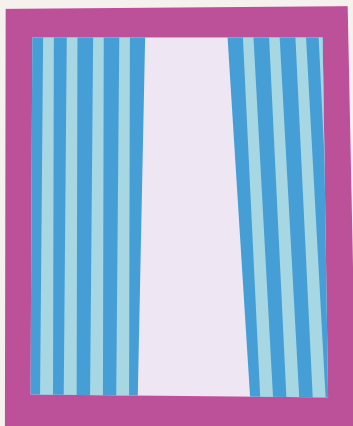
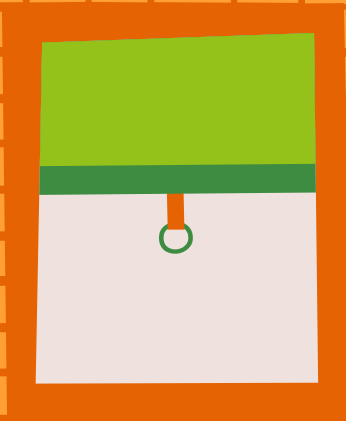
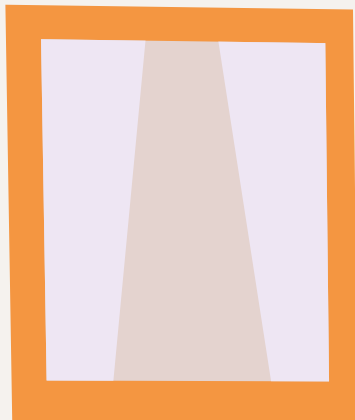
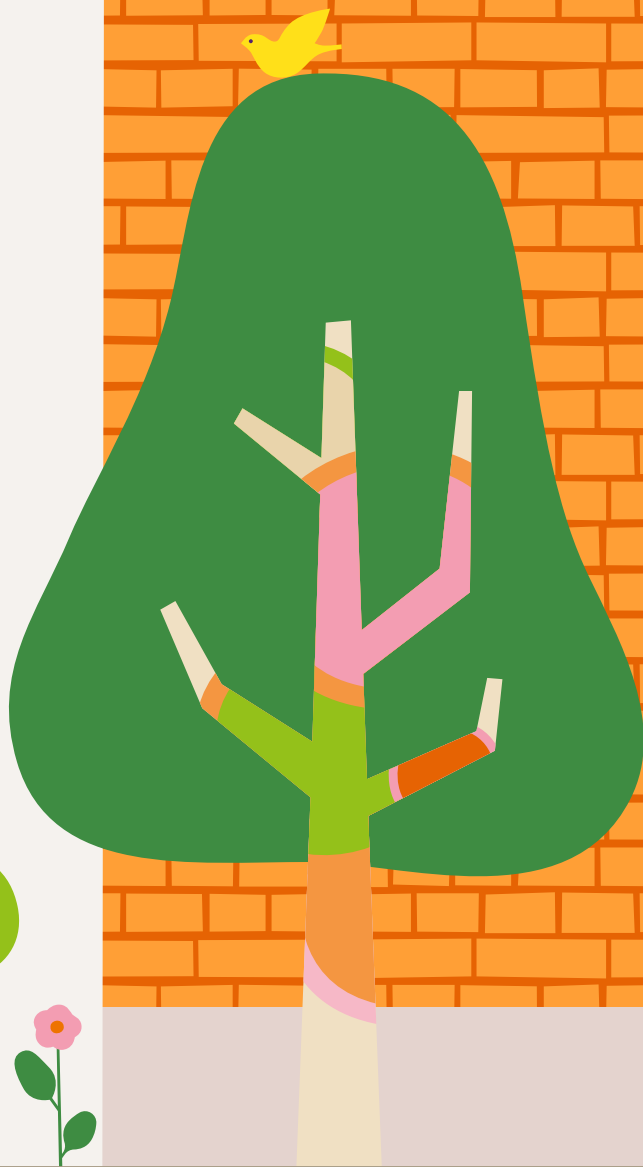
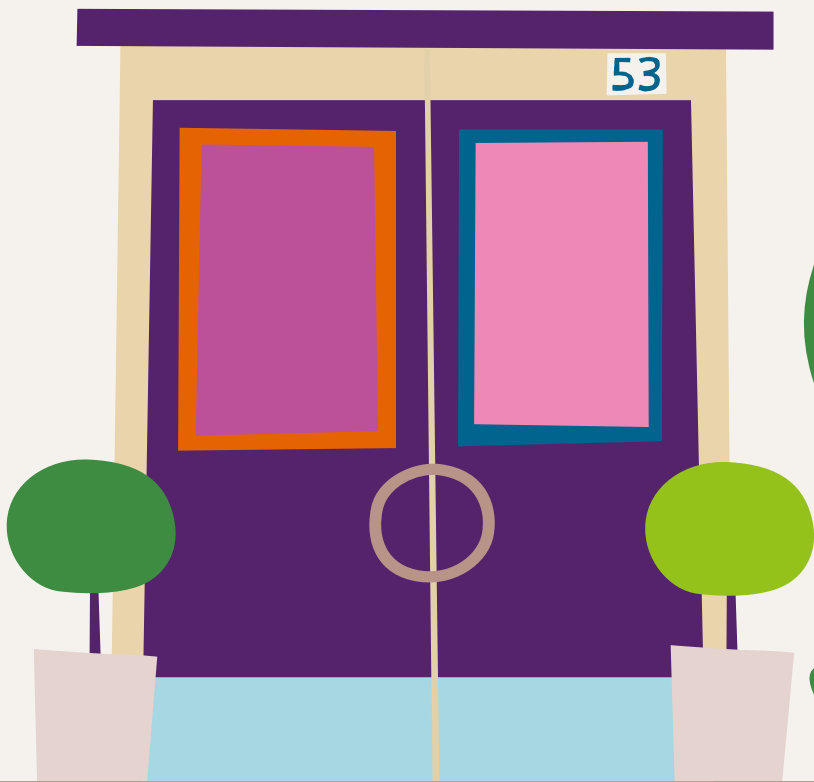


UPPSALAHEM
ÅRSREDOVISNING
2016



53



UPPSALAHEMS VÄRDEKEDJA

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.

1

IDÉSTADIE

TID: 1,5-10 ÅR

PLANERING

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

PROGRAM OCH DETALJPLAN

Vid ett positivt svar påbörjas arbetet.

LAGA KRAFT

Dags att göra verklighet av planerna.

2

PROJETERINGSSKEDE

TID: 1-2 ÅR

UPPHANDLING

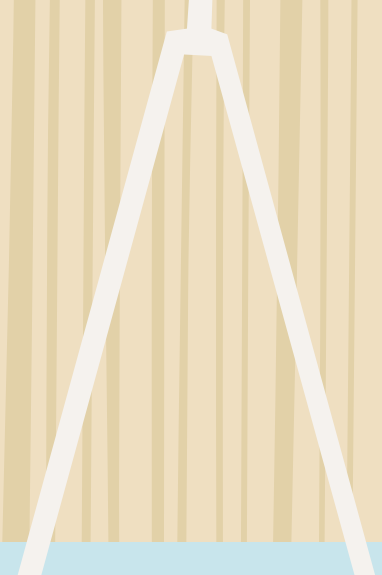
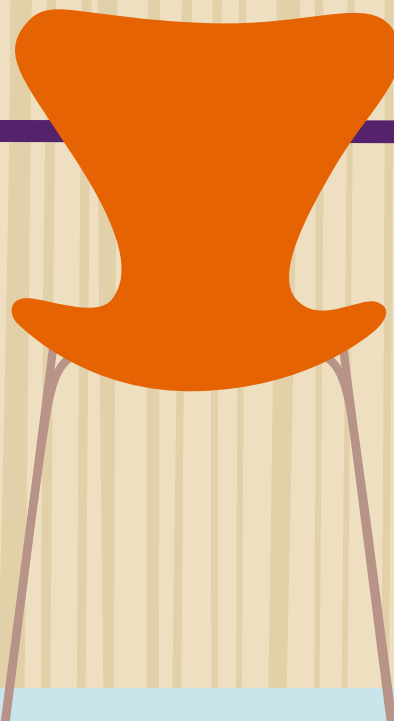
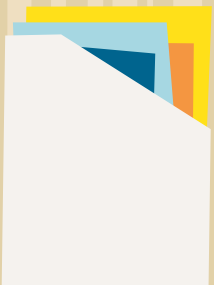
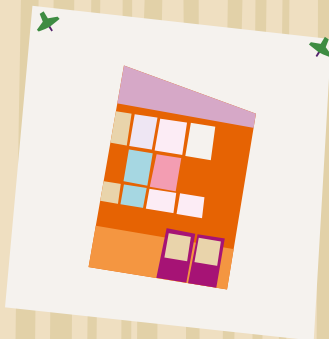
av entreprenörer.

RAMAR OCH BESKRIVNINGAR

för bygget tas fram.

BYGGLOV

Byggherren ansöker om bygglov hos kommunen.





3

BYGGSKEDE

TID: 1-3 ÅR

SPADTAG

HUSET BYGGS

SLUT- BESIKTNING

Huset slutbesiktas och lämnas över till förvaltningen.

4

FÖRVALTNING

TID: 50 ÅR

LÄGENHETEN HYRS UT

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

NY HYRESGÄST FLYTTAR IN

KUNDERNA

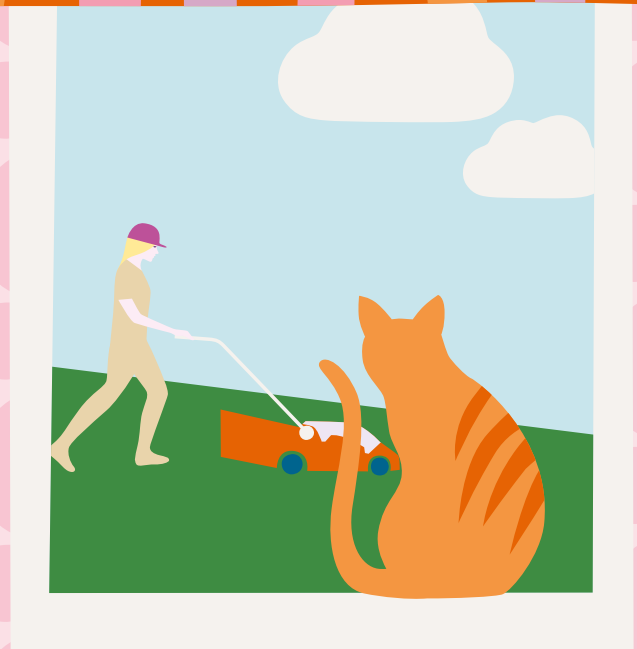
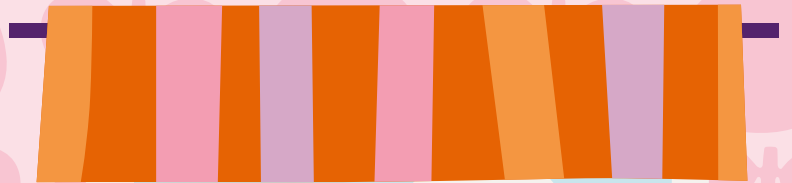
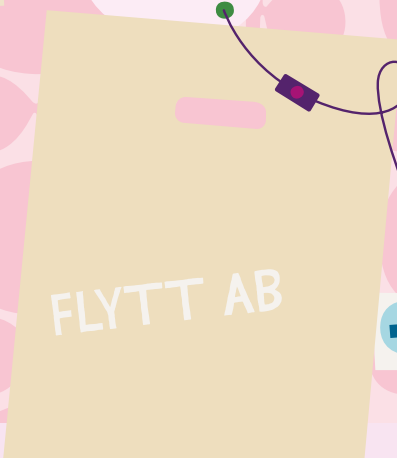
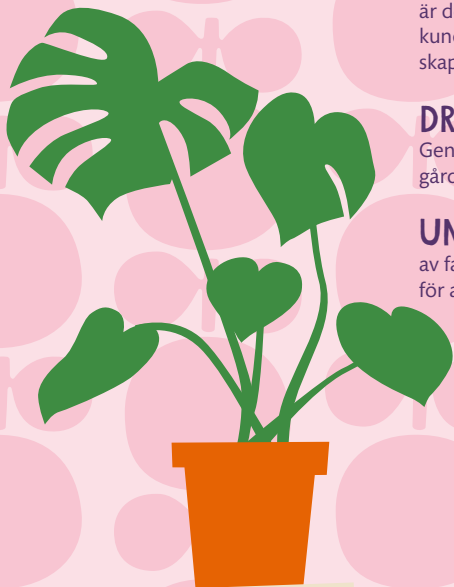
är det viktigaste vi har. Med kundvård, service och dialog skapar vi trivsamma hem.

DRIFT OCH SKÖTSEL

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

UNDERHÅLL

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





5

RENOVERING

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

UPPSALAHEM I KORTHET



SNABBFAKTA 2016: UPPSALAHEMKONCERNEN

Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter inkl projekt	19,2 (16,0) mdkr
Omsättning	1 263 (1 247) mkr
Resultat före skatt och bokslutsdispositioner	224 (233) mkr
Investeringar pågående projekt	823 (806) mkr varav nyproduktion 726 mkr och renovering 23 mkr
Underhållskostnader	128 (111) mkr
Synlig soliditet	33,3 (34,3) %
Justerad soliditet	64,5 (61,4) %
Antal fastigheter	178 (179) st
Antal bostäder	16 075 (15 814) st, varav 4 012 för studenter, 703 för unga, 141 för seniorer samt 92 som vård- och stödbostäder och 31 trygghetsbostäder.
Antal lokaler	1 640 (1 644) st
Uthyrningsbar yta	1 020 604 (1 015 873) m ² varav bostäder 956 045 m ² och lokaler 72 947 m ²
Antal nytecknade kontrakt	3 521 (varav 1 671 hos Studentstaden)
Antal påbörjade nyproducerade bostäder	318 (484) st
Snitthyra bostäder	1 183 (1 188) kr/m ² , år

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat	2 916 203 110
Årets resultat	-16 585 679
TOTALT	2 899 617 431

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	2 899 617 431
TOTALT	2 899 617 431

INNEHÅLL

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE MED HÅLLBARHETSREDOVISNING

Med hållbarhet i fokus	6
Ägardirektiv och mål	7
GRI-index	8
Intressentdialog	10
Väsentlighetsanalys	12
Våra hållbarhetsområden	13
Vd-ord	14

VI BYGGER STADEN

Ett levande Uppsala	16
Nära till allt nära till service	18
Från hållbar stad till hållbara hem	20

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

Med kärlek för hus och hem	24
Vad hände med hyran?	25
Smartare arbetsätt ska ge nöjdare kunder	27

DET GRÖNA BOSTADS- BOLAGET

Grön energi med vind- och solkraft	30
Återvinning i fokus	32

VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

Jämställdhetsarbete på Uppsalahem	34
---	----

MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN

Organisation och styrning	38
Styrelse och ledningsgrupp	40
Risk och kontroll	42
Uppsalahems fastigheter	44
Finansiering	47
GRI-appendix 2016	51

FINANSIELLA RAPPORTER

Finansiella rapporter	53
Resultaträkning	54
Balansräkning koncernen	56
Balansräkning Moderbolaget	58
Förändring av eget kapital	60
Kassaflödesanalys	61
Redovisningsprinciper	62
Noter	64
Revisionsberättelse	75

ÖVRIGT

Femårsöversikt	77
Definitioner	78
Fastighetsbestånd	79
Karta	84

PROJEKTLEDNING & REDAKTION: Malin Berggren och Erik Erlandsson Uppsalahem
FORMGIVNING: Cina Stegfors
PRODUKTION: Done
OMSLAG & ILLUSTRATIONER: Kari Modén
FOTO: Anders Tukler
TRYCK: Ätta45 tryckeri AB, klimatneutralt och Svanenmärkt tryckeri.
PAPPER: Scandia 2000 White

MED HÅLLBARHET I FOKUS

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. 2015 gjorde vi för första gången en hållbarhetsredovisning enligt den globala standarden Global Reporting Initiative, GRI. För 2015–2017 kommer Uppsalahem redovisa styrning, mål, arbete och resultat kring ett antal väsentliga frågor som vi tillsammans med våra intressenter valt att redovisa.

GRI skapades år 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.

HÅLLBARHET SOM BEGREPP 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.

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:

- Uppsalahem erbjuder ett attraktivt boende som motsvarar kundernas förväntningar

- Uppsalahem är en hållbar samhällsbyggare
- Uppsalahem skapar trygga ekonomiska förutsättningar
- 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.

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.

MÅL	MÅLET UPPNÅTT	UTFALL
ÄGARDIREKTIV		
Erbjuda boende för alla faser i livet	Ja	Uppsalahem erbjuder förutom vanliga bostäder även ungdoms-, student-, senior- och trygghetsbostäder
Med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna bostadspolitiska strategin, se till att nya lägenheter tillkommer i kommunen. Utifrån allmännyttans principer och på affärsmässiga grunder söka uppnå en hög nyproduktionsnivå av hyreslägenheter per år	Ja	Under året påbörjades produktion av 318 bostäder
Erbjuda 7% av ny uthyrning till personer som av särskilda skäl inte kan få bostad på egen hand	Ja	10%, 138 (79) bostäder, lämnades till förtur. Totalt 421 (383) bostäder hyrs ut till kommunen och ytterligare 184 (71) upplåts med kommunal borgen
Delta aktivt i arbetet med stadsdelsutveckling	Ja	Uppsalahem arbetar med stadsdelsutveckling på flera plan, genom nybyggnation, renovering samt i befintligt bestånd
Samverka med övriga bolag och nämnder i arbetet med att utveckla nya och befintliga stadsdelar	Ja	Uppsalahem samarbetar med Stadsbyggnadsförvaltningen i flera pågående stadsutvecklingsprojekt
Arbeta med energieffektivisering och systematiskt stödja tillämpningen av ny miljö- och energiteknik	Ja	Uppsalahem ser vid nyproduktion och renovering över möjligheten att använda sig av ny energiteknik
I arbetet med hållbar stadsutveckling särskilt fokusera på energibesparingar i rekordårens flerbostadsområden samt att minska boendesegregationen	Ja	I flera fastigheter som tillhör rekordåren har vi renoverat och energieffektiviserat. Samtidigt pågår planering för ytterligare energi-besparingar. I stadsutvecklingsprojekt planeras för blandade upplåtelseformer som ett medel för minskad segregation.
Verka för ett brett utbud av kommersiell och samhälllig service i de områden bolaget verkar	Ja	Lokaler och service finns alltid med i de stadsutvecklingsprojekt som Uppsalahem jobbar med
Använda Uppsala bostadsförmedling	Ja	Uppsalahem flyttade över sin uthyrning av bostäder och bostadskö till bostadsförmedlingen under 2016

AVKASTNINGSKRAV		
Resultat efter finansnetto ska uppgå till minst 204 MSEK	Ja	Uppsalahems resultat efter finansnetto blev 224 MSEK .
Avkastning på justerat eget kapital ska uppgå till 2% + inflation*	Ja	Målet var 2,98% och faktiskt utfall 28,52% . Snittet de senaste fem åren är 16,85% .
Investeringsvolymen ska ligga på 950 MSEK	xx	Investeringsvolymen under året låg på 832 MSEK .

