48	742	673	111
Gottsunda 47:2	1985		Vårdsättravägen 74						1	1 145	921	
Gottsunda 47:2	1985		Vårdsättravägen 76						2	1 526	1 057	
Kronåsen 4:1			Ulleråkersvägen 48-50			8	651	762				
Sunnersta 51:104	2012		Trasthagsv 16-22A-E, 24		81 400	69	4 550	1 717				48
Ultuna 2:1 Del 1 av												
Ultuna 2:1 Del 2 av												
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		17 525	30	1 890	1 396				28

SÄVJA				543 844	409 760	575	43 009		19	1 757		460
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		91 913	161	11 034	1 084	8	604	891	123
Sävja 1:77	1985	1985	Lapplandsresan 1-99		76 873	147	9 084	1 137	3	95	400	105
Sävja 1:80	1990	1990	Gotlandsresan 1-43			58	4 896	1 052	1	274	701	53
Sävja 1:85	1990	1990	Gotlandsresan 2-114		154 910	159	13 091	1 068	7	784	800	135
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46-54		12 475	5	363	1 733				
Sävja 65:1	2011	2011	Lin. 41-49, Kamgarnsv. 21-41		25 020	15	1 620	1 543				21
Sävja 66:1	2011	2011	Lin. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarnsv. 26-34		22 441	14	1 406	1 565				
Sävja 67:1	2011	2011	Lin. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarnsv. 18-24		26 128	16	1 515	1 594				23

YTTEROMRÅDEN				390 162	264 135	584	40 847		33	1 885		403
Almunge Prästgård 1:51	1968	1968	Lillsjövägen 13 A-C		4 208	17	985	873	3	183	169	6
Almunge Prästgård 1:55	1969	1969	Lillsjövägen 6-14		4 606	15	1 135	893				
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborv. 10-32		7 988	20	1 568	1 001				18
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		34 013	88	5 880	993	5	170	453	48
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långsåvägen 19 A-G		12 404	35	2 366	912	3	143	734	21
Björklinge-Tibble 5:27	1965	1965	Spelkansv. 3-5		6 874	23	1 245	990	1	40	225	10
Bålinge 1:51	1965	1965	Klockarbolsv. 2-8		7 496	21	1 410	933				16
Bålinge 4:1	1989	1989	Allmäningsvägen 21-29		6 622	16	1 062	1 030				17
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14-142		56 158	94	7 892	1 084	3	358	645	96
Gunsta 1:75	1968	1968	Ekervägen 1-29		6 527	15	1 061	1 358				
Gunsta 2:1	1992	1992	Skråttsv. 9-11		3 082	2	229	1 026				
Gunsta 3:1	1992	1992	Skråttsv. 13-23		8 626	6	601	1 052				
Gunsta 4:1	1992	1992	Skråttsv. 25-39		6 910	8	787	1 060				
Gunsta												