* Avkastning på justerat eget kapital (Eget kapital definieras som koncernens eget kapital enligt bokföringen med tillägg för fastigheternas övervärde)

MILJÖ OCH ENERGI		
Bidra till Uppsala kommuns mål att minska utsläppen av växthusgaser med 45% per capita till 2020 jämfört med 1990.	Ja	Från 2004-2016 har Uppsalahems totala utsläpp av växthusgaser minskat med 57%

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. 14-15	
ORGANISATIONSPROFIL			
G4-3	Bolagets namn	s. 8-9	Uppsalahem
G4-4	De viktigaste varumärkena, produkterna och /eller tjänsterna	s. 8-9	Uppsalahems syfte är att äga och förvalta fastigheter
G4-5	Var ligger huvudkontoret?	s. 8-9	St Persgatan, Uppsala
G4-6	I vilka länder har bolaget verksamhet	s. 8-9	All verksamhet och merparten av leverantörerna finns i Sverige
G4-7	Ägarstruktur och företagsform	s. 4	
G4-8	Marknader som bolaget är verksam på	s. 16-17	
G4-9	Bolagets storlek	s. 4 och 35	
G4-10	Antalet medarbetare uppdelat på anställningsform, anställningsvillkor, kön och region	s. 8-9, 35 och appendix	Ofrivilliga deltidstjänster finns inte. All personal arbetar i Uppsala
G4-11	Medarbetare med kollektivavtal	s. 8-9	All personal omfattas av kollektivavtal
G4-12	Uppsalahems leverantörskedja	s. 2-3	
G4-13	Väsentliga förändringar under redovisningsperioden	s. 44-45	
G4-14	Hur följer Uppsalahem försiktighetsprincipen?	s. 42-43	
G4-15	Deltagande i hållbarhetsinitiativ	s. 8-9	Uppsalahem deltar i Uppsala klimatprotokoll och Skåneinitiativet
G4-16	Engagemang i organisationer	s. 26 och 32	
VÄSENTLIGA ASPEKTER OCH AVGRÄNSNINGAR			
G4-17	Organisationsstruktur	s. 38-41	Organisationsstruktur
G4-18	Beskrivning av processen för att definiera redovisningens innehåll	s. 12-13	Väsentlighetsanalys
G4-19	Vilka är de väsentliga aspekterna?	s. 13	Väsentliga aspekter
G4-20	Avgränsningar på aspektnivå inom koncernen	s. 8-9	Avgränsning på aspektnivå, redovisningen gäller endast Uppsalahem AB. Förutom indikator EC7 då siffrorna gäller hela koncernen
G4-21	Avgränsningar på aspektnivå utanför koncernen	s. 8-9	För indikatorerna, EN15 och EN27 är hyresgästernas påverkan delvis medräknad
G4-22	Förklaring av effekten av förändringar av information i tidigare redovisningar och skälen för dessa	s. 8-9	Inga förändringar
G4-23	Väsentliga förändringar som gjorts sedan föregående redovisningsperiod vad gäller avgränsning och omfattning	s. 8-9	Inga förändringar

Indikator	Beskrivning	Sida	Kommentar
KOMMUNIKATION OCH INTRESSENER			
G4-24	Intressentgrupper som bolaget har kontakt med	s. 10-11	
G4-25	Princip för identifiering och urval av intressenter	s. 10-11	
G4-26	Hur har vi kommunicerat med intressenterna?	s. 10-11	
G4-27	Viktiga områden som lyfts via kommunikationen med intressenter	s. 10-11	
INFORMATION OM REDOVISNINGEN			
G4-28	Redovisningsperiod	s. 8-9	Redovisningsår 2016
G4-29	Datum för senaste hållbarhetsredovisning	s. 8-9	Senaste hållbarhetsredovisningen gavs ut i april 2016
G4-30	Redovisningscykel	s. 8-9	Följer verksamhetsåret
G4-31	Kontaktperson för hållbarhetsredovisningen	s. 8-9	Anna Freiholtz, anna.freiholtz@uppsalahem.se, 018-727 34 89
G4-32	Redogörelse för innehållsförteckning enligt redovisningsnivå och möjlig rapport för extern granskning	s. 8-9	
G4-33	Extern granskning av redovisningen	s. 8-9	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. 20-23 och appendix	
Undvika farliga ämnen när vi bygger	Topic	s. 20-23	
MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM			
Nöjda kunder	G4-PR5 – Resultat från kundundersökningar	s. 27 och appendix	
Bra inom- samt utomhusmiljö	Topic	s. 25	
Transparent hyressättning	Topic	s. 25	
Långsiktigt underhålla och utveckla fastigheterna	Topic	s. 2 samt 24-25	
DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET			
Minska energianvändningen i fastigheter	G4-EN3 – Energianvändning inom företaget G4-EN15 och G4-EN16 – Utsläpp	s. 30-33 samt appendix	
Stötta hyresgästen i miljösmarta val, som t.ex. sopsortering	G4-EN23 – Avfall	s. 32-33 samt appendix	
Miljöpåverkan från egna transporter	Topic	s. 30 samt 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. 34-35 samt appendix	
Jämställdhet och mångfald	G4-LA12 – Sammansättning av styrelse och ledning samt uppdelning av andra anställda efter kön, åldersgrupp, minoritetsgrupptillhörighet och andra mångfaldhetsindikatorer	s. 35, 41 samt appendix	Minoritetsgrupps-tillhörighet 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. 4, 25, 54-77 samt appendix	
Ställa hållbarhetskrav på leverantörer	G4-SO9 – Andelen nya leverantörer som svarat upp till våra hållbarhetskrav	s. 8-9, 20-21	Rutiner finns. Dock ej statistik.

INTRESSENTDIALOG

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 fastighetskötare är dagligen på plats i fastigheterna och fångar upp synpunkter från kunderna och allmänheten. Utanför arbetstid kan man alltid nå jouren.

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.

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.

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.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Dialogform

Möten, seminarier, forum, förhandlingar samt kvalitativ hållbarhetsundersökning.

Viktigaste hållbarhetsfrågor

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

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 andra intressenter) för att ta med de viktigaste aspekterna och målområdena som identifierades under 2015. Under 2016 har Uppsalahem stämt av att hållbarhetsområdena fortfarande är aktuella.

STUDENTSTADEN

Dialogform

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

Viktigaste hållbarhetsfrågor

Bostadsförsörjningen. Kundnöjdhet. Långsiktigt utveckla och underhålla fastigheterna.

ÄGARE

UPPSALA KOMMUN

Dialogform

Kommungemensamma policys, ägardialog, bolagsstämma, intervju.

Viktigaste hållbarhetsfrågor

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

HYRESGÄSTER

Dialogform

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

Viktigaste hållbarhetsfrågor

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

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)

FACKET

Dialogform

Kvalitativ hållbarhetsundersökning.

Viktigaste hållbarhetsfrågor

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

BOENDE I UPPSALA KOMMUN

Dialogform

Löpande dialog, varumärkesundersökning och hållbarhetsenkät.

Viktigaste hållbarhetsfrågor

Bygga bostäder, främja integration, hyran.

VÄSENTLIGHETSANALYS

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

1) IDENTIFIERING

Ett femtontal representanter från Uppsalahems olika avdelningar deltog i en workshop med syfte att utifrån ett brett hållbarhetsperspektiv identifiera vilka hållbarhetsfrågor som skulle kunna vara väsentliga för Uppsalahem. GRI:s aspekter, resultat från tidigare intressentdialoger, miljöaspekter, mediasökning, benchmark mot likande företag samt Uppsalahems tidigare årsredovisning var utgångspunkt för 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 respektive fråga var för Uppsalahem. Ett femtiotal boende, ett femtiotal köande och ett lika många medarbetare graderade frågorna i en enkät. Tolv stycken djupintervjuer genomfördes med bland annat ägarrepresentanter, kommunala tjänstemän, hyresgästföreningen, branschorganisationer, leverantör, dotterbolag och representant för facket. Dessa fick även gradera frågorna utifrån informationsbehov.

3) PRIORITERING

Utifrån resultatet i intressentdialogen, Uppsalahems faktiska ekonomiska, sociala och miljömässiga påverkan samt affärsstrategi genomförde Uppsalahems strategiska ledningsgruppen en prioritering. De hållbarhetsfrågor som ansågs signifikanta för Uppsalahem valdes ut, se figuren nedan. Efter prioriteringen valdes de mest relevanta indikatorerna ut för de väsentliga hållbarhetsfrågorna.

4) VALIDERING

En slutlig validering gjordes med ledningsgruppen.

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.

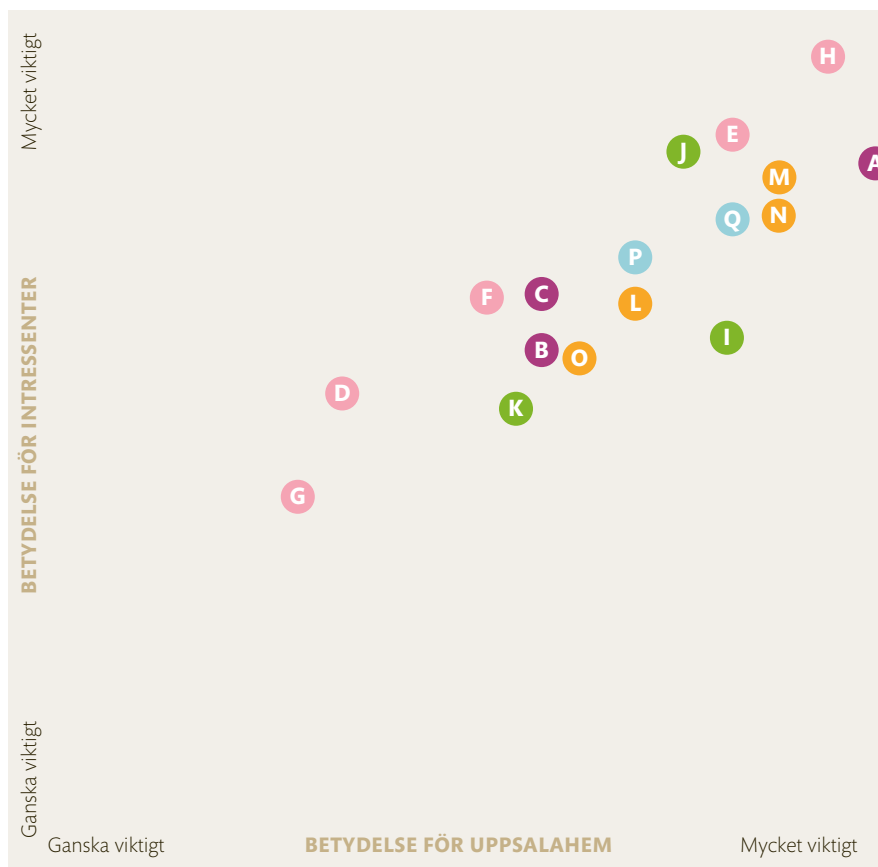
MEDARBETARNA PÅ UPPSALAHEM

Gemensamt för alla 272 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



VI BYGGER STADEN

- A - Bygga nya bostäder
- B - Bidra till stadsutveckling
- C - Undvika farliga ämnen under byggandet

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

- D - Transparent hyressättning
- E - Bra inomhusmiljö
- F - Bra utomhusmiljö
- G - Kundnöjdhet
- H - Långsiktigt underhålla och utveckla våra fastigheter

DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

- I - Förenkla och stödja hyresgästen i miljösamma val
- J - Minska energianvändningen i fastigheter
- K - Miljöpåverkan från egna transporter

MEDARBETARNA PÅ UPPSALAHEM

- L - Hälsa och säkerhet för Uppsalahems medarbetare
- M - Jämställdhet och mångfald, lika lön för lika arbete
- N - Bra ledarskap
- O - Nöjda medarbetare

MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN

- P - Transparent ekonomisk redovisning
- Q - Ställa hållbarhetskrav på leverantörer

ETT HÅLLBARARE UPPSALAHEM

Tiden bara rinner iväg. Jag kom till Uppsalahem i april 2016 och har haft ett år som varit helt fullsmockat av många intressanta och spännande möten inom bolaget, såväl med hyresgäster som med andra samarbetspartners. När jag sammanfattar året, gör jag det med att uttrycka stolthet över vilket professionellt företag jag har kommit till. Jag vill börja med att tacka alla medarbetare, ledningsgrupp, styrelse, Uppsala kommun, entreprenörer och leverantörer för fantastiska prestationer och gott samarbete.

”Det som lockade mig till Uppsalahem var insikten om hur nöjda och stolta medarbetarna är, att folk mår bra och trivs med sina jobb. Som den ingenjör jag är gillar jag att analysera, och det var en pusselbit som var avgörande för mig när jag sökte jobbet. En annan viktig faktor var det bostadsociala ansvaret, där Uppsalahem har ett stort och viktigt engagemang”

Allra viktigast och en grundförutsättning för att nå våra övergripande mål är våra medarbetare. Genom att vi är motiverade, stolta, och känner att vi utvecklas, kommer Uppsalahem utvecklas och nå sina mål. Mår vi bra inombords kommer det spilla över på bra service till våra kunder. Därför har vi under året initierat flera aktiviteter inom ledarskaps- och personalutveckling, och det kommer även genomsyra vårt arbete under kommande år.

Ett viktigt uppdrag för bolaget är att möjliggöra integration och minska segregationen, vilket lyfter behovet av att äga och utveckla hyresrätter i flera delar av kommunen, likväl som det är viktigt att möjliggöra för andra upplåtelseformer inom de områden där Uppsalahem har ett stort bestånd av hyresrätter. Sedan Uppsalahems start har vi byggt mer än 20 000 lägenheter runt om i staden och även om det genom åren köps och sålts lägenheter finns vi i dag närvarande i de flesta av kommunens områden. Jag har lagt mycket tid på att besöka de olika områdena under året och gläds åt det variationsrika beståndet med allt från Ekebys 40-talsområden, till Tuna Backar och Sala Backes 50-talsområden, Eriksbergs och Gottsundas 60- och 70-talsområden, fram till senare tidens nyproduktionsområden runt om på flera ställen i kommunen.

”Vi har ett stort bostadsocialt ansvar och det viktigaste vi kan bidra med är att minska bostadskrisen. Det handlar både om att hålla en hög nyproduktionstakt och se till att våra hyresgäster har möjlighet att göra bostadskarriär inom samma bostadsområde. Genom att blanda områden med hyresrätter och bostadsrätter och erbjuda olika standard och hyresnivåer kan vi möjliggöra trivsamma miljöer där man gärna bor kvar”

Året har fortsatt att präglas av en hög nyproduktionstakt. Vi har haft mer än 1 000 lägenheter i produktion, bland annat i Stenhagen, Bäcklösa, Luthagen, Industristaden och Kåbo. Under året har vi färdigställt fler än 350 lägenheter och under 2017 planeras det talet att vara ännu högre. I år har vi startat ungefär 320 lägenheter inom tre nya projekt vid Brillinge i Gränby centrum, Råbyvägen på Kvarngärdet, och Kvarteret Sverre vid Vaksala Torg. Vi har anledning att vara väldigt stolta över hur fina stadsdelar och lägenheter med god kvalitet som vi utvecklar, och efterfrågan för våra nyproducerade lägenheter fortsätter att vara väldigt hög.

”De kommande tio åren kommer tusentals lägenheter i vårt bestånd att renoveras. Eriksberg och Rackarberget är några exempel som blir aktuella för renoveringar de närmaste åren. Vi har som ambition att erbjuda flera olika renoveringsnivåer så att hyresgästerna ska ha olika standard och hyror att välja på. Samtidigt blir det en utmaning för oss att räkna hem det hela, då kostnaderna för stunden ökar kraftigt. Men det är en utmaning som vi ska tackla”

Trots framgångarna med vår nyproduktion under de senaste åren, finns det anledning till att vara försiktiga i framtiden.

Överklaganden av detaljplaner har varit mer regel än undantag, vilket gör att tiden för projekt från idé tills att vi kan börja bygga, blir längre och därmed dyrare. Nyproduktionskostnaden har ökat kraftigt de senaste åren vilket gör att vi varit tvungna att sätta våra hyror för nyproduktionslägenheter istället för att som tidigare komma överens med hyresgästföreningen om en bruks- eller presumptionshyra.

Orsaken till kostnadsökningarna är främst den kraftiga kapacitetsbrist bland entreprenörer som uppstått i Uppsala till följd av att bostadsbyggandet ökat under året, och som förväntas bestå under kommande år.

Resultatet för Uppsalahem 2016 är rekordhøgt. Det goda resultatet beror bland annat på att underhållet till viss del har senarelagts till kommande renoveringar, en god marknadsutveckling och historiskt låga räntor. Trots en stark utveckling de senaste åren, väntas dock en tuffare framtid med stigande räntor, ökade driftskostnader och stort renoveringsbehov inom delar av vårt bestånd där det kan bli svårt att räkna hem investeringen. Det är också oroväckande att överenskommen hyreshöjningen för 2017 inte motsvarar våra faktiska kostnadsökningar. Sammantaget är därför ett viktigt fokusområde för Uppsalahem det kommande året att jobba med kostnadseffektiviseringar och mer selektivt välja våra nyproduktionsprojekt och renoveringsprojekt.

”En årssammanställning 2016 måste naturligtvis innebära firandet av att vi fyllt 70 år. Höjdpunkten för min egna del var ändå när vi firade på Parksnäcken tillsammans med 1300 hyresgäster, Hasse ’Kvinnaböske’ Andersson, och Dollystyle. Tack för ett bra år!”



ETT LEVANDE UPPSALA

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 Uppsalas största solcellsfasad.

UPPSALA HAR 213 209 INVÅNARE och fortsätter att växa. I den här taktten 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 tack vare Resecentrum gör att Uppsala idag är en fullt integrerad del av huvudstadens arbetsmarknad. Ja, man kan lugnt säga att Uppsala är en attraktiv framtids-stad.

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. Kommunen satsar på hållbar energi för att minska koldioxidutsläppen, bland

annat genom att satsa på koldioxidneutral fjärrvärme. En annan viktig del i att vara en hållbar stad är nya klimatsmarta bostadsområden.

BOSTADSBRISTEN EN UTMANING

Uppsala har en gynnsam arbetsmarknad men bostadsbristen är en utmaning. Staden måste kunna erbjuda boende till alla som redan finns här eller söker sig till Uppsala. Oavsett om det är för studier, arbete eller som nyanländ. Uppsala har en lägre andel hyresrätter än övriga Sverige och efterfrågan på just hyreslägenheter är fortsatt stor. Den nya lagen som trädde i kraft den första mars i år ålägger alla kommuner att ta emot en viss andel nyanlända. Det innebär att Uppsala kommun ska ordna bostad åt totalt 616 personer under 2016. En del har redan anlänt, men enligt en behovsplan från arbetsmarknadsnämnden återstår cirka 550 personer. I ett första skede kommer de att bli erbjudna korttidskontrakt men förväntas sedan söka egna bostäder på marknaden.

– Som kommunalt bostadsbolag så vill finnas till för alla som behöver en bostad. Så det här gör ingen skillnad för vår verksamhet egentligen, vår verklighet är att vi har lika många bostäder i vårt bestånd och en efterfrågan som är fortsatt stor. Men

den del av lediga bostäder som lämnas för uthyrning hos Uppsalas bostadsförmedlingen minskar, säger Malin Gunnarsson Stugbäck, chef på uthyrningen.

– Marknaden visar ett stort behov av fler bostäder och hyreslägenheter. Det innebär att Uppsalahem aktivt måste delta i att utveckla staden genom nyproduktion av nya bostäder, samt genom förtätning och renoveringar av befintliga kvarter och stadsdelar, säger Lars-Gunnar Sjöo, byggschef på Uppsalahem.

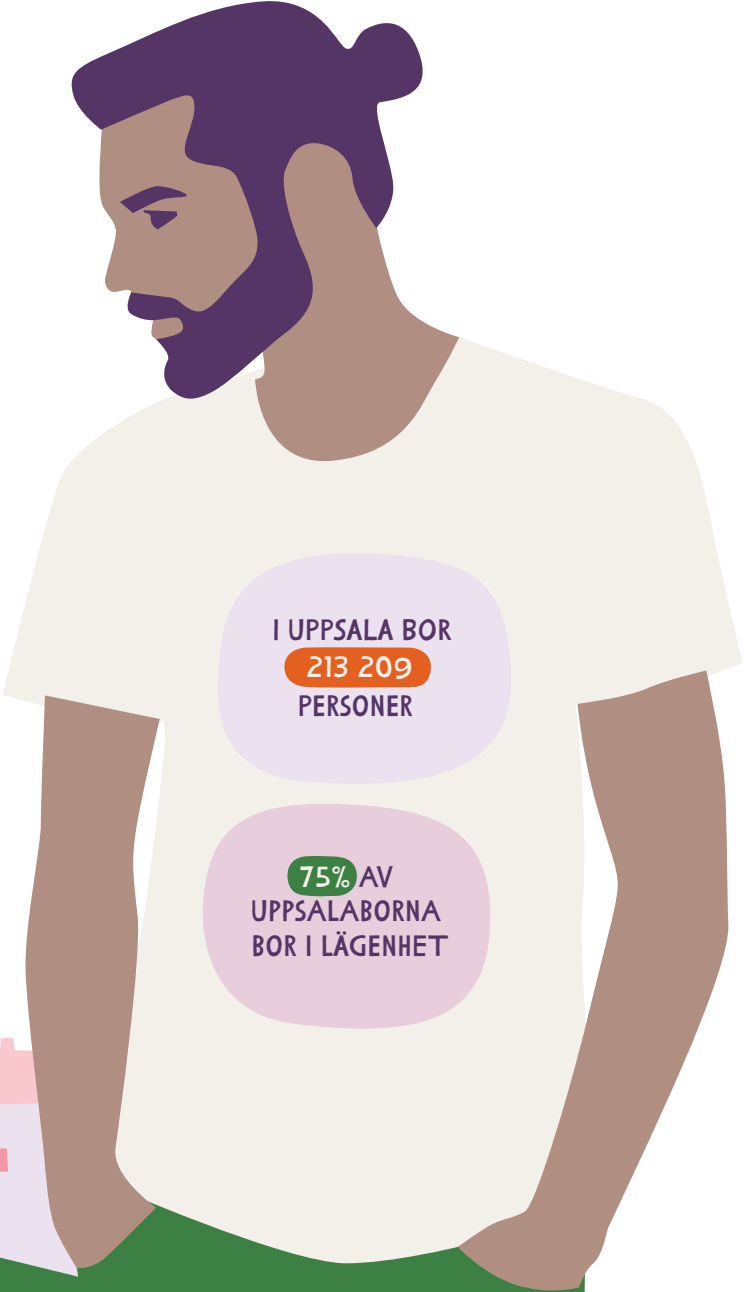
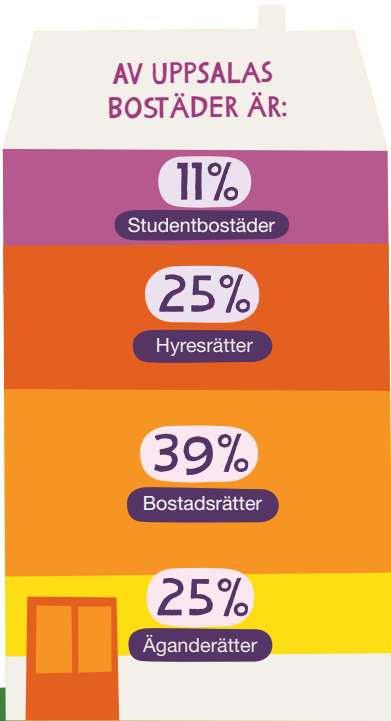
SVÅRARE ATT BYGGA

Dels har kommunen svårt att hinna med detaljplaner och ge bygglov samtidigt som Uppsala är den stad i Sverige med flest överklagande från medborgarna. Allt det gör att byggtakten hålls nere och kostnaderna blir höga.

– Vi står inför många utmaningar framöver, men vi tar vårt uppdrag att bidra till Uppsalas positiva utveckling på allvar. Lars-Gunnar Sjöo, utvecklar:

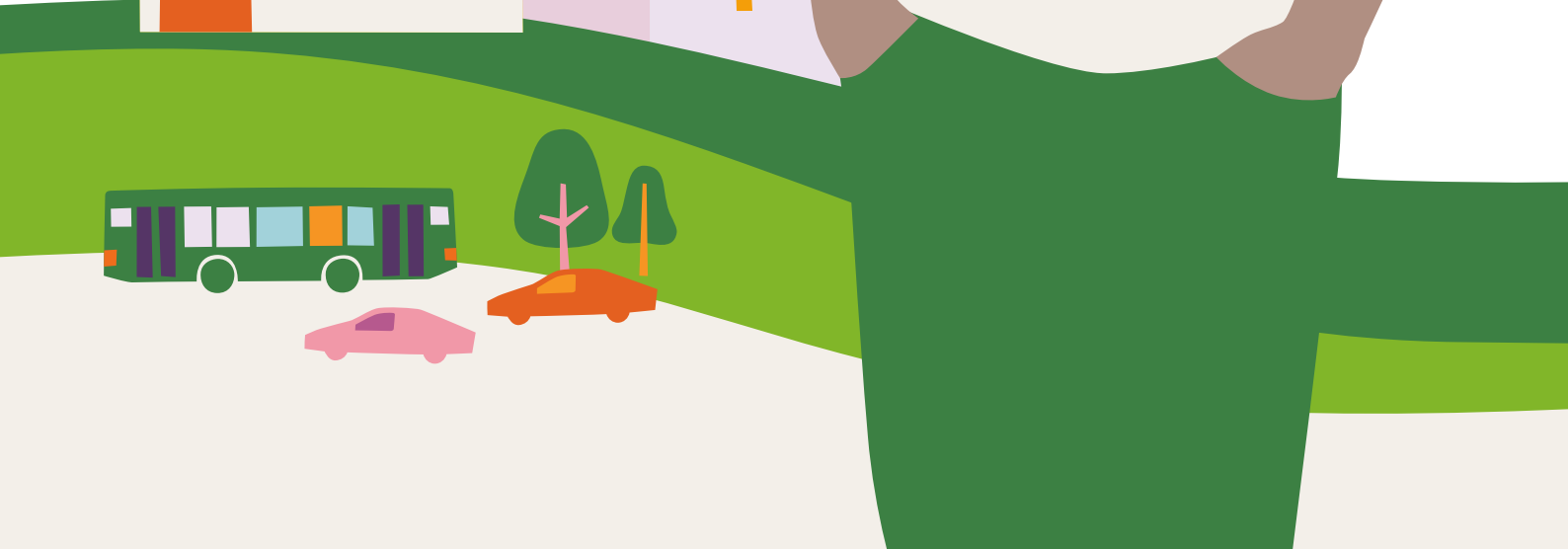
– Även om vi, en av Uppsalas ledande aktörer på bostadsmarknaden, är ett av bolagen som bygger flest hyresrätter i hela Sverige så är efterfrågan svår att möta över en natt. Vi har tagit oss ann utmaningen att bidra till Uppsalas positiva utveckling.

UPPSALAHEM
ÄGER 48% AV
HYRESRÄTTERNA
OCH 36% AV
STUDENT-
BOSTÄDERNA



I UPPSALA BOR
213 209
PERSONER

75% AV
UPPSALABORNA
BOR I LÄGENHET



NÄRA TILL ALLT NÄRA TILL SERVICE

UPPSALAHEM ÄR STADENS LEDANDE BOSTADSBOLAG och för att skapa en levande stad blir fokus på lokaler allt större. – Vi ska inte bara tänka byggnad eller boende, utan på hela miljön runt omkring, säger Mimmi Calles Hedenberg, chef för förvaltningsutveckling på Uppsalahem.

Vi har bett Mimmi Calles Hedenberg och Carolina Lindberg som är uthyrningsansvarig för kommersiella lokaler berätta lite mer om våra lokaler. Uthyrningen av bostäder är sedan i våras flyttad till Uppsala bostadsförmedling, men Uppsalahem har fortfarande ut lokaler.

Uppsalahems uppdrag är större än att bygga nya bostäder, det handlar istället om att utveckla staden genom att skapa bra boendemiljöer.

– Människor vill ha nära till allt, bra kollektivtrafik, förskola, skola, kvällsöppna livsmedelsbutiker och naturliga mötesplatser. Närheten ger en ökad trygghet och bidrar också till en hållbar stad, säger Mimmi Calles Hedenberg.

Uppsalahems 16 000 bostäder, varav 4 000 är studentbostäder, är utspridda över hela staden och förutom bostäder har även bolaget ett stort antal lokaler.

– Vi har ca 260 verksamhetslokaler och det omfattar ca 43 000 kvadratmeter yta, säger Carolina Lindberg.

VILKEN TYP AV VERKSAMHET SKER I ERA LOKALER?

– Det är en stor blandning – allt från restaurang, kontor och butiker till vårdcentraler och förskolor, säger Carolina Lindberg.

De har även märkt tydligt att lokalandelen ökar i alla deras nya projekt.

– Det har att göra med att kommunen ofta vill ha verksamheter i bottenvåningarna då man vill ha levande stadsdelar, säger Mimmi Calles Hedenberg.

Uppsalahems största projekt just nu är Åpromenaden på Kungsängen där det byggs 276 nya lägenheter med åtta verksamhetslokaler i bottenplan.

– Åpromenaden ligger på gångavstånd från Uppsala resecentrum. Området växer i snabb takt och förutom hyresrätterna byggs det även ett stort antal bostadsrätter i området. Man räknar med att området ska ha 10 000 nya invånare på sikt, säger Carolina Lindberg.

I takt med att invånarna ökar i stadsdelen så ökar även behoven av service. Hälften av bottenvåningarna har därför utformats för lokaler och verksamheter.

– Våra lokaler har ett väldigt strategiskt läge i direkt anslutning till Willys och är väldigt tillgängliga både för de som bor i området och de som kommer utifrån. Vi ser fram emot verksamheter som blomstrar både för lokalhyresgäster och de boende i området, avslutar Carolina.

FLER OCH FLER LOKALER

NÄR UPPSALAHEM BYGGER NYA OMRÅDEN 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.

UPPSALAHEMS STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTER:

UPPSALA KOMMUN 14, 8 mkr/år
LANDSTINGET 7,7 mkr/år
JENSEN 3,1 mkr/år
ICA SVERIGE AB 2,2 mkr/år
MONTESSORI 2,1 mkr/år

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	26%
Butiker	18%
Kontor	14%
Hälsa, friskvård	13%
Dagligvaror	6%
Restaurang & Café	5%
Övrigt (Hobby, fritid, förening m.fl.)	18%



En av Julia Ilkes drömmar gick i uppfyllelse när hon flyttade in i en av Frodeparkens lokaler och startade sin egen Yogastudio i början av 2016.

I ÅR HAR VI BYGGT
NYA HEM FÖR
749 MILJONER KR

(2015: 806 mkr, 2014: 674 mkr)

FRÅN HÅLLBAR STAD TILL HÅLLBARA HEM



Uppsalahem ser sitt uppdrag som att varje dag vara med och utveckla Uppsala till det bättre – det gäller allt från att ta hand om gamla hus till att bygga moderna miljöklassade bostadskvarter. Bolaget vill skapa goda boendemiljöer åt de människor som nu och i framtiden väljer att leva och bo i staden. Genom att bygga och verka för en hållbar stad bidrar Uppsalahem till ett levande Uppsala.

UPPSALAHEM HAR SOM MÅL att bygga 400-500 bostäder varje år. I år har Uppsalahem inte lyckats hålla den höga byggtakten uppe. Det beror till viss del på att planprocesser drar ut på tiden eftersom det byggs otroligt mycket i Uppsala, men också på grannar som överklagar och försenar byggandet. Det får i längden även ekonomiska konsekvenser och försvårar att bygga bort bostadsbristen.

– Uppsala är en av de kommuner i landet som toppar överklagandestatistiken. Överklaganden försenar byggprocessen i ett till två år och ökar byggkostnaderna. Tyvärr är det aldrig de som överklagar som får betala utan de som ska flytta in i huset, säger Lars-Gunnar Sjöö, byggchef på Uppsalahem.

– Den demokratiska rättigheten att överklaga är i grunden bra, men den får inte missbrukas som den i vissa fall görs idag, fortsätter Lars-Gunnar Sjöö. Men vi fortsätter att planera för framtiden och för att bygga nya bostäder runt om i staden. Trots motgångar har vi alltså fortsatt fokus på att fortsätta utveckla ett hållbart Uppsala, säger Lars-Gunnar.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

Det hållbara perspektivet genomsyrar Uppsalahems sätt att se på stadsutvecklingen. Det handlar om att utnyttja den mark man äger och att köpa ny mark som ger möjligheter till ytterligare förtätning. På ett smart sätt kan bostadskvarterens

befintliga karaktär förstärkas med nya positiva värden.

– Uppsalahem arbetar med förtätning där det finns 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.

HÅLLBARHET GENOM SOCIALT ENGAGEMANG

– Vi arbetar också för en social hållbarhet. I vår ramavtalsupphandling av byggentreprenörer för nyproduktion och även i ramavtalsupphandlingen för större- och mindre renoveringsprojekt är det ett skallkrav att arbeta med frågorna kring socialt engagemang tillsammans med Uppsalahem, berättar Elisabeth Karling, entreprenadupphandlare på Uppsalahem.

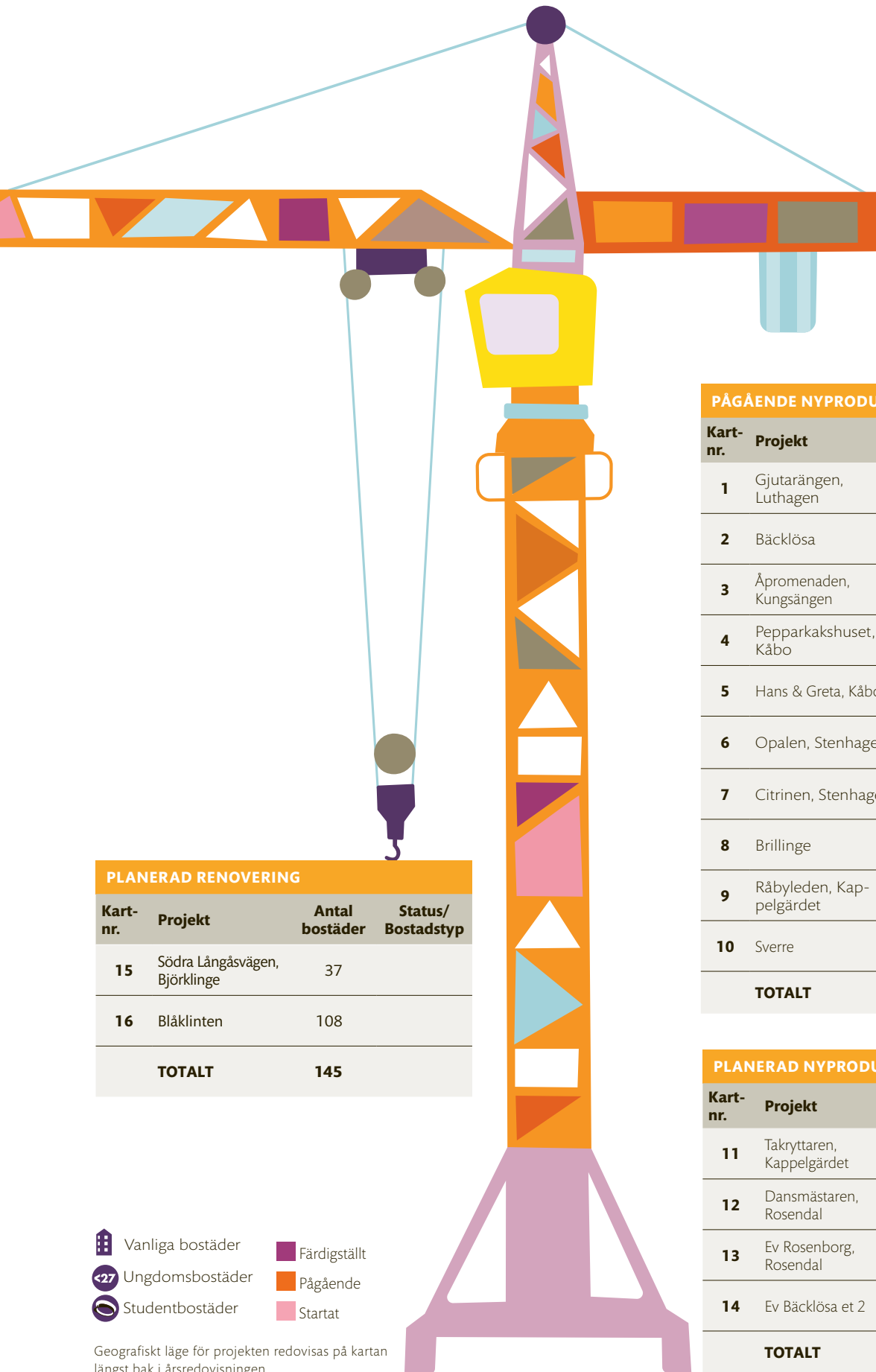
– Det gör vi för att skapa integration och underlätta för långtidsarbetslösa och nyanlända att komma in i arbetslivet som till exempel lärlingar. Skanska, en av våra ramavtalsägare, arbetar med ett koncept de kallar ILP, Internationella ledarprogram. Ett program som de i samarbete med Arbetsförmedlingen har för att rekrytera produktionserfarna utrikesfödda ingenjörer. Om man blir antagen så innehåller programmet introduktionsdagar, utbildning och praktik samt en ledarskapsutbild-

ning. Något som möjliggör chansen till en fast anställning hos Skanska. – 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 i våra upphandlingar, förklarar Elisabeth.

HÅLLBARA HEM OCH MILJÖSMARTA LÖSNINGAR

Genom att låta kreativitet och nytänkande stå i fokus i början av byggprocessen skapas hållbara hem. Miljösmarta lösningar provas 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.





PLANERAD RENOVERING

Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder	Status/Bostadstyp
15	Södra Långåsvägen, Björklinge	37	
16	Blåklinten	108	
TOTALT		145	

-  Vanliga bostäder
-  Ungdomsbostäder
-  Studentbostäder
-  Färdigställt
-  Pågående
-  Startat

Geografiskt läge för projekten redovisas på kartan längst bak i årsredovisningen.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION UNDER 2016

Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder	Status/Bostadstyp
1	Gjutarängen, Luthagen	187	
2	Bäcklösa	226	
3	Åpromenaden, Kungsängen	276	
4	Pepparkakshuset, Käbo	132	
5	Hans & Greta, Käbo	99	
6	Opalen, Stenhagen	99	
7	Citrinen, Stenhagen	88	
8	Brillinge	110	
9	Råbyleden, Kappelgården	64	
10	Sverre	144	
TOTALT		1 425	

PLANERAD NYPRODUKTION 2017

Kart-nr.	Projekt	Antal bostäder	Status/Bostadstyp
11	Takryttaren, Kappelgården	126	
12	Dansmästaren, Rosendal	134	
13	Ev Rosenborg, Rosendal	171	
14	Ev Bäcklösa et 2	240	
TOTALT		671	

Uppsalahems egen målare Peter Åberg är en av de som jobbar med renoveringen av en lägenheterna på August Södermansväg 46 i Gottsunda.



ÅPROMENADEN – INDUSTRISTADEN

Uppsalahem tar stor hänsyn till miljön när vi bygger nya bostäder. Åpromenadens 276 lägenheter värms upp med biobaserad, koldioxidneutral fjärrvärme som minimerar klimatpåverkan. På taket installeras solceller som kommer att täcka 18,4 % av fastighetens energibehov. De första hyresgästerna flyttade in i december 2016.

PEPPAR- KAKSHUSET, KÅBO

Längs Döbelnsgatan i Kåbo har Uppsalahem byggt Pepparkakshuset med 132 nya hem.

RENOVERING I YTTER- OMRÅDENA

32 LÄGENHETER I STORVRETA har under 2015–2016 genomgått en större renovering. Nästa ytterområde på tur blir Björklinge, där 37 lägenheter kommer att renoveras under 2017–2018.

Sista etappen vid Mimmi Ekholms plats

I KVARTERET CEMENTGJUTERIET, som omgärdar Mimmi Ekholms plats i Luthagen, bygger vi nu den fjärde och sista etappen av totalt cirka 650 hyresrätter, Gjutarängen. Fokus ligger både på familjer och öronmärkta bostäder till ungdomar. Vårt mål är att denna byggnad ska uppnå miljömärkningen Svanen.

STENHAGEN

I SLUTET AV 80- och början 90-talet var Uppsalahem en av byggherrarna när den nya stadsdelen Stenhagen växte fram. Nu, runt 30 år senare, har Uppsalahem återupptagit utvecklingen av stadsdelen med 187 nya hyresrätter. 88 av bostäderna finns i området Citrinen, som består av så kallade Kombo-hus vilka är framtagna av SABO för att underlätta för medlems-

företagen att bygga nytt. I anslutning till Citrinen har Uppsalahem även byggt det bågformade huset Opalen som består av 99 lägenheter. – I bottenvåningen finns lokaler och i dagsläget vet vi att det i den ena kommer att öppna en vårdcentral. Det blir ett mycket positivt tillskott till stadsdelen, berättar Katarina Härner, fastighetschef på Uppsalahem.

Planer för renovering och nyproduktion på Rackarberget

DEN ÄLDSTA DELEN AV RACKARBERGET - Gamla studenstaden – byggdes i början av 1950-talet och var landets första samlade bostadsområde i stor skala för studenter. Utbyggnaden fortsatte under 1960-talet med punkt- och lamellhus. Rackarberget är klassat som kulturhistoriskt värdefullt av Uppsala kommun. I området förbereds nu för renovering av 966 studentrum/studentlägenheter. Parallellt planeras nyproduktion av ungefär 470 nya studentlä-

genheter genom förtätning med ett tiotal nya hus i kvarterets ytterkanter. Här ska även finnas plats för butiker, service och annan verksamhet som passar framtidens studentliv.

– De nya bostäderna blir små yteffektiva lägenheter på 22-25 kvadratmeter, men vi vill också bygga tvåor och treor som fler kan dela på. Sådana lösningar är populära bland studenter, säger Uppsalahems förvaltningschef Benny Enholm.

ROSENDAL FORTSÄTTER ATT VÄXA

UPPSALAHEM HAR TVÅ NYA projekt under planering i Rosendal. Kvarteret Rosenborg där det planeras för 171 nya lägenheter samt Dansmästaren där det blir 134 nya studentlägenheter.

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM

Uppsalahem har en god spridning på hus från olika byggnadsår. För hyresgästerna innebär det att det finns ett stort utbud av bostäder med olika standard och både billigare och dyrare hyror att välja mellan. Spridningen ger Uppsalahem bra ekonomi, och det blir enklare att planera underhållet på lång sikt.

- DET HAR VARIT EN MEDVETEN STRATEGI

för oss under lång tid att bygga, dels för bostadsbehovet i Uppsala men också för att för att få denna spridning med bostäder och byggnader med olika byggår. Det innebär en lägre ekonomisk risk men minskar också risken för resursbrist på entreprenörer och egen arbetskraft när man kan sprida ut de tunga investeringarna över tid, säger Sara Westberg, chef för strategisk utveckling hos Uppsalahem, och lägger till:

– I vissa perioder av en byggnads livscykel är investeringarna tunga, under andra perioder behövs inte så mycket investeringar exempelvis i nybyggda hus. Vi har en del byggelse från rekordåren i vårt bestånd men flera av våra kollegor inom allmännyttan har betydligt större andel av bostadsbeståndet från rekordåren, säger Sara Westberg.

HUSENS LIVSCYKEL

Alla hus behöver renoveras då och då och Uppsalahem underhåller sina byggnader löpande. En byggnad har olika underhålls-intensiva faser i livscykeln och de åtgärder som görs anpassas efter husets ålder och behoven av modernisering. Uppsalahem gör egna analyser av vilka behoven i husen och lägenheterna är, men tar också in hyresgästernas önskemål genom exempelvis kundundersökningar.

– Nu uppdaterar vi underhållsplanen för att få en samlad och övergripande bild och plan av kommande underhållsbehov, säger Sara Westberg.

De största insatserna görs dels när husen är ”mitt i livet” eller ungefär 30 år gamla, och dels när de är 50 till 60 år – då är det är dags för den stora renoveringen.

Byggnader som uppnått en ålder på 30 år behöver ofta ses över när det gäller exempelvis våtrum, energieffektiviserings-åtgärder, ventilationsaggregat, belysningsprojekt och hissar. Många av Uppsalahems hus från 80-talet har fått renoverade badrum och nu planeras för nästa etapp.

SÅ GOTT SOM NYA HEM

Bebyggelsen från 1950- och 1960-talen får en mer genomgripande renovering med översyn av stammar, fönster och tak, samtidigt som även badrummen och entréerna fräschas upp. Här är det ungefär 2 500 bostäder som berörs. I 1950- och 60-talshusen kan det också handla om att minska energiförbrukningen genom isolering och nya ventilationslösningar, men också konkreta förbättringar inne i lägenheterna och vid entréerna till fastigheterna.

– Ofta är badrummen små i de här husen, de kan behöva byggas ut för bättre tillgänglighet och diskbänkarna kan behöva höjas för att få en bättre arbetsmiljö. De äldre elledningarna behöver bytas och eluttagen i lägenheterna bli fler. Vi har en annan livsstil idag som kräver andra lösningar, säger Sara Westberg.

STORA ENERGIBESPARINGAR

Badrummen i lägenheterna får i regel LED-belysning, vilket både sparar energi och ger en behagligare ljuseffekt. Även trapphus, gårdar och soprum får en modern och energibesparande belysning när ett område förnyas.

Också individuell mätning av varm- och kallvatten kan bli aktuellt i vissa av fastigheterna.

Snart är det också dags att förnya husen från 1970-talet in- och utvändigt. Behoven är desamma när det gäller tak, fönster och fasader som i 50- och 60-talshusen, men det finns en del som skiljer sig när det gäller åtgärder i lägenheterna.

– Diskbänkarna är i regel på en bra nivå där, men det är ofta en förhöjd nivå på badrumsgolven, så där kan man fundera på om man ska göra det mer tillgängligt, säger Sara Westberg.

RÄTT SAK I RÄTT TID

Hon betonar att alla renoveringsprojekt och underhållsprojekt anpassas efter det speciella områdets förutsättningar ”så man gör rätt saker i rätt tid”. I många av Uppsalahems bostadsområden finns det möjligheter till förtätning, vilket också är något som ses över när fastigheterna är aktuella för renovering. Genom att bygga nytt och förtäta skapar man en mer levande stad, något som är både Uppsalahems och kommunens mål.

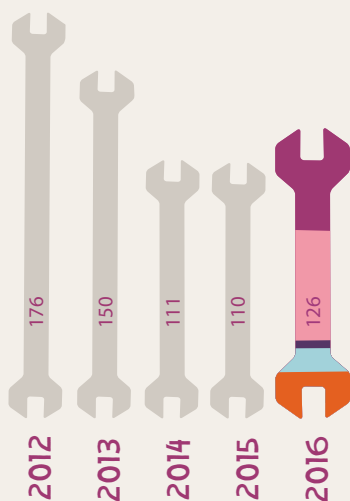
LÄGENHETER I ALLA PRISKLASSER

ÅRSHYRA/KVM	ANTAL LÄGENHETER
1 000–3 000	690 st
3 000–5 000	3 184 st
5 000–7 000	8 088 st
7 000–9 000	2 704 st
9 000–11 000	988 st
11 000–13 000	270 st
13 000–15 000	126 st
15 000–17 000	23 st
17 000–	2 st

VAD HÄNDE MED HYRAN?

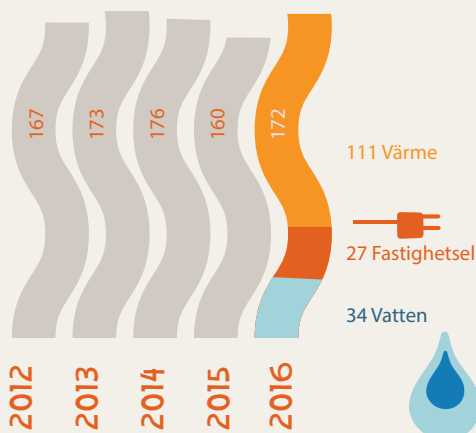


UNDERHÅLLSKOSTNADER Kr/m²

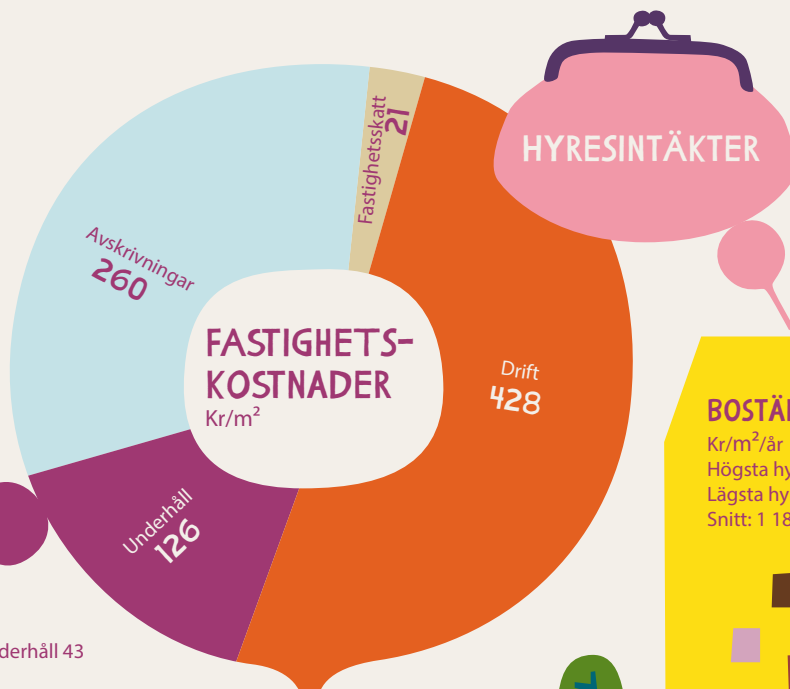


- Projekt underhåll 43
- Bostadsunderhåll 50
- Lokalunderhåll 3
- Tillval 10
- Övrigt 20

FÖRBRUKNINGSKOSTNADER Kr/m²



- 111 Värme
- 27 Fastighetsel
- 34 Vatten



HYRESINTÄKTER





SMARTARE ARBETSÄTT SKA GE NÖJDARE KUNDER

Uppsalahem jobbar hårt för att hyresgästerna ska trivas i stort och smått. Under det senaste året har synpunkter och förväntningar på boendet och skötseln samlats in i ett kundprojekt. Tanken är att förbättrade rutiner och arbetsätt ska bidra till ännu bättre kundupplevelse och ett trivsammare boende. "Att vi har nöjda kunder är jätteviktigt", säger verksamhetsutvecklaren Per Viklund.

DEN KUNDUNDERSÖKNING som Uppsalahem gör visar att hyresgästerna överlag är nöjda med mycket. Uppsalahems hyresgäster ger bostadsbolaget ett nöjd kundindex på 65 på en skala från 0-100, vilket är ett godkänt betyg. Trots ett godkänt betyg finns ändå en hel del som går att vässa – och syftet med kundprojektet är just att skapa en bättre kundupplevelse för alla våra boende.

– Vi har ett övergripande mål att förbättra kundnöjdheten, och vi har valt ut ett antal viktiga områden där vi vill förbättra kvalitén. Vi har träffat våra kunder, gått igenom kundundersökningen noggrant och intervjuat de medarbetare som är ute i verksamheten och fångar upp synpunkter, säger Per Viklund.

Projektet "Kundförväntningar och kvalitet" inleddes hösten 2015 och har fortsatt under året. Uppsalahems hyresgäster har intervjuats och fått svara på enkäter om vad de har för förväntningar på boendet och vad som kan bli bättre. I projektet ingår områden som handlar om dialog, service, information, städning, gräsklippning, sandning, snöröjning, källsortering och soprum. Ett antal förbättringsåtgärder har redan genomförts.

– Vi utvärderar varje satsning och ser redan att vi rör oss framåt på ett positivt sätt när det gäller sandning, snöröjning och skötsel, säger Per Viklund.

Efter flera mätningar och utvärderingar kan han konstatera att Uppsalahems grunderbjudande är bra, men att våra arbetsätt

kan finslipas ytterligare.

– Det här projektet är bra för alla berörda eftersom vi får en effektivare verksamhet, nöjdare kunder och smidigare arbetsätt. Projektet berör större delen av Uppsalahems medarbetare inom framförallt förvaltning och fastighetsskötsel.

– Även om projektet avslutas 2017 så måste vi hålla i det här och hela tiden förbättra oss. Ny teknik och nya önskemål gör att vi inte kan slå oss till ro, säger Per Viklund som tror att nya e-tjänster och mobilitet är något bostadsbolaget utvecklar framöver.

Per Viklund ser fram emot att fortsätta förändringsarbetet och poängterar att Uppsalahem är ett bolag som gärna tar nya grepp för att se till att hyresgästernas trivsel ökar ännu mer.

1946 STARTADE UPPSALAHEM

I ÅR FIRADES 70-ÅRSJUBILEUM med dunder och brak under sommaren.

– Som en av aktiviteterna i 70-årsfirandet kunde alla hyresgäster köpa billiga biljetter till sommarens konserter i Parksnäckan, höjdpunkten var konserten med Dolly Style och Hasse Andersson, den 21 juni, som endast var för våra hyresgäster, berättar Linda Ryttefors, kommunikationschef på Uppsalahem.

– Trots att det regnade i början på kvällen så sprack vädret upp och solen lyste på den fullsatta publiken. Efter Dolly Styles uppträdande ringlade sig kön lång för att få autografer av idolerna Molly, Holly och Polly. Under tiden satt Hasse igång att spela låtar som de flesta kände igen och när "Guld och gröna skogar" dök upp så sjöng både barn och vuxna med. Kvällen blev en succé och

vi är glada att så många ville komma och fira vårt 70-årsjubileum med oss, avslutar Linda.

Vid sidan om jubileumsfirandet har även Uppsalahem fortsatt sitt sociala ansvarsstagande. Precis som tidigare år har man erbjudit sommarläger och –skolor till barnen som bor hos Uppsalahem och fortsatt sponsra sociala projekt som Ronjabollen, Nattfotboll och Bandykul.

STÖRNINGAR

ÅR 2015 ÖKADE antalet anmälda störningar. Därför satsade vi under 2016 på att i större omfattning besöka de hyresgäster som anmälts vara störande. Detta har lett till att den ökning vi tidigare sett har avstannat.

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.

Dom om radon från Högsta domstolen

UPPSALAHEM GENOMFÖR radonmätningar enligt en fastställd plan och har genomfört radonmätningar sedan lång tid tillbaka. Om mätningarna visar förhöjda värden så åtgärdas det så snabbt som möjligt. Men mätmetoden och radonets egenskaper gör att det i vissa fall kan dröja innan Uppsalahem kan se om åtgärderna gjort att radonhalten i lägenheten är lägre än riktvärdet.

– Uppsalahem har legat i tvist med en före detta hyresgäst som bott i en lägenhet med förhöjda mätvärden och därför begärt ersättning, berättar Benny Enholm, fastighetschef på Uppsalahem. Under våren kom ett utlåtande från Högsta domstolen i målet. Domen slår fast att det finns rätt till ersättning på grund av men i nyttjanderätten, men att detta inte ska gälla retroaktivt. Det innebär att det ursprungliga ersättningsanspråket på omkring tvåhundra tusen kronor blev knappt fjorton tusen kronor. Domen är, som alla domar från Högsta domstolen, prejudicerande och ger därför effekt för alla bostadsbolag.

BOSTADSSOCIALA FRÅGOR

I ENLIGHET MED ÄGARDIREKTIVEN

lämnar Uppsalahem varje år 7% av våra lediga lägenheter (exkl nyproducerade hyresrätter) 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.

Eftersom Uppsalahem är, och vill vara, en viktig aktör i kommunens ökades på eget initiativ denna kvot tillfälligt till 10%. Det har inneburit att Uppsalahem under 2016 erbjudit kommunen 138 lägenheter. Utöver detta har Uppsala kommun erbjudits upp till fem korttidsavtal varje månad för att möta behovet av den ökade inflyttningen till kommunen.

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	138 (79)
Antal lägenheter Uppsala kommun hyr för bostadssociala ändamål	421 (383)
Antal lägenheter som upplåts med kommunal borgen	184 (71)

Kommunal bostadsförmedling

DEN 30 MAJ 2016 flyttades Uppsalahems bostadskö över till Uppsala Bostadsförmedling AB. Det var en direkt följd av det beslut som fattades i kommunfullmäktige under 2015 och har haft stor påverkan på Uppsalahems uthyrningsprocess under året.

– Den största skillnaden i uthyrningsprocessen handlar om att Uppsalahem inte längre förmedlar några bostäder, då vi inte har någon bostadskö att förmedla till. Våra lediga bostäder annonseras numera på Uppsala Bostadsförmedlings webb, där de bostadssökande anmäler intresse

för bostaden och godkänd kund sedan föreslås som hyresgäst till Uppsalahem, berättar Malin Gunnarsson Stugbäck, Uthyrningschef.

Uppsalahem skriver därefter hyresavtal med den nya hyresgästen och under året har vi haft ett mål att e-signera hälften av alla bostadsavtal som ett led i Uppsalahems miljöarbete för minskad klimatpåverkan gällande transporter som vanlig postgång medför. Med ny teknik och mottagliga kunder, uppfylldes målet och ett nytt högre mål sätts till 2017!

Hos Uppsalahem ska det vara roligt att bo så därför bygger vi lekplatser och små smultronställen i våra bostadsområden.



GRÖN ENERGI MED VIND- OCH SOLKRAFT

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.

UPPSALAHEM ÄGER ETT eget vindkraftverk som står på en höjd vid Nötåsen utanför Sundsvall. Verket är ett i en liten park med totalt fyra snurror och har varit i drift sedan hösten 2014. Under 2016 producerades 4559 MWh vilket motsvarar cirka 30% av Uppsalahems behov av fastighetsel.

Vindkraftverket har producerat mindre el än budgeterat vilket främst beror på att det råkade ut för ett driftstopp under juni och juli.

Uppsalahem har även egen elproduktion från solceller på Frodeparken. Solcellerna är integrerade i fasaden och levererar el dels till husets behov av fastighetsel och vid överskott även till nätet. 2016 producerade solcellerna 75,7 MWh vilket täcker behovet av fastighetsel och i jämförelse motsvarar det 30 genomsnittliga lägenheters årsförbrukning av hushållsel.

VI MINSKAR VÅR KLIMATPÅVERKAN

För att minska klimatpåverkan är det allra

viktigast att minska energianvändningen då den kilowattimme som inte används är den mest miljövänliga. Flera stora energi- och underhållsprojekt har påbörjats under 2016 bland annat byte av ventilation i flera områden i Gottsunda, installation av temperaturgivare i lägenheter och byte till energisnål belysning.

Som ett komplement till energieffektivisering köper Uppsalahem Vattenfalls koldioxidneutrala fjärrvärme till all nyproduktion vilket minskade utsläppen med 430 ton. Andelen koldioxidneutral fjärrvärme är i nuläget 1% av Uppsalahems totala fjärrvärmeanvändning. Fjärrvärmens står för 99% av Uppsalahems koldioxidutsläpp.

TRANSPORTER TILL OCH PÅ FÖRETAGET

Förutom fjärrvärmens och några kvarvarande oljepannor bidrar transporter till Uppsalahems koldioxidutsläpp. För att minska biltransporterna till och från arbetet och i tjänst deltar Uppsalahem i

Uppsala kommuns initiativ Cykelvänlig arbetsplats. 2016 diplomerades sju av företagets arbetsplatser. Genom att förenkla för cykling till och från jobbet genom att bland annat se till att det finns bra möjligheter för cykelparkering är förhoppningen att fler ska välja cykeln till jobbet.

FÖR ATT RESA KLIMATSMART i tjänst finns busskort och elcyklar på alla Uppsalahems kontor. – Mellan många ställen i Uppsala går det snabbare att cykla än att åka bil och med elcykel är det ännu enklare, säger Anna Rehnberg, hållbarhetsstrateg på Uppsalahem.

Uppsalahem äger 92 fordon varav 75 är transportfordon som används av hantverkare och fastighetsskötare och 17 är vanliga personbilar som används av bland andra kvartersvärdar. Ett program för att byta ut fossilbränslefordon har startats och under 2016 köptes 11 stycken elbilar in till företaget.

SEDAN 2007
HAR CO₂-UTSLÄPP
MINSKAT MED

39%

SEDAN 2007
HAR ELFÖRBRUKNINGEN
MINSKAT MED

29%

VINDKRAFTVERKET
PRODUCERADE

4559 MWH

DET ÄR

30%

AV BEHOVET AV
FASTIGHETSEL.

ÅTERVINNING I FOKUS

UNDER ÅRET HAR UPPSALAHEM jobbat aktivt med att bidra till att hyresgästernas avfall återanvänds och återvinns. – En solig dag i september stod 50 hyresgäster på Vaksala torg och sålde

begagnade prylar på Uppsalahems egen loppisdag. I oktober hade grovsopsturnén i Gottsunda premiär, ett pilotprojekt för att underlätta för hyresgäster att göra sig av med grovsopor, berättar hållbarhetsstrategen Anna Rehnberg.

De flesta av hushållen har tillgång till Miljöstugor och möjlighet att källsortera tidningar och förpackningar. 31% av allt avfall som hamnade i Miljöstugorna under 2016 källsorterades.

SÅHÄR MYCKET KÄLLSORTERADE ETT GENOMSNITTLIGT HUSHÅLL UNDER 2016:

**GLASFÖRPACKNINGAR
73,5 KG**

MATAVFALL 33 KG

TIDNINGAR 25 KG

**PAPPERS-
FÖRPACKNINGAR
18,5 KG**

**PLASTFÖRPACKNINGAR
13 KG**

**METALL-
FÖRPACKNINGAR
11 KG**

**ELEKTRONIK
OCH LJUSKÄLLOR
3,5 KG**

VARFÖR NÅR INTE UPPSALAHEM SINA ENERGIMÅL 2016?

I EN **PROGNOS** som togs fram 2015 framgick det att energimålen till år 2016 inte skulle gå att nå. För att nå målen skulle det krävas mer åtgärder än det som skulle göras i planerad nyproduktion, renovering och energiprojekt i befintligt bestånd. I stället för att genomföra extra energisparande åtgärder under 2015–2016 beslutade Uppsalahem att synka åtgärderna med större satsningar. Till exempel i kommande renoveringar och det strukturerade arbetet med planerat underhåll vars process och metodik är under utarbetande och implementering under år 2017–2018.

FOKUSGRUPP FÖR MILJÖ OCH HÅLLBARHET

UNDER HÖSTEN startade vi en fokusgrupp för att tillsammans med hyresgäster diskutera hur vi kan underlätta att leva mer hållbart i våra bostadsområden. Deltagarna kommer att testa olika lösningar för att leva mer miljösmart.

Värd för SABO:s Energikonferens

I **NOVEMBER ARRANGERADES** SABOs energikonferens Energikicken i Uppsala med Uppsalahem som värd. Konferensen bestod av två fullmatade dagar med studiebesök, inspirationsföreläsningar och seminarier där besökarna fick ta del av Uppsalahems och andra företags arbete med att minska energianvändningen.

VI ÄR ISO-CERTIFIERADE

Vi är certifierade enligt ISO 14001 vilket innebär att vi arbetar systematiskt med vårt miljöarbete och strävar efter att ständigt förbättras.

Klimaträtt uppmärksammades av FN

PILOTPROJEKTET KLIMATRÄTT, då 30 hyresgäster under ett halvår 2015 testade att leva så klimatsmart som möjligt, har under året fått stor uppmärksamhet. Under klimattoppmötet i Marrakesh prisades Klimaträtt av FN:s initiativ Momentum for Change med motiveringen att det är ett av de mest innovativa och skalbara, globala exemplen på vad företag gör för att adressera och skapa lösningar för en minskad klimatpåverkan. Uppsalahem och Klimaträtt fick även nätverket EURHONETS CSR-pris och var finalist i European Responsible Housing Award. Tillsammans med Uppsala kommun och andra aktörer har Uppsalahem under året undersökt förutsättningarna att ta erfarenheterna vidare i en uppskalning av projektet.

För att göra det lättare för Uppsalahems hyresgäster i Gottsunda kommer grovsopsbilen varje månad, så att hyresgästerna enkelt kan kasta de saker som inte får slängas i miljöstugan.



JÄMSTÄLLDHETSARBETE PÅ UPPSALAHEM

Uppsalahem jobbar extra hårt med att göra arbetsplatsen jämställd och balanserad – med ungefär lika många kvinnor som män ökar både trivsel, kreativitet och effektivitet. Genom samarbete med skolor och uppsökande verksamhet vill bostadsbolaget också locka fler unga till de många varierade yrkena inom fastighetsbranschen.

UPPSALAHEMS PERSONALCHEF ANNA-LENA LEHTO och hennes medarbetare Cajsa Ahlström är själva två exempel på att bilden av fastighetsbranschen som ”gubbar i kostym eller blåställ” inte längre stämmer. Ett faktum är att 59% av tjänstemännen inom Uppsalahem är kvinnor. Något som Anna-Lena är glad över men ändå funderar lite kring:

– En bra balans mellan könen är det absolut bästa, det ska helst inte vara en dominans av något kön. Jag är jätteglad över att så många högutbildade kvinnor söker sig hit men det är förstås bra om också unga män gör det så att balansen håller i sig. På hantverkssidan söker vi däremot fortfarande med ljus och lykta efter fler kvinnor, säger Anna-Lena.

FÅ FASTIGHETSARBETARE ÄR KVINNOR

Om många kvinnor söker sig till tjänstemannayrkena på Uppsalahem så är det nästan tvärtom på hantverkssidan. Runt 30 procent av de som jobbar till exempel som fastighetsarbetare är kvinnor. Det är något som Anna-Lena och Cajsa arbetar extra mycket med nu – precis om alla kommuner och kommunala bolag jobbar Uppsalahem med att få in en åtgärdsplan i verksamhetsplanen för att främja jämställdheten i företaget.

– Vi har gjort enkäter för att ta reda på hur medarbetarna upplever arbetsplatsen och om det finns tecken på diskriminering eller kränkande behandling. Vi ligger bättre till än samhället i stort men även

om det bara är ett fåtal upplevelser så är en upplevd kränkning ändå en för mycket.

– Vårt mål är självklart nolltolerans mot diskriminering och kränkningar så det är fortfarande ett ämne att sätta fokus på, lägger Anna-Lena till.

SMÅ LÖNESKILLNADER

Hon konstaterar att löneskillnaderna mellan män och kvinnor handlar om hundralappar snarare än tusenlappar, och att sjuktalen på bostadsbolaget till skillnad från resten av samhället sjunker. Det verkar kort sagt som om Uppsalahems satsningar på möjlighet att påverka på arbetsplatsen, jobba hemifrån när arbetsuppgifterna tillåter, frikostig friskvård och frihet under ansvar gör att medarbetarna trivs. Uppsalahems chefer får fortbildningar i ledarskap och arbetsmiljö – i slutet av 2016 fick alla en utbildning i organisatorisk och psykosocial arbetsmiljö:

– Våra chefer är faktiskt väldigt duktiga på att agera snabbt om de ser någon som verkar må dåligt, och vi har som policy att vara generösa med samtalsstöd om det behövs, säger Anna-Lena.

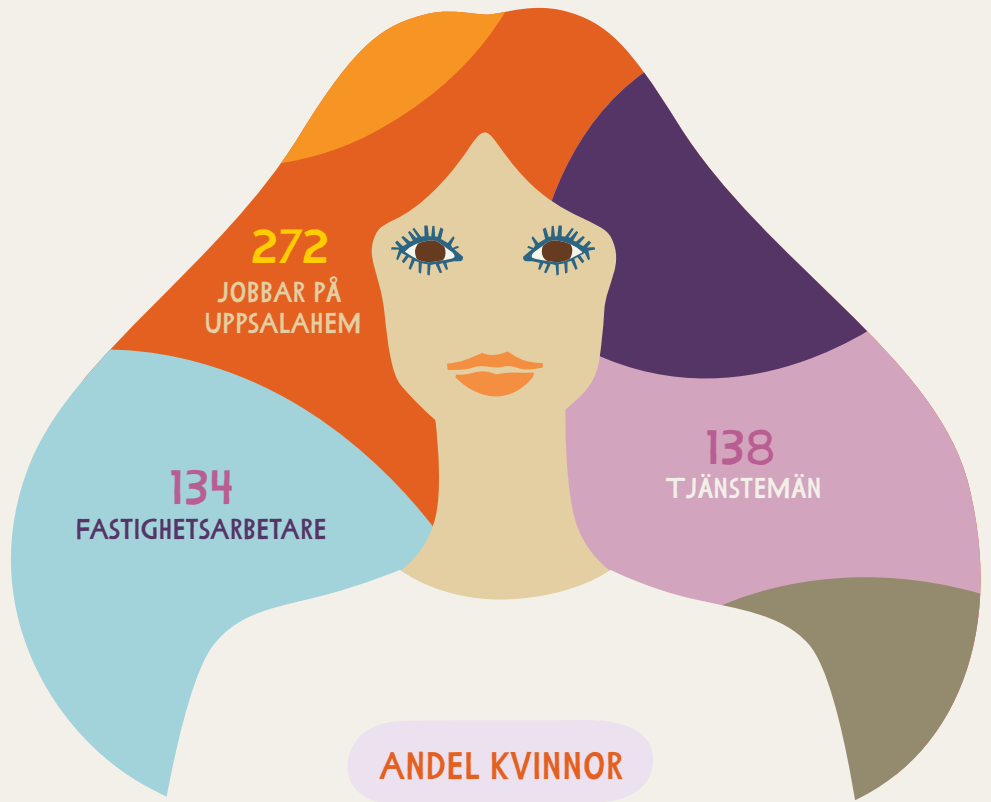
UPPSALAHEM LOCKAR UNGA TILL BRANSCHEN

Men allt är inte guld och gröna skogar: precis som andra bostadsbolag har Uppsalahem svårt att hitta kvinnor till hantverksyrkena – det är inte många som går utbildningarna och de som gör det sliter arbetsgivarna i redan innan de gått klart.

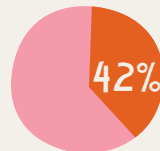
– Vi måste göra allt vi kan för att få in tjejer och vara med och påverka redan i skolan, säger Anna-Lena.

Och det är en strategi som är i full gång. Uppsalahem har fått flera priser för sitt kreativa arbete med att locka in unga, och framförallt tjejer, i branschen. Ett projekt är att vara näringslivspartner med Ung Företagsamhet i grundskolan. Genom samarbetet Operation dagsverke får eleverna pröva på olika yrken under en dag – till exempel som snickare, chefer och administratörer i förvaltningen.

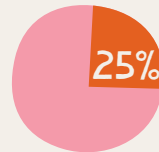
– Konkurrenten om ung arbetskraft är enorm så vi måste börja tidigt, och se till att de unga känner till Uppsalahem och teknikyrken. Eleverna som genom operation dagsverke fick prova på att hänga på en chef för en dag tyckte det var jätteroligt, vilket gör mig glad, säger Anna-Lena. Att locka unga till chefspositioner är nästan lika svårt som att hitta tjejer som söker till hantverksutbildningar. Därför satsar Uppsalahem hårt på att hitta innovativa vägar för att få upp intresset för det mångsidiga jobbet som arbetsledare och chef. Uppsalahem deltar också i gymnasiemässor och erbjuder praoplatser för eleverna. För att locka gymnasieelever till teknikyrken är bostadsbolaget med i Teknikcollege Uppland och på vetenskapsfestivalen SciFest. Dessutom arbetar Uppsalahem med ett framgångsrikt traineeprogram för högskoleutbildade och tar emot elever från både Lärlingsprogrammet och Yrkeshögskolan.



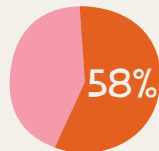
ANDEL KVINNOR



PÅ UPPSALAHEM

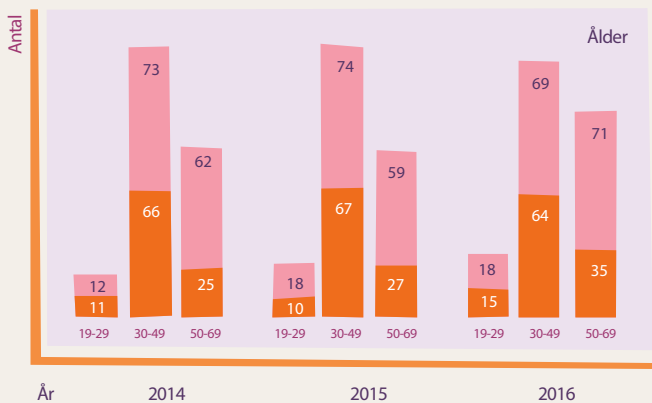


AV FASTIGHETSARBETARNA



AV TJÄNSTEMÄNNEN

ÅLDERSFÖRDELNING



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 trivsam arbetsplats. Kim Nilsson är facklingarepresentant på Uppsalahem och huvudskyddsombud.

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

När jag har varit runt och gjort skyddsronder upplever jag att det är väldigt rent och snyggt på alla våra arbetsplatser. Personalen har tid och rutiner för att hålla ordning i gemensamma utrymmen.

Vi har utbildningar i sådant som kan medföra hälsofara som till exempel kemikalieutbildning. Det är viktigt att alla vet vilka lagar och regler som gäller på arbetsplatsen och Uppsalahem är väldigt snabba på att tag i allvarliga tillbud som inträffar.

Vi har också en arbetsledning som verkligen mår om personalen på områdena. Det är viktigt att alla ska må bra på jobbet och det är därför stående punkt på alla APT-möten.

BEDÖMER DU ATT UPPSALAHEM ÄR EN SÄKER ARBETSPLATS? PÅ VILKET SÄTT?

Ja, jag bedömer att Uppsalahem är ett mycket bra företag vad gäller säkerhet på arbetsplatsen. Företaget jobbat aktivt för att motverka att olyckor händer, speciellt om det upptäcks en brist.

När det kommer till arbetsmiljö tycker jag att företaget lyssnar på när anställda tar upp problem och det åtgärdas så fort som möjligt. Jag tycker att det fackliga samarbetet fungerar bra.

VAD ÄR DET BÄSTA MED ATT VARA ANSTÄLLD HOS UPPSALAHEM?

Det bästa i min uppfattning är att man känner sig välkommen samt att man känner att man gör ett viktigt jobb.

89

SOMMARJOBBARE FICK UNDER 2016 CHANSEN ATT TA STEGET IN PÅ ARBETSMARKNADEN OCH SAMLA PÅ SIG VÄRDEFULLA KUNSKAPER OCH MERITER INFÖR KOMMANDE ARBETSLIV.



Uppsalahems personalchef
Anna-Lena Letho med
Fastigopriset 2016.

ÅRETS PRISER

UPPSALAHEM HAR PRISATS flera gånger under året för sitt arbete med att få in unga i branschen.

Fastigopriset delades ut till Uppsalahem i maj 2016 och motiveringen var: *"Uppsalahem visar ett brinnande engagemang för att locka unga till fastighetsbranschen. Företaget arbetar långsiktigt, innovativt och på bred front genom att öppna dörrarna och visa den variation av yrken som finns".*

I september delades ytterligare ett prestigefullt pris ut till Uppsalahem – i branschorganisationen Fastigos kategori Framtidsindex. Uppsalahem fick priset för sitt *"långsiktiga och kreativa arbete med att locka unga till fastighetsbranschen"*.

I oktober fick Uppsalahem utmärkelsen Årets innovatör av Universum, som skrev följande i motiveringen: *"Företagets arbete med frågorna har karakteriserats av nytänkande, kreativitet och en förmåga att visa upp bredden och möjligheterna inom företaget på lång sikt"*.



Nöjda medarbetare ger nöjda kunder. I Uppsalahems bostadsområden jobbar kvartersvärdarna, de finns till för att hyresgästerna ska känna sig trygga och nöjda med sitt boende hos Uppsalahem men också för att kunna ge snabbast möjligast service när det är något som inte fungerar.

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

ÄGAR- OCH KONCERNSTRUKTUR

Uppsala kommun äger, genom bolaget Uppsala Stadshus AB, 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahem-koncernen består av moderbolaget Uppsalahem AB och tre helägda dotterbolag: Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Uppsalahem Eksättragården AB, Uppsalahem Elmer AB. Under året har de två tidigare dotterbolagen Östra orgeln Bostäder AB och Studentstaden i Uppsala AB fusionerats in i moderbolaget.

UPPSALA KOMMUN

Uppsala stadshus AB

BOLAGSSTÄMMA

1 ägare

ÅRSSTÄMMA

hålls varje år under våren. Kallelse till stämman skickas per post till aktieägare och annonseras i Post- och inrikes tidningar. Stämman är öppen för allmänheten. Årsstämman väljer styrelseordförande, övriga styrelseledamöter och revisorer, beslutar om årsredovisning och vinstdisposition, ansvarsfrihet för styrelse och vd med mera. Vid behov hålls extra stämma.

STYRELSEARBETE

Uppsalahem AB har en politiskt tillsatt styrelse vars sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fyra suppleanter är valda av kommunfullmäktige. Styrelsens mandatperiod sträcker sig till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästkommande allmänna val till kommunfullmäktige. Till styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna, men bara ledamöterna har rösträtt vid sammanträdena. Under 2016 hade styrelsen X protokollförda möten.

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

Styrelsens medlemmar presenteras på s. 38–39.

STYRELSE

Antal: 13 st
(7 kvinnor, 6 män)

VD

Ledning

BOLAGETS ORGANISATION OCH LEDNING

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

Vd utses av styrelsen. Vd och koncernchef är sedan april 2016 Stefan Sandberg. Vd:s uppgift är att leda den operativa verksamheten enligt styrelsens anvisningar och riktlinjer. Vd ansvarar också för att bolagets bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt.

Uppsalahems vd har stöd i den strategiska ledningsgruppen som består av cheferna för områdena bostadsutveckling, ekonomi, förvaltning, hållbarhet, kommunikation, personal samt strategisk utveckling. Ledningsgruppen sammanträder kontinuerligt för att behandla företagsstrategiska frågor.

Ledningsgruppens medlemmar presenteras på s. 40–41.

AFFÄRSSTÖD

AFFÄRSSTÖDS- FUNKTIONERNA

Affärsstöd består av
Strategisk utveckling
Kommunikation
Hållbarhet
Personal
Ekonomi/Inköp/IT/
Finans

FÖRVALTNING

Bostadsservice
och 4 kontor

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

Inom förvaltningen finns även affärsstöd i form av Förvaltningsutveckling, Uthyrning, Bobutik

BOSTADS- UTVECKLING

BOSTADSUTVECKLING

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

STYRNING OCH KONTROLL

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

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



2016: 6 KVINNOR, 7 MÄN

2015: 7 kvinnor, 6 män. 2014: 7 kvinnor, 6 män.

LEDNINGSGRUPP

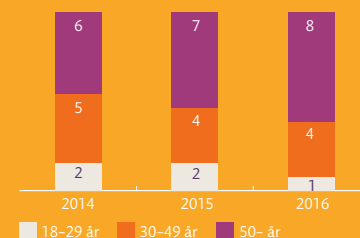


2016: 4 KVINNOR, 4 MÄN

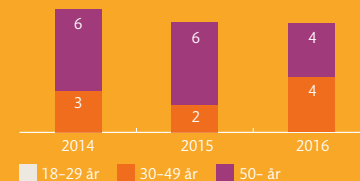
2015: 3 kvinnor, 5 män. 2014: 3 kvinnor, 6 män.

ÅLDERSFÖRDELNING

STYRELSE



LEDNINGSGRUPP



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

STYRELSE

ELNAZ ALIZADEH (1)

(S) Ordförande, f. 1980

TOR BERGMAN (2)

(M) Ledamot, f. 1944

INGELA EKRELIUS (3)

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

PAUL ESKILSSON (4)

(MP) Ledamot, f. 1977

KRISTINA JOHNSON (5)

(C) Ledamot, f. 1962

KIJAN KARIMI (6)

(S) Ledamot, f. 1984

PETER NORDGREN (7)

(L) Ledamot, f. 1949

BJÖRN WALL (8)

(S) Ledamot, f. 1947

CECILIA FORSS (9)

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

SUPPLEANTER

JOSEF AGNARSSON (10)

(KD) f. 1991

STAFFAN LINDER (11)

(M) f. 1953

LENE SCHILL (12)

(MP) f. 1976

JAN-ERIK TILLMAN (13)

(S) f. 1952

ARBETSTAGAR- REPRESENTANTER

TORSTEN FALK (ledamot)

KIM NILSSON (ledamot)

HANIEH BEHESHT SARAEI (suppleant)

LEDNINGSGRUPP

STEFAN SANDBERG (14)

VD, f. 1973

BENNY ENHOLM (15)

Förvaltningschef, vice vd, f. 1965

ANNA-LENA LEHTO (16)

Personalchef, f. 1953

MARIO PAGLIARO (17)

Ekonomichef, f. 1964

LARS-GUNNAR SJÖÖ (18)

Bygg- och fastighetschef, f. 1953

ANNA FREIHOLTZ (19)

Hållbarhetschef, f. 1983

SARA WESTBERG (20)

Fastighetsstrateg, f. 1976

LINDA RYTTLEFORS (21)

Kommunikationschef, f. 1977





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 47, finns en beskrivning av samtliga risker och hur vi inom Uppsalahem arbetar för att begränsa riskerna.

Ränte- och refinansieringsrisken bedöms som låg.

KRISHANTERING

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

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

Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

MILJÖRISKER

Sedan december 2011 är Uppsalahem certifierade enligt miljöledningssystemet ISO 14001 vilket är ett bevis på företagets kontinuerliga och systematiska arbete med miljöfrågor. Viktigt i miljöledningssystemet är 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 klimatteffekter 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 fortlö-

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

pande 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, försäkring av vindkraftverk, 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 möjlighet till anonym rapportering av oegentligheter, sk ”whistle blowing”, finns via ägaren Uppsala kommun. Uppsalahem har även utarbetade rutiner, policier och kontrollprogram som där det är aktuellt även inkluderar företagets leverantörer.

Risken för mutor och korruption bedöms som låg.



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 2016 steg marknadsvärdet med ca 15 procent.

FASTIGHETSBESTÅND

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 178 (179) fastigheter runt om i kommunen. Inga fastigheter har under året köpts eller sålts, dock har fastighetsregleringar genomförts under året. Vår omfattande nyproduktion och det strategiska arbetet med förötning kräver dock att vi kontinuerligt ser över möjligheten att förvärva nya fastigheter.

FASTIGHETSBESTÅND		
	2016-12-31	2015-12-31
Uthyrningsbar yta (m2)		
Bostäder	956 045	939 769
Lokaler	72 947	76 104
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	16 075	15 814
Lokaler	1 640	1 644
Garage och p-platser	7 539	7 337

MARKNADSVÄRDE

MARKNADSVÄRDET (mkr)	
Värdeutlåtande Newsec	19 240
Totalt	19 240

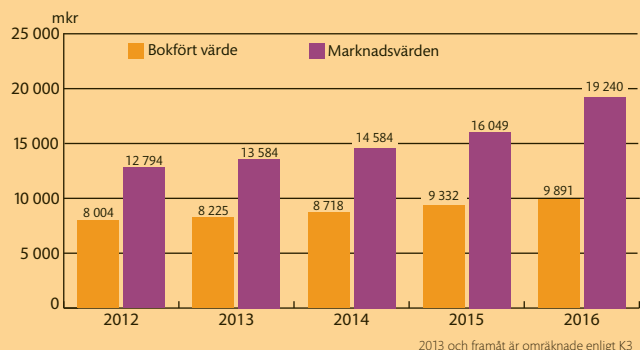
Marknadsvärdet vid årsskiftet uppgick till 19 240 (16 049) mkr inklusive pågående projekt och 18 174 (15 349) mkr exklusive pågående projekt. Till pågående projekt räknas igångsatt nyproduktion och byggrätter som exploateras.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med ca 13 procent och värdeökningen på portföljen, inklusive projekt och byggrätter, uppgick till ca 15 procent.

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde inkl pågående projekt uppgick 2016 till 9 891 (9 332) mkr. Övervärdet vid årsskiftet bedömdes därför till 9 349 (6 717) mkr (2013 och framåt avser K3).

Utifrån en genomförd marknadsvärdering görs en bedömning av nedskrivningsbehovet och eventuellt återföring av tidigare nedskrivning. Under året har två fastigheter rivits, Brillinge 3:3 och Librobäck 7:1, därför har även nedskrivningar gjorts på dessa fastigheter.



FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

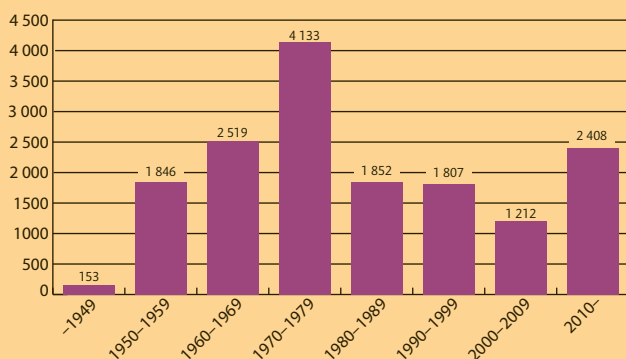
Att öka värdet på våra fastigheter var under året ett krav från ägaren, men marknadsvärdet styr också hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Uppsalahems värde påverkar också finansieringskostnaderna genom det kreditbetyg bolaget tilldelas.

VÄRDEFÖRÄNDRING (tkr)

	Identiskt bestånd	Inklusive projekt
Utgående värde 2015-12-31	15 348 569	16 048 569
Försäljningar	0	0
Förvärv	0	0
Investeringar	283 758	822 716
Värdeförändring	2 039 139	2 368 690
Utgående värde	17 671 466	19 239 975
Värdeförändring	13,29%	14,76%
Utgående värde 2016-12-31	17 671 466	
inkl färdigställda projekt 2016		19 239 975

ANTAL LÄGENHETER FÖRDELAT PÅ VÄRDEÅR

Uppsalahems fastighetsbestånd består av 16 508 lägenheter och är jämnt fördelat över värdeår, det finns dock en tyngdpunkt på fastigheter byggda i slutet av 60- och början av 70-talet. Detta förklaras av nyproduktion i och med miljonprogrammet under nämnda period. Nedan följer ett diagram som visar lägenheter i Uppsalahems bestånd fördelat över fastigheternas värdeår.



VÄRDERINGSMETOD

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

Marknadsvärdet ska avse det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt. 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. Särskilda projekt- och byggrättsvärderingar har också genomförts under året.

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 2016. Gällande lokalkontrakt antas dessa fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 359 (300) – hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning – och 653 (620) kr/m² och år, med ett viktat snitt för hyresbostäderna på 484 (453) kr/m².
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Kalkylräntan för hyresbostäder varierar mellan 4,0 (5,0) och 7,57 (8,25) procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 6,0 (6,42) procent.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 1,75 och 5,50 procent för bostäder med ett viktat snitt på 4,0 (4,42) 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.

SAMMANFATTANDE VÄRDEUTLÅTANDE

Newsec har erhållit uppdraget från Uppsalahem att bedöma marknadsvärde för 185 fastigheter/värderingsobjekt med total area om 1 077 410 m² (inkl projekt) för bokslutsändamål.

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 fastighetspecifik information som befintliga hyresavtal, areor och vakanser.

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

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

För de pågående byggprojekten har Newsec utfört separata värderingar, antingen i form av värdering i färdigt skick med avdrag för återstående kostnader. För mark och byggrätter har värdering skett utifrån jämförelser med andra försålda byggrätter.

Värderingen har resulterat i ett totalt marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 19 240 Mkr (Nitton miljarder tvåhundrafyrtio miljoner kronor) per värdetidpunkten 2016-12-31.

Stockholm 2017-01-18

Newsec Advice AB

Ulrika Lindmark

Magnus Lönn

FINANSIERING

Under 2016 har Uppsalahem emitterat fyra obligationslån. Lånen och pengarna har använts till att finansiera nya projekt samt refinansiering av gamla lån.

Riksbanken sänkte reporäntan till $-0,5\%$ och Uppsalahem har fortsatt kunnat låna till negativ ränta på korta löptider.

EXCEPTIONELLT LÅGA RÄNTOR

De låga marknadsräntorna har fortsatt under 2016 även om det under det sista kvartalet av 2016 har kommit tecken på att räntorna är på väg uppåt. Räntan på femårig upplåning låg vid årets början på $0,7\%$ och var under året ner till ca $-0,12\%$ för att avsluta året på ca $0,24\%$, se graf nedan.

Under 2016 sänkte Riksbanken reporäntan till den historiskt låga nivån $-0,50\%$. Sänkningen ner till $-0,50\%$ har inneburit att också Stibor 3 månader har varit negativ under hela året med som lägst runt ca $-0,62\%$. Därmed har Uppsalahems ränta varit negativ för att låna inom ramen för certifikatprogrammet, dvs investerarna har betalat 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 styrräntan. Höjningen blev $0,25$ procentenheter till $0,50-0,75\%$.

Den svenska ekonomin är stark, BNP beräknas ha ökat med $3,2$ ($3,8$)% 2016. Inflationen, som var 0% 2013, låg kvar på den nivån, eller strax under, både 2014 och 2015. Inflationen har under 2016 börjat gå upp vilket kan påverka riksbankens agerande under 2017.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

Uppsalahems 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.

Uppsalahems finansverksamhets inriktning ska vara att:

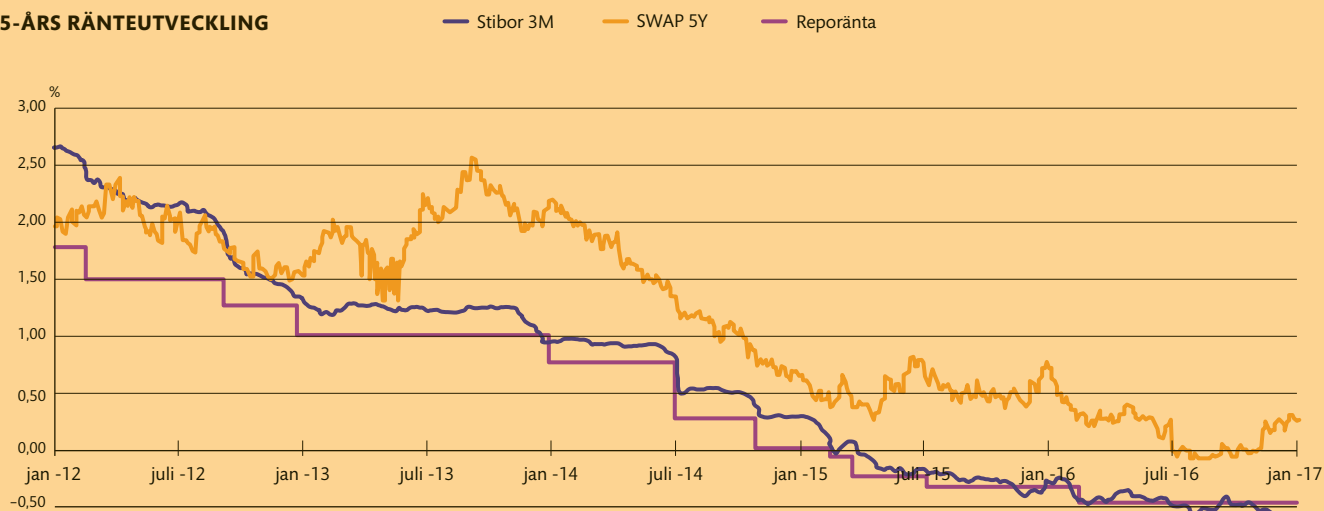
- långsiktigt säkerställa Uppsalahems tillgång till finansiering
- optimera Uppsalahems finansnetto inom givna risklimitier genom en effektiv skuldförvaltning

FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

I juni 2016 publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga bedömning av Uppsalahem. Betyget för lång upplåning blev fortsatt AA- och betyget för kort upplåning A1+ och K-1 vilket är högsta möjliga betyg för kort upplåning. Kreditvärderingsinstitutet lyfter fram Uppsalahems starka ekonomi och låga affärsrisk som viktiga faktorer som bidragit till det goda betyget. Den mycket starka bostadsmarknaden i Uppsala framhålls också, liksom Uppsalahems minimala vakanser. Fastigheterna framhålls som mycket väl underhållna och med höga fastighetsvärden.

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

5-ÅRS RÄNTEUTVECKLING



LÅNEPORTFÖLJEN

Skuldökningen 2016 blev lägre än prognostiserat beroende på förskjutningar i tiden av investeringsprojekt, men också ett bättre kassaflöde från den löpande verksamheten. Nettoskuldökningen 2016 stannade på 305 (384) mkr.

Under året har Uppsalahems givit ut fyra nya obligationer. Obligationsemissionerna 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 varit oförändrad under året, och uppgick per sista december till 2 200 mkr.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 6 755 (6 035) mkr brutto. Kapitalmarknadens andel av Uppsalahems finansiering ökar och i december 2016 utgjorde den 90 (71)% av skulden.

UPPSALAHEMS GRÖNA OBLIGATION MÖJLIGGÖR FÖR INVESTERARE ATT SATSA HÅLLBART

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

Under 2016 har inga gröna obligationer emitterats.

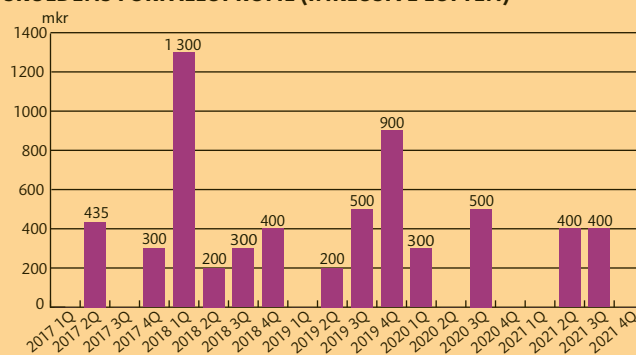
LÅNEPORTFÖLJEN (mkr)					
	2016	2015	2014	2013	2012
Certifikatprogram	2 202	2 201	1 848	1 844	1 693
Obligationslån	3 700	2 100	1 800	1 600	200
Banklån med kommunal borgen	0	0	0	0	0
Banklån mot pantbrev	600	1 705	1 955	1 955	1 955
Repolån	208	0	0	0	0
Checkräkningskredit	45	29	23	67	75
Total bruttoskuld	6755	6 035	5 626	5 466	3 923

KAPITALBINDNING

För att minska refinansieringsrisken och förlänga kapitalbindningen har 700 mkr av förfallande lånevolymer 2017, refinansierats och förlängts redan under 2016. Dessa lån förfaller nu i stället 2019, 2020 och 2021.

Den 31 december 2016 hade 43 (42) procent av nettoskulden, eller 2 635 (2 430) mkr, förfall inom tolv månader. Om hänsyn tas till Uppsalahems garanterade kreditlöften sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 12 (13) procent. Det innebär att Uppsalahem 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 2,4 (2,1) år.

SKULDENS FÖRFALLOPROFIL (INKLUSIVE LÖFTEN)



GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Uppsalahem använder bindande kreditlöften som fungerar som back-up till certifikatprogrammet. Företagscertifikat är till sin konstruktion ett kortsiktigt låneinstrument och medför därmed också en viss refinansieringsrisk. Per årsskiftet hade Uppsalahem fem löften om totalt 1 900 (1 700) mkr, varav två löften på 500 mkr vardera har en rullande uppsägningstid på 364 dagar. Övriga tre löften har en löptid på två år, de förfaller 2018, med möjlighet till förlängning efter ett år. Outnyttjade checkkrediter ingår i likviditetsreserven, liksom placeringar och kontotillgångar som vid årsskiftet uppgick till 415 mkr. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 2 720 (2 326) mkr.

I nedanstående tabell visas likviditetens läget på balansdagen.

LIKVIDITETSBEREDSKAP (mkr)

	Total ram *	2016	2015	2014	2013	2012
Likvida medel		415	205	180	321	205
Checkkrediter, ej utnyttjade	450	405	421	427	383	376
Lånelöften	1 900	1 900	1 700	1 700	1 900	1 500
Totalt		2 720	2 326	2 307	2 604	2 081

* Avser 2016-12-31

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 2,59 (3,30) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år uppgick till 49 (42) procent. Nedan visas en tabell över skuldportföljens nettoräntebindning med hänsyn till räntederivat. De limiter för ränteförfallstrukturen som styrelsen fastställt, det vill säga normportfölj och tillåtet intervall, framgår också. 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

Ändringsår	Belopp Mkr	Andel %	Norm- portfölj %	Tillåtet intervall %
2016	2 981	49	50	35-65
2017-2019	1 194	19	25	10-40
2020-2022	1 500	24	20	5-35
Senare	460	8	5	0-25
Total nettoskuld	6 135	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 (3 610) mkr

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till -317 (-269) mkr.

SÄKRINGSREDOVISNING

Under 2014 infördes i Sverige ett nytt redovisningsregelverk, K3. Uppsalahem redovisar finansiella instrument enligt Kap 11, dvs. till anskaffningsvärde. 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. Därmed använder vi säkerhetsredovisning och har därför inte tagit upp dom orealiserade swapparna i resultat- och balansräkning.

SÄKERHETER

Uppsalahem hade på bokslutsdagen pantbrev till ett värde av 2 568 mkr i eget förvar:

SÄKERHETER (mkr)

	2016	2015	2014	2013	2012
Borgenslån	0	0	0	0	0
Krediter med pantbrev	600	1 705	1 955	1 955	1 955
Outnyttjade checkkrediter med pantbrev	200	200	200	200	200
Uttagna pantbrev i eget förvar	2 568	1 457	1 208	1 213	1 213

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

NYCKELTAL

	2016	2015	2014	2013	2012
Finansnetto (mkr)	-111,3	-128,6	-143,2	-143,2	-125,9
Snittränta brutto (%)	1,76	2,29	2,72	3,14	3,29
Snittränta netto (%)	1,73	2,17	2,60	2,87	3,16
Soliditet 1 (%)	33,3	34,3	33,9	33,0	33,2
Soliditet 2 (%)	64,5	61,2	60,1	59,9	58,6
Belåningsgrad (%)	34,9	38,0	39,4	40,2	31,5
Räntebärande skulder (mkr)	6 135	6 035	5 626	5 466	3 923

För definitioner se s. 78.

UTBLICK MOT 2017

Den globala konjunkturåterhämtningen fortsätter uppåt men är ojämn där t ex utvecklingen i en del tillväxtekonomier fortfarande är svag. Återhämtningen inom euroområdet blir dock allt mer tydlig även om skillnaderna är stora inom Europa. Storbritannien folkomröstade under 2016 för att lämna EU och detta arbete kommer starta under 2017. Vilka effekter detta kommer att få är svåra att bedöma. I USA blev Donald Trump president vilket är en orosfaktor för världsekonomin. Även detta kommer att påverka världsekonomin på flera sätt.

Den svenska ekonomin är stark och väntas fortsätta så, med en god BNP-tillväxt även 2017. 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.

Det låga ränteläget väntas bestå under året. Enligt Riksbankens egen prognos från december 2016 kommer den första reporäntehöjningen tidigast i slutet på 2017.

Prognosen för den svenska ekonomin 2017 kan sammanfattas med:

- Fortsatt hög tillväxt, över 2%
- Fortsatt låg inflation, under riksbankens mål
- Lägre arbetslöshet och högre sysselsättning
- Riksbankens kan komma påbörja höjningar av reporänta

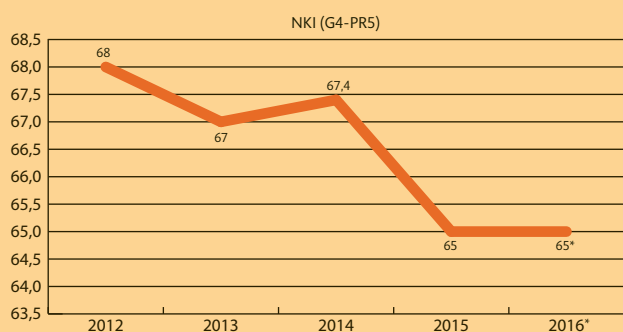
Uppsalahems planerade investeringar i nyproduktion och renoveringar kommer att medföra ett upplåningsbehov på ca 400 mkr 2017. Nettoskulden beräknas uppgå till ca 6,5 mdkr vid årets slut. Inom certifikatprogrammets ram finns tillräckligt outnyttjat utrymme för att ta hand om hela årets nyupplåningsbehov, om nödvändigt. Avsikten är dock att även långfristiga lån ska ingå i årets finansiering, eventuellt ytterligare en grön obligation. Garanterade lånelöften, placerad överskottslikviditet samt outnyttjade checkkrediter finns att tillgå om certifikatmarknaden under någon period inte skulle fungera tillfredsställande.

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

GRI-APPENDIX 2016

För 2016 rapporterar Uppsalahem sitt hållbarhetsarbete enligt Global Reporting Initiatives (GRI) riktlinjer, G4. Följande appendix innehåller kompletteringar till Uppsalahems års- och hållbarhetsredovisning.

MED KÄRLEK FÖR HUS OCH HEM



* Kundundersökningen genomfördes i december 2015 och resultat förmedlades i början av 2016. Resultatet gäller 2015 och 2016.

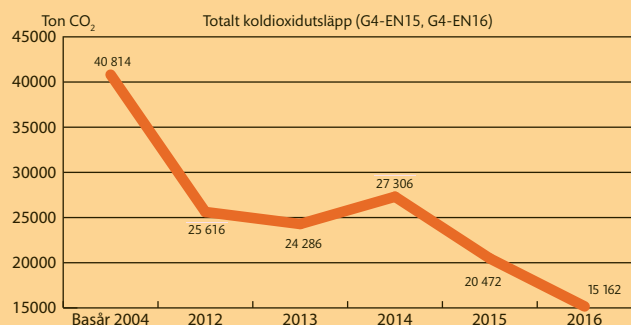
DET GRÖNA BOSTADSBOLAGET

KOLDIOXIDUTSLÄPP UPPSALAHEM (G4-EN15, G4-EN16)

	Basår					
	2004	2012	2013	2014	2015	2016
Olja	2 088	273	348	412	72	52
El	2 892	0	0	0	0	2*
Drivmedel	260	266	206	188	197	157
Fjärrvärme	35 574	25 077	23 731	26 706	20 204	17 447**
Egen bil i tjänst						10
Tjänsteresor flyg						8

* För 2015 och 2016 inkluderas utsläpp från drift av kraftverket.

**För 2015 och 2016 beräknas utsläpp av koldioxidekvivalenter, enligt VMK.

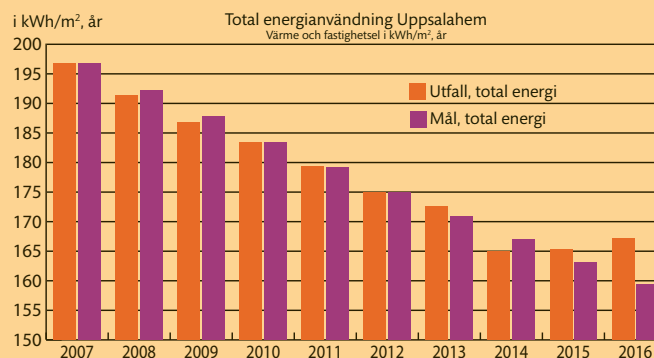


MILJÖNYCKETAL

Miljöaspekt	Utfall basår	Utfall 2014	Utfall 2015	Utfall 2016	MÅL 2016
Värme, kWh/m ² (klimatkorrigerat med nytt normalår)	170,6 (ÅR 2007)	146	146,4	148,7	136,5
Vatten liter/m ²	1 749 (ÅR 2007)	1 607	1 628	1 634	1 513
Fastighetsel, kWh/m ²	26,2 (ÅR 2007)	18,9	18,9	18,5	22,9
Koldioxidutsläpp, ton*	40 814 (ÅR 2004)	27 306	20 472		
Klimatutsläpp ny beräkningsmetod, ton **			18 837	17 676	23 009
Avfall, andel källsorterat %	25 (år 2012)	26	30	31	50 (2020)
Transporter, egen bil i tjänst, körda mil/anställd	33 (år 2009)	26	33	24	29,5
Transporter, servicebilar, liter/mil	1 (år 2014)				

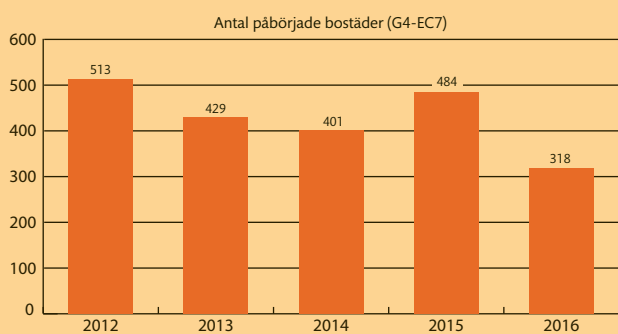
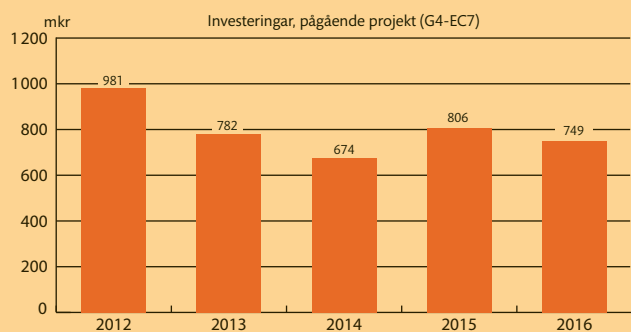
* Direkta utsläpp av CO₂ från egna transporter, värme och el.

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

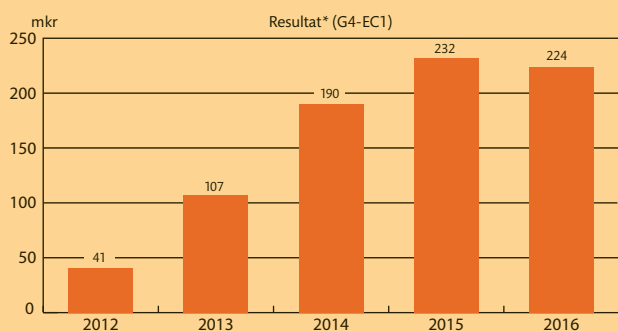


Värmen (exkl energi till varmvatten) är klimatkorrigerad. Arean omfattar BOA+LOA.

VI BYGGER STADEN



MED SIKTE PÅ FRAMTIDEN



* Efter finansiella poster och justerat för realisationsvinster

VI SOM JOBBAR PÅ UPPSALAHEM

TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA (G4-10)

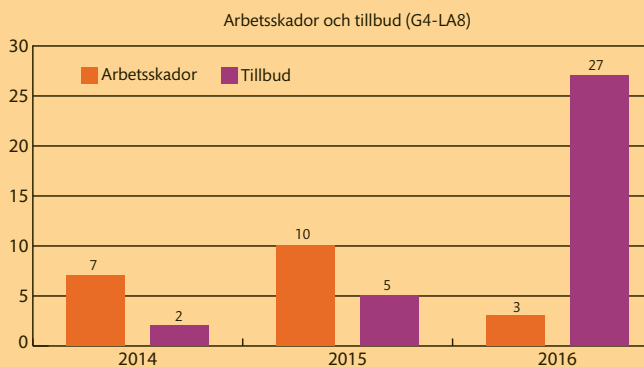
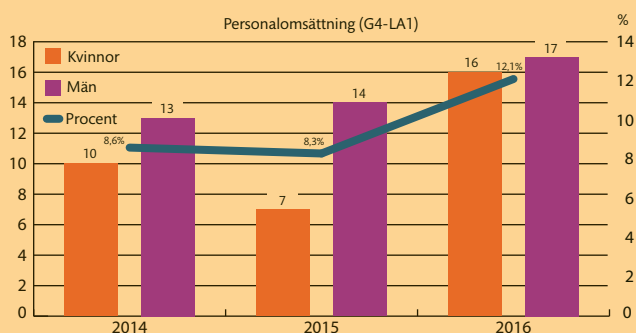
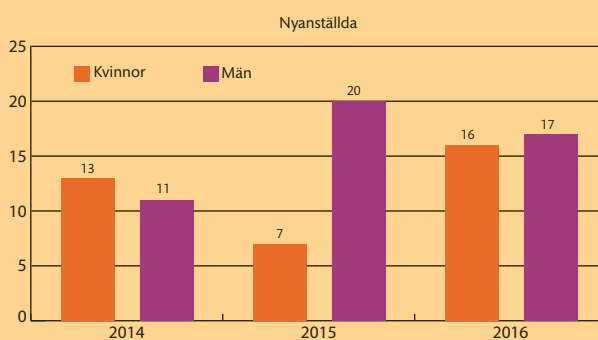
	2014	2015	2016
Kvinnor	108	117	126
Män	157	159	168
Totalt	265	276	294

ANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSAVTAL OCH KÖN (G4-10)

	Tillsvidareanställda			Visstidsanställda		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Kvinnor	102	104	114	6	13	12
Män	147	151	158	10	8	10
Totalt	249	255	272	16	21	22

TILLSVIDAREANSTÄLLDA PER ANSTÄLLNINGSVILKOR OCH KÖN (G4-10)

	Heltid			Deltid eller timanställda		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Kvinnor	96	98	109	6	6	5
Män	144	150	157	3	1	1
Totalt	240	248	266	9	7	6

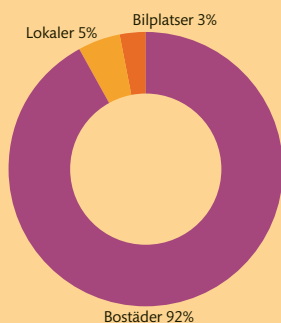


RESULTATRÄKNING

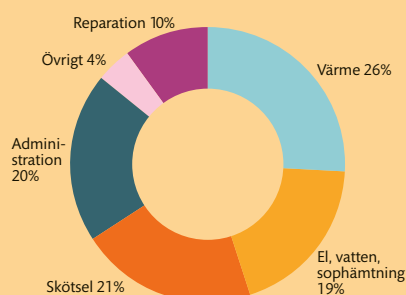
(Belopp i tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hyresintäkter	1, 2, 3	1 222 038	1 181 226	1 222 038	952 739
Övriga förvaltningsintäkter	4	41 379	65 783	41 385	87 020
Nettoomsättning		1 263 417	1 247 009	1 263 423	1 039 759
Underhållskostnader		-128 425	-110 912	-128 425	-90 220
Driftkostnader	5, 6	-434 852	-441 117	-436 494	-382 589
Fastighetsskatt		-21 608	-21 176	-21 546	-17 136
Fastighetskostnader		-584 885	-573 205	-586 465	-489 945
DRIFTNETTO		678 532	673 804	676 958	549 814
Avskrivningar	7	-258 833	-236 496	-258 266	-175 084
BRUTTORESULTAT		419 699	437 308	418 692	374 730
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3, 8	-72 950	-76 755	-72 950	-76 755
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	9	-10 940	988	-7 387	988
RÖRELSERESULTAT		335 809	361 541	338 355	298 963
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	7 792	651	8 146	4 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-119 414	-129 252	-119 414	-129 463
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		224 187	232 940	227 087	173 997
BOKSLUTSDISPOSITIONER					
Erhållna koncernbidrag				1 201	104 467
Lämnade koncernbidrag		-243 963	-274 908	-247 399	-275 290
Skatt på årets resultat	12	2 637	1 160	2 525	-8 372
ÅRETS RESULTAT		-17 139	-40 808	-16 586	-5 198
Årets resultat moderföretagets aktieägare		-17 139	-40 808		

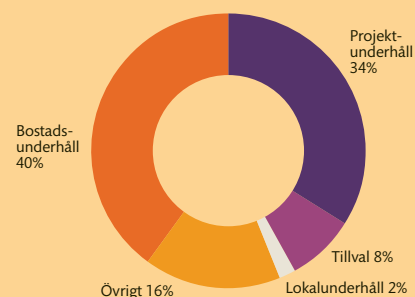
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



ÅRETS NETTOOMSÄTTNING I KONCERNEN uppgår till 1 263 mkr, vilket motsvarar en ökning med 16 mkr mot föregående år. Ökningen beror på tillkomna intäkter till följd av nyproduktion samt fiberanslutning.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 224,1 mkr, vilket är en minskning i jämförelse med föregående år.

Underhållskostnaderna uppgår till 128 mkr, vilket är en ökning med 18 mkr jämfört med föregående år. En del av ökningen (4,4 mkr) förklaras med extraordinära kostnader för sanering av en fastighet vid Kvarngärdet, för vilka Uppsalahem erhållit försäkringsersättning. I övrigt beror differensen på ökade beställningar inom ramen för hyresgäststyrkt underhåll.

Driftkostnaderna minskar under året med 6 mkr till 434,9 mkr.

Reparationskostnader håller samma nivå som föregående år.

Skötselkostnaden ökar med 3,1 mkr beroende på ökade skötsel- och selytor samt prishöjning enligt index om 2%.

Värmekostnaderna ökar med 8 mkr beroende på ökade ytor samt ökade taxekostnader.

Kostnader för el, vatten och sophämtning ökar med 3,7 mkr beroende på ökade ytor samt ökade taxekostnader för el.

Kostnaden för lokal administration ökar med 5,3 mkr som en effekt av den årliga lönerevisionen.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgår till 8,1 (8,0) procent.

Planmässiga avskrivningar uppgår till 258,8 (236,5) mkr. Ökningen beror på genomförda investeringar i nyproduktion och renoveringar.

Räntekostnaderna har i år minskat med 9,8 mkr, vilket förklaras av det aktuella ränteläget.

RESULTATRÄKNING IDENTISKT BESTÅND (tkr)

	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	643 409	643 573
Underhållskostnader	-81 201	-66 490
Driftkostnader	-257 171	-244 468
Fastighetsskatt	-11 890	-11 687
Fastighetskostnader	-350 262	-322 645
DRIFTNETTO	293 147	320 928
Av- och nedskrivningar	-80 595	-79 924
BRUTTORESULTAT	212 552	241 004

KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2015 och 2016 då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och renoveringar har eliminerats.

Således sker jämförelsen mellan ett identiskt fastighetsbestånd. Omsättningen mellan åren är i princip oförändrad till följd av att ingen hyreshöjning gjordes 2015/2016.

Underhållskostnader har i år ökat med 14,7 mkr. En del av ökningen (4,4 mkr) förklaras med extraordinära kostnader för sanering av en fastighet vid Kvarngärdet, för vilka Uppsalahem erhållit försäkringsersättning. I övrigt beror differensen på ökade beställningar inom ramen för hyresgäststyrkt underhåll.

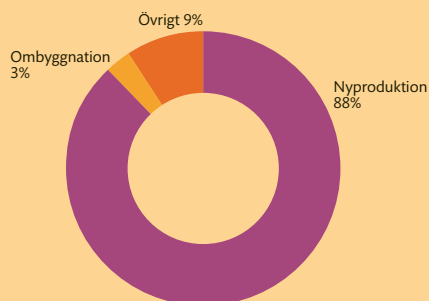
Driftkostnaderna har ökat med 12,7 mkr vilket främst beror på ökade taxekostnader för värme och el.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

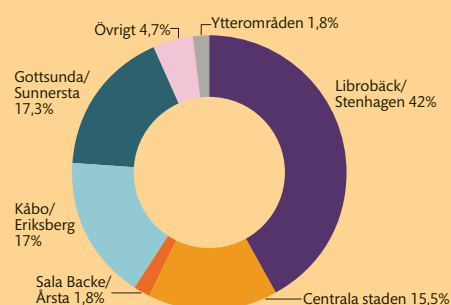
(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13	9 891 292	9 332 071
Maskiner och inventarier	14	17 966	14 897
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 909 258	9 346 968
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	205 783	40
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		205 783	40
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 115 041	9 347 008
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	37	67
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		5 939	6 117
Fordringar hos koncernföretag	20	1 340	1 316
Fordringar hos Uppsala kommun		6 936	3 317
Aktuell skattefordran		13 718	22 869
Övriga kortfristiga fordringar		48 372	49 023
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8 025	17 374
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		84 330	100 016
Kassa och bank	22	418 213	204 977
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		502 580	305 060
SUMMA TILLGÅNGAR		10 617 621	9 652 068

INVESTERINGAR PER TYP



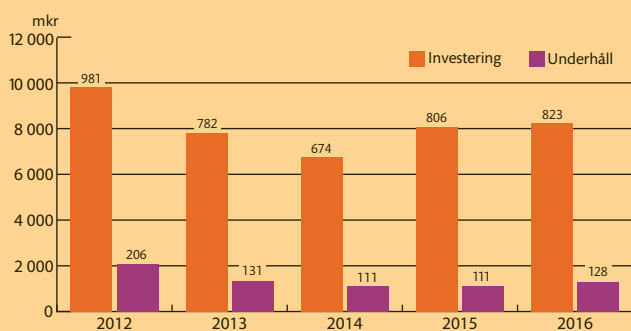
INVESTERINGAR PER STADSDEL



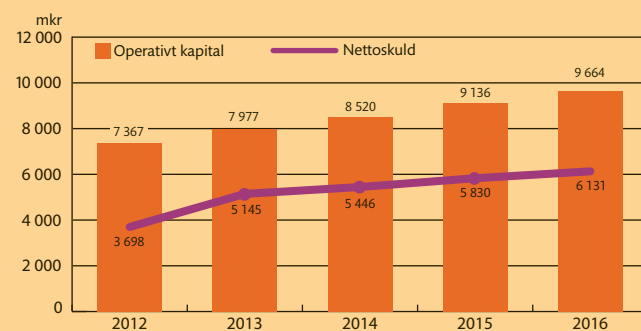
(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL	23		
Aktiekapital		166 800	166 800
Övrigt tillskjutet kapital		2 213 773	1 969 810
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 152 148	1 169 287
EGET KAPITAL HÄNFÖRLIGT TILL MODERFÖRETAGETS AKTIEÄGARE		3 532 721	3 305 897
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	23 226	25 964
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26, 27		
Obligationslån		2 900 000	2 100 000
Övriga skulder till kreditinstitut		600 000	1 705 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 500 000	3 805 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån		2 202 143	2 200 883
Obligationslån		800 000	-
Skulder till kreditinstitut		208 392	-
Checkräkningskredit	28	45 024	28 706
Leverantörsskulder		173 290	143 625
Skulder till koncernföretag	29	68	5 919
Skulder till Uppsala kommun		9 895	8 284
Aktuella skatteskulder		-	-
Övriga kortfristiga skulder		11 168	9 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	111 694	118 317
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 561 674	2 515 207
SUMMA SKULDER		7 061 674	6 320 207
SUMMA SKULDER, AVSÄTTNINGAR OCH EGET KAPITAL		10 617 621	9 652 068

INVESTERINGAR OCH UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



BALANSRÄKNING MODERBOLAGET

(Belopp i tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	13	9 852 973	7 318 829
Maskiner och inventarier	14	17 966	14 735
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 870 939	7 333 564
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	15, 16	20 761	1 928 616
Fordringar hos koncernföretag	17	20 567	155 188
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	205 783	40
Uppskjuten skattefordran	25	-	6 908
SUMMA FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		247 111	2 090 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 118 050	9 424 316
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Varulager	19	37	67
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Kundfordringar		5 939	5 159
Fordringar hos koncernföretag	20	1 340	1 152
Fordringar hos dotterföretag	20	2 189	106 323
Fordringar hos Uppsala kommun		6 936	2 988
Aktuell skattefordran		13 285	10 013
Övriga fordringar		48 372	48 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	8 024	15 098
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		86 085	189 534
Kassa och bank	22	418 213	202 977
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		504 335	392 578
SUMMA TILLGÅNGAR		10 622 385	9 816 894

(Belopp i tkr)

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL	23		
BUNDET EGET KAPITAL			
Aktiekapital		166 800	166 800
Uppskrivningsfond	24	267 571	277 476
Reservfond		180 511	180 511
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		614 882	624 787
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserad vinst eller förlust		2 916 203	2 871 873
Årets resultat		-16 586	-5 198
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		2 899 617	2 866 675
SUMMA EGET KAPITAL		3 514 499	3 491 462
OBESKATTADE RESERVER		24 610	-
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	25	17 594	-
SKULDER			
LÅNGFRISTIGA SKULDER	26, 27		
Obligationslån		2 900 000	2 100 000
Skulder till kreditinstitut		600 000	1 705 000
Skulder till koncernföretag		1	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 500 001	3 805 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Certifikatslån		2 202 143	2 200 883
Obligationslån		800 000	-
Skulder till kreditinstitut		208 392	-
Checkräkningskredit - koncernkonto	28	45 024	28 706
Leverantörsskulder		173 008	131 531
Skulder till koncernföretag	29	4 464	43 287
Skulder till Uppsala kommun		9 895	7 821
Övriga skulder		11 168	8 690
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	111 587	99 514
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		3 565 681	2 520 432
SUMMA SKULDER		7 065 682	6 325 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 622 385	9 816 894

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

KONCERNEN

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2014-12-31	1 668	100	166 800	1 694 902	1 212 729	3 074 431
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	274 908	-	274 908
Utdelning ägare			-	-	-2 634	-2 634
Årets resultat			-	-	-40 808	-40 808
EGET KAPITAL 2015-12-31	1 668	100	166 800	1 969 810	1 169 287	3 305 897
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	243 963	-	243 963
Årets resultat			-	-	-17 139	-17 139
EGET KAPITAL 2016-12-31	1 668	100	166 800	2 213 773	1 152 148	3 532 721

(Belopp i tkr)

MODERBOLAGET

	Antal aktier	Kvotvärde	Aktie- kapital	Bundet kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
EGET KAPITAL 2014-12-31	1 668	100	166 800	467 250	2 590 337	3 224 387
Förändring uppskrivningsfond			-	-9 263	9 263	-
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	-	274 908	274 908
Utdelning ägare			-	-	-2 635	-2 635
Årets resultat			-	-	-5 198	-5 198
EGET KAPITAL 2015-12-31	1 668	100	166 800	457 987	2 866 675	3 491 462
Förändring uppskrivningsfond, se not 21			-	-9 905	9 905	-
Erhållet villkorat aktieägartillskott			-	-	243 963	243 963
Fusionsresultat Östra Orgeln Bostäder AB			-	-	-4	-4
Fusionsresultat Studentstaden i Uppsala AB			-	-	-204 336	-204 336
Utdelning ägare			-	-	-	-
Årets resultat			-	-	-16 586	-16 586
EGET KAPITAL 2016-12-31	1 668	100	166 800	448 082	2 899 617	3 514 499

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016	2015	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat före finansiella poster	335 809	361 541	338 355	298 963
JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET				
- Avskrivning och utrangering	269 773	236 496	265 654	175 085
- Realisationsvinst/förlust	-	-988	-	-1 486
Erhållen ränta	7 792	651	8 146	4 497
Erlagd ränta	-119 414	-129 252	-119 414	-129 463
Betalda skatter	-100	-354	-102	1
Fusionseffekt			-80 312	-
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL	493 860	468 094	412 327	347 597
FÖRÄNDRING I RÖRELSEKAPITAL				
- Förändring av varulager	30	11	30	11
- Förändring av rörelsefordringar	15 686	57 806	108 209	-30 561
- Förändring av leverantörsskulder	29 665	33 413	38 110	31 053
- Förändring av övriga kortfristiga skulder	9 785	-82 247	-7 777	929
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	549 026	477 077	550 899	349 029
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-832 064	-852 281	-823 418	-835 871
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	2 155	-	2 650
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-205 743	-	-205 743	-
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-1 037 807	-850 126	-1 029 161	-833 221
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upptagna lån	704 652	402 389	704 565	402 389
Förändring av långfristiga fordringar	-	-	-6 197	7 058
Erhållet aktieägartillskott	243 963	274 908	243 963	274 908
Utbetalt koncernbidrag	-243 963	-274 908	-247 399	-170 823
Erhållet koncernbidrag			1 201	-
Utbetald utdelning	-2 635	-4 370	-2 635	-4 370
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	702 017	398 019	693 498	509 162
Årets kassaflöde	213 236	24 970	215 236	24 970
Likvida medel vid årets början	204 977	180 007	202 977	178 007
Likvida medel vid årets slut	418 213	204 977	418 213	202 977
Räntebärande bruttoskuld vid årets början	6 034 589	5 626 310	6 034 589	5 626 310
Räntebärande bruttoskuld vid årets slut	6 755 559	6 034 589	6 755 559	6 034 589

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Uppsalahem AB:s årsredovisning och koncernredovisning, för räkenskapsåret 1 januari 2016 till 31 december 2016, har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

KONCERNREDOVISNING

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

Moderföretag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB, org.nr. 556500-0642 med säte i Uppsala. Uppgifter om ytterligare koncernföretag finns i not 15.

INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

LEASINGAVTAL

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i Uppsalahemkoncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal. Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal som inte är finansiella klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

INKOMSTSKATTER

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

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till det sannolika belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade före balansdagen.

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernens fastigheter är redovisade som anläggningstillgångar då avsikten är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Lånekostnader avseende ny- eller ombyggnation aktiveras ej.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas: Byggnader har delats i väsentliga komponenter enligt nedan.

Komponentbenämning	Avskrivningstid
Stomme	100 år
Takbeläggning	30–50 år
Fasad	25–100 år
Installationer	12–40 år
Inre ytskikt	12–50 år
Markinventarier	5–20 år
Markanläggning	20 år
Hyresgästnapassning 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.

Avyttringar och förvärv av fastigheter redovisas per avtalsdag.

Koncernens fastigheter är värderade externt. Marknadsvärdet anges i not 13. Läs mer om värderingsmetoder i avsnittet Finansiering.

VARULAGER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andelar i dotterföretag, värdepappersinnehav, kortfristiga placeringar, kundfordringar, likvida medel, rörelseskulder och upplåning. Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Förvärvade över- eller undervärden för värdepappersinnehav periodiseras under återstående löptid. Förändringar i det upplupna anskaffningsvärdet redovisas som ränteintäkt.

ÅTERKÖPSTRANSAKTIONER

Vid en äkta återköpstransaktion, en så kallad repa, redovisas tillgången fortsatt i balansräkningen och erhållen likvid redovisas som skuld. Det sålda värdepappret redovisas som ställd säkerhet i not. Skillnaden mellan likvid i avstalede och terminsledet periodiseras över löptiden och redovisas som ränta.

SÄKRINGSREDOVISNING

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

För ytterligare information kring finansiella instrument hänvisas till avsnittet Finansiering.

KUNDFORDRINGAR OCH ÖVRIGA FORDRINGAR

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar värderas enligt lägsta värdets princip. Osäkra kundfordringar kostnadsförs när de lämnas till inkasso. Kostnaderna för avskrivna fordringar korrigeras med värdet av återvunna fordringar. Osäkra fordringar som ännu ej lämnats till inkasso bedöms individuellt med avseende på förväntade slutliga förluster.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificeras endast kassa- och banktillgodohavanden.

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

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

EGET KAPITAL

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

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott redovisas som en ökning av andelens redovisade värde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

OBESKATTADE RESERVER

Den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till obeskattade reserver särredovisas inte.

NOTER

(Belopp i tkr)

NOT 1 HYRESINTÄKTER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Hysesintäkter bostäder	1 151 632	1 117 427	1 151 632	901 572
Avgår: hyresbortfall	-4 521	-13 938	-4 521	-10 744
Nettohyra bostäder	1 147 111	1 103 489	1 147 111	890 828
Hysesintäkter lokaler	69 943	68 548	69 943	53 374
Avgår: hyresbortfall	-6 956	-7 734	-6 956	-7 220
Nettohyra lokaler	62 987	60 814	62 987	46 154
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	37 927	35 205	37 927	32 598
Avgår: hyresbortfall	-5 207	-5 298	-5 207	-4 720
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	32 720	29 907	32 720	27 878
Avgår: rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-20 780	-12 984	-20 780	-12 121
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 222 038	1 181 226	1 222 038	952 739

MODERBOLAGET

Moderbolagets försäljning till Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen om 54,9 (48,1) mkr.

Moderbolagets inköp från Uppsala Kommun och andra bolag i kommunkoncernen uppgick till 73,8 (91,1) mkr

NOT 2 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG	2016-12-31	2015-12-31
---	------------	------------

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp, (%)	0,3	2,5
Försäljning, (%)	-	0,7

NOT 3 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
----------------------------------	------------	------------	------------	------------

INTÄKTSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

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

Förfaller till betalning inom ett år	44 085	48 314	44 085	35 510
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	27 995	38 147	27 995	27 879
Förfaller till betalning senare än fem år	7 574	7 821	7 574	7 821

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

KOSTNADSFÖRDA LEASINGAVGIFTER AVSEENDE OPERATIONELL LEASING

Årliga minimileaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	7 061	7 130	7 061	6 308
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	7 061	7 120	7 061	6 298
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	7 154	7 241	7 154	6 362

Posten avser koncernens hyror för externa lokaler.

NOT 4 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
-----------------------------------	------------	------------	------------	------------

Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	17 958	41 385	17 958	65 205
Övriga intäkter	23 421	24 398	23 427	21 815
SUMMA ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER	41 379	65 783	41 385	87 020

(Belopp i tkr)

NOT 5 DRIFTKOSTNADER	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Reparationer	45 045	44 507	45 045	38 015
Skötsel	91 131	87 997	91 131	75 124
Värme	113 137	105 168	113 137	83 682
El, vatten och sophämtning	83 468	79 766	83 466	64 567
Lokal administration	86 102	80 851	87 751	69 409
Övrig drift	15 969	42 828	15 964	51 792
SUMMA DRIFTKOSTNADER	434 852	441 117	436 494	382 589

**NOT 6 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER
OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR**

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
ANTAL ANSTÄLLDA				
Årsmedeltal, heltid*	269	262	269	243
varav kvinnor	109	102	109	95
varav män	160	160	160	148
*Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
ANTAL STYRELSELEDAMÖTER	9	9	9	9
Kvinnor	5	4	5	4
Män	4	5	4	5
ANTAL VD OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE	8	8	8	8
Kvinnor	4	3	4	3
Män	4	5	4	5
LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
STYRELSE OCH VD				
Löner och ersättningar	2 667	2 929	2 667	1 971
Sociala kostnader	758	922	758	620
Pensionskostnader	396	794	396	520
SUMMA STYRELSE OCH VD	3 821	4 645	3 821	3 111

MODERBOLAGET

Styrelseersättning har utgått med 353 tkr under 2016. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2016 uppgick till 2 314 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 12 månader. Bilförmån för vd uppgick till 0 tkr. Pension utgår vid 65 års ålder enligt ITP-planen.

DOTTERBOLAG

Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under 2016.

ÖVRIGA ANSTÄLLDA	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Löner och ersättningar	106 508	99 871	106 508	93 605
Sociala kostnader	33 837	31 917	33 837	31 740
Pensionskostnader	8 508	7 307	8 508	6 774
SUMMA ÖVRIGA ANSTÄLLDA	148 853	139 095	148 853	132 119

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
NOT 7 AVSKRIVNINGAR				
Byggnader	252 561	231 372	251 994	170 119
Maskiner och inventarier	6 272	5 124	6 272	4 965
SUMMA AVSKRIVNINGAR	258 833	236 496	258 266	175 084

**NOT 8 CENTRALA ADMINISTRATIONS-
OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER**

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
--	------------	------------	------------	------------

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

Personalkostnader	48 679	42 538	48 679	42 538
Övriga kostnader	24 271	34 217	24 271	34 217
SUMMA CENTRALA ADMINISTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER	72 950	76 755	72 950	76 755

I centrala administrationskostnader ingår ersättning till revisorer

EY				
Revisionsuppdraget	218	381	218	381
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	520	-	520	-
Skatterådgivning	208	211	208	211
Övriga tjänster	17	-	17	-
	963	592	963	592
PWC				
Övriga tjänster	82	118	82	118
	82	118	82	118
KPMG				
Övriga tjänster	99	-	99	-
	99	-	99	-
SUMMA ERSÄTTNING TILL REVISORER	1 144	710	1 144	710

**NOT 9 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH
ANDRA ENGÅNGSPOSTER**

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Reavinst fastigheter	-	2 115	-	2 115
Utrangering av komponenter	-10 940	-1 127	-7 387	-1 127
SUMMA FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER	-10 940	988	-7 387	988

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 10 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	-	-	357	3 941
Skattefria ränteintäkter	174	190	171	150
Låneräntor - certifikat	6 039	-	6 039	-
Låneräntor- repohandel	554	-	554	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 025	461	1 025	406
SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	7 792	651	8 146	4 497

NOT 11 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Låneräntor	9 526	16 974	9 526	16 973
Låneräntor - certifikat	-	453	-	453
Derivata affärer	101 507	104 048	101 507	104 048
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	9	152	9	152
Räntekostnader checkräkningskredit bank	1 005	1 005	1 005	1 005
Övriga finansiella kostnader	7 367	6 620	7 367	6 832
SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	119 414	129 252	119 414	129 463

NOT 12 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Aktuell skatt	-	-	-	-
Skatt avseende tidigare år	-102	-354	-102	1
Förändring av uppskjuten skatt	2 739	1 513	2 627	-8 373
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2 637	1 159	2 525	-8 372

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT				
Resultat efter finansiella kostnader	224 187	232 940	227 087	173 997
Lämnade koncernbidrag	-243 963	-274 908	-247 399	-275 290
Erhållna koncernbidrag	-	-	1 201	104 467
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	-4 351	-9 232	-4 204	698

SKATTEEFFEKT AV:				
Utnyttjat underskottsavdrag	-711	-2 853	-711	-2 852
Ej avdragsgilla kostnader	305	197	306	157
Ej skattepliktiga intäkter	-34	-52	-34	-34
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader	8 505	15 490	8 357	5 629
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 739	-3 585	-3 739	-3 598
Schablonintäkt periodiseringsfond	25	35	25	-
SUMMA EFFEKTIV SKATT	0	0	0	0

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 13 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK				
Ingående anskaffningsvärde	872 552	830 672	594 380	552 500
Genom fusion	-	-	271 355	-
Årets nyanskaffning	-	2 002	-	2 002
Omklassificering	-	39 878	-	39 878
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARK	872 552	872 552	865 735	594 380
UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK				
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING MARK	-	-	-	-
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARK	872 552	872 552	865 735	594 380
ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING				
Ingående anskaffningsvärde	84 989	38 380	82 419	35 810
Genom fusion	-	-	2 570	-
Årets nyanskaffning	-	8 000	-	8 000
Omklassificering	7 847	38 609	7 847	38 609
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE MARKANLÄGGNING	92 836	84 989	92 836	82 419
AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING				
Ingående avskrivning	-6 330	-2 801	-6 093	-2 692
Genom fusion	-	-	-237	-
Årets avskrivning	-4 614	-3 529	-4 614	-3 401
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING MARKANLÄGGNING	-10 944	-6 330	-10 944	-6 093
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE MARKANLÄGGNING	81 892	78 659	81 892	76 326
ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	9 678 614	9 026 438	7 675 720	7 023 544
Genom fusion	-	-	1 973 391	-
Årets nyanskaffning	-	30 963	-	30 963
Försäljning och utrangering	-25 413	-1 382	-21 394	-1 382
Omklassificering	222 981	622 595	222 981	622 595
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE BYGGNADER	9 876 182	9 678 614	9 850 698	7 675 720
AVSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående avskrivning	-2 239 156	-2 011 136	-1 920 185	-1 752 490
Genom fusion	-	-	-315 630	-
Försäljning och utrangering	15 330	255	14 864	255
Årets avskrivning	-248 406	-228 275	-247 839	-167 950
UTGÅENDE ACKUMULERAD AVSKRIVNING BYGGNADER	-2 472 232	-2 239 156	-2 468 790	-1 920 185
UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNADER				
Ingående upp- och nedskrivning	-17 382	-17 814	-49 781	-51 013
Genom fusion	-	-	32 399	-
Återföring av uppskrivning vid försäljning, netto	-851	-	-851	-
Årets avskrivning på uppskrivning	-12 647	-12 674	-12 647	-11 874
Årets avskrivning av nedskrivning	13 106	13 106	13 106	13 106
UTGÅENDE UPP- OCH NEDSKRIVNING BYGGNAD	-17 774	-17 382	-17 774	-49 781
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER	7 386 176	7 422 076	7 364 134	5 705 754

(Belopp i tkr)

NOT 13 forts från föregående sida

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD				
Ingående anskaffningsvärden	958 784	854 119	942 369	854 039
Genom fusion	-	-	15 601	-
Årets nyanskaffning	822 716	805 747	814 070	789 412
Omklassificering	-230 828	-701 082	-230 828	-701 082
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNAD	1 550 672	958 784	1 541 212	942 369
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	9 891 292	9 332 071	9 852 973	7 318 829
Marknadsvärde byggnader och mark	19 239 975	16 048 572	19 183 368	13 271 629
Taxeringsvärde byggnader och mark	10 444 311	10 461 201	10 432 019	8 810 509

Värderingsmetod: Uppsalahem använder en samordnad värdering och analysverktyget Datscha för värdering av fastighetsbeståndet.

Värderingen är gjord av extern värderingsman. För ytterligare information om värderingsmetod se avsnitt Uppsalahems fastigheter, sid 45.

NOT 14 MASKINER OCH INVENTARIER

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	62 056	59 172	60 330	57 511
Genom fusion	-	-	1 726	-
Årets nyanskaffning	9 348	5 569	9 348	5 494
Försäljning och utrangering	-4 675	-2 685	-4 675	-2 675
UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDE	66 729	62 056	66 729	60 330
Ingående avskrivning	-47 159	-44 680	-45 595	-43 267
Genom fusion	-	-	-1 564	-
Årets avskrivning	-6 272	-5 124	-6 272	-4 965
Försäljning och utrangering	4 668	2 645	4 668	2 637
UTGÅENDE ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR	-48 763	-47 159	-48 763	-45 595
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER	17 966	14 897	17 966	14 735

(Belopp i tkr)

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Kapital- andel %	Rösträts- andel %	Nominellt värde	Antal aktier	MODERBOLAGET	
					2016-12-31	2015-12-31
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
Uppsalahem Eksättagården 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						
Förvärvat 2011-08-23	75	75	10	3 750		
Org.nr. 556862-0453 Säte: Uppsala						
Anskaffningsvärde					38	38
BOKFÖRT VÄRDE					38	38
SUMMA ANDELAR I KONCERNFÖRETAG					20 761	20 761

NOT 16 FUSIONERADE BOLAG

Under 2016 har två dotterföretag, Östra Orgeln Bostäder AB samt Studentstaden i Uppsala AB, fusionerats in i moderbolaget Uppsalahem AB.

Östra Orgeln Bostäder AB

Org.nr. 556824-8271. Fusionerades 2016-01-01.

Balansräkning per 2015-12-31

TILLGÅNGAR	152 784
Eget kapital	5 047
Skulder	147 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	152 784

Studentstaden i Uppsala AB

Org.nr. 556233-8649. Fusionerades 2016-09-01. I Uppsalahem AB:s nettoomsättning för 2016 ingår 159 466 tkr från Studentstaden AB från tiden före fusionen. I rörelseresultatet uppgår motsvarande belopp till 86 020 tkr.

Studentstadens nettoomsättning per 2016-08-31 uppgick till 164 483 varav 5 017 tkr avser transaktioner med Uppsalahem AB varför dessa inte ingår i nettoomsättningen efter fusionen.

Balansräkning per 2016-08-31

TILLGÅNGAR	701 239
Eget kapital	609 595
Obeskattade reserver	24 610
Avsättningar	19 856
Skulder	47 178
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	701 239

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 17 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB			12 518	5 843
Östra Orgeln Bostäder AB			-	145 115
Uppsalahem Eksättagården AB			-	3
Uppsalahem Elmer AB			8 049	4 227
SUMMA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG			20 567	155 188
NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
REVERSFORDRINGAR				
Ingående anskaffningsvärden	40	40	40	40
SUMMA REVERSFORDRINGAR	40	40	40	40
OBLIGATIONER				
Årets anskaffning	205 743	-	205 743	-
SUMMA OBLIGATIONER	205 743	0	205 743	0
	205 783	40	205 783	40
NOT 19 VARULAGER	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Oljelager	38	69	38	69
Inkuransavdrag	-1	-2	-1	-2
SUMMA VARULAGER	37	67	37	67
NOT 20 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
KORTFRISTIG FORDRAN DOTTERFÖRETAG				
Kretia i Kvarngärdet AB			988	2
Östra Orgeln Bostäder AB			-	2 544
Uppsalahem Elmer AB			1 201	1 757
Studentstaden i Uppsala AB			-	102 020
SUMMA KORTFRISTIG FORDRAN DOTTERBOLAG			2 189	106 323
NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda kostnader	7 255	9 446	7 254	7 170
Upplupna intäkter	770	7 928	770	7 928
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	8 025	17 374	8 024	15 098
NOT 22 LIKVIDA MEDEL	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kassamedel	21	7	21	7
Banktillgodohavanden	418 192	204 970	418 192	202 970
Likvida medel i kassaflödesanalysen	418 213	204 977	418 213	202 977

(Belopp i tkr)

NOT 23 VILLKORADE AKTIEÄGARTILLSKOTT

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 243 963 tkr. Uppsala Stadshus AB lämnade 243 963 tkr som aktieägartillskott till Uppsalahem AB. Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 2 213 773 tkr.

NOT 24 UPPSKRIVNINGSFOND	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Belopp vid årets ingång	277 476	286 739	277 476	286 739
Överföring till fritt eget kapital pga avskrivningar	-9 905	-9 263	-9 905	-9 263
Belopp vid årets utgång	267 571	277 476	267 571	277 476

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

Posten förvaltningsfastigheter hade uppgått till 9 478 335 tkr i moderbolaget samt 9 516 654 tkr i koncernen om uppskrivning inte hade gjorts.

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT

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

Skattemässiga över- och undervärden avseende fastigheter, obeskattade reserver samt skattemässigt underskottsavdrag har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets ingång	92 114	96 163	92 071	96 156
Avskrivningar	-2 883	-2 883	-2 883	-2 883
Återförda belopp	-2 855	-4 058	-2 852	-4 058
Tillkommande skattefordringar	725	2 892	711	2 856
VID ÅRETS UTGÅNG	87 101	92 114	87 047	92 071
UPPSKJUTEN SKATTESKULD				
Vid årets ingång	-118 079	-123 642	-85 163	-80 875
Från fusion	-	-	-21 421	-
Avskrivningar	6 945	12 487	6 847	2 613
Återförda belopp	5 899	-	187	-
Tillkommande skatteskulder	-5 092	-6 924	-5 091	-6 901
VID ÅRETS UTGÅNG	-110 327	-118 079	-104 641	-85 163
SUMMA UPPSKJUTEN SKATT	-23 226	-25 965	-17 594	6 908

NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år samt senare än fem år efter balansdagen.

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ett till fem år	3 500 000	3 400 000	3 500 000	3 400 000
Senare än fem år	-	-	-	-
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER	3 500 000	3 400 000	3 500 000	3 400 000

(Belopp i tkr)

**NOT 27 VERKLIGT VÄRDE PÅ DERIVATINSTRUMENT
SOM ANVÄNDS FÖR SÄKRINGSÄNDAMÅL**

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Verkliga värden på derivatinstrument uppgick på balansdagen till följande:				
Ränteswapar	-316 900	-269 000	-316 900	-269 000

Ytterligare information beträffande säkringsredovisningen återfinns i avsnittet Finansiering, sid 47.

NOT 28 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
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	45 024	28 706	45 024	28 706

NOT 29 SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB	-	-	3 435	1 323
Uppsalahem Eksättragården AB	-	-	47	51
Uppsalahem Elmer AB	-	-	914	778
Studentstaden i Uppsala AB	-	-	-	35 216
Skulder till övriga koncernföretag	68	5 919	68	5 919
SUMMA SKULDER TILL KONCERNFÖRETAG	68	5 919	4 464	43 287

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna personalkostnader	12 451	12 345	12 451	11 335
Upplupna räntekostnader	19 057	21 410	19 057	21 410
Övriga upplupna kostnader	5 175	17 202	5 068	13 975
Förutbetalda hyresintäkter	75 011	67 360	75 011	52 794
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	111 694	118 317	111 587	99 514

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2016-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter – Fastighetsinteckningar	809 624	1 905 000	809 624	1 905 000
Eventualförpliktelser – Garantisumma Fastigo	2 060	1 963	2 060	1 817
SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	811 684	1 906 963	811 684	1 906 817

NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Den 11 januari 2017 förvärvade koncernen 100% av Kretia 2 Fastighets AB som huvudsakligen innehåller fastigheter. Köpeskillingen på 148 mkr betalades kontant.

NOT 33 FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

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

Balanserat resultat	2 916 203 110
Årets resultat	-16 585 679
TOTALT	2 899 617 431


Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras

så att i ny räkning överförs	2 899 617 431
TOTALT	2 899 617 431

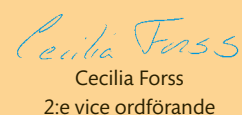
Uppsala den 15 mars 2017



Elnaz Alizadeh
Ordförande



Ingela Ekrelius
1:e vice ordförande



Cecilia Forss
2:e vice ordförande



Tor Bergman



Paul Eskilsson



Kristina Johnsson




Kijan Karimi



Peter Nordgren



Björn Wall



Stefan Sandberg
Vd

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2017
Ernst & Young AB



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor



Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Uppsalahem AB, org.nr 556137-6589

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för år 2016-01-01–2016-12-31.

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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Uppsalahem AB för år 2016-01-01–2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en

rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala den 15 mars 2017

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor

FEMÅRSÖVERSIKT

	2016	2015	2014	2013	2012*
RESULTATRÄKNING, MKR					
Nettoomsättning	1 263	1 247	1 162	1 101	1 050
Driftöverskott	679	674	626	502	409
Avskrivningar	259	236	212	187	152
Resultat efter finansiella poster	224	233	235	195	130
Realisationsvinster		1	45	88	89
FASTIGHETER, MKR					
Bokfört värde exkl pågående projekt	8 340	8 374	7 864	7 035	6 660
Bokfört värde pågående projekt	1 551	958	854	1 190	1 344
Totalt bokfört värde	9 891	9 332	8 718	8 225	8 004
Bedömt verkligt värde exkl pågående projekt	18 174	15 349	13 815	12 810	11 739
Bedömt verkligt värde pågående projekt	1 066	700	769	774	1 055
Totalt bedömt verkligt värde	19 240	16 049	14 584	13 584	12 794
Övervärde	9 349	6 717	5 866	5 359	4 790
Årets investeringar, pågående projekt	823	806	674	782	981
Fastighetsförsäljningar	-	-	79	412	17
NYCKELTAL					
LÖNSAMHET					
Överskottsgrad	55,6	57,1	55,3	46,4	39,8
Avkastning på eget kapital, %	6,6	7,3	8,0	7,0	4,7
Avkastning på totalt kapital, %	3,4	3,9	4,3	4,1	3,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,5	4,1	4,5	4,6	4,2
Direktavkastning 1, %	8,1	8,0	8,0	7,1	6,1
Direktavkastning 2, %	3,7	4,4	4,5	3,9	3,5
FINANSIERING					
Soliditet 1, %	33,3	34,3	33,9	33,0	33,2
Soliditet 2, %	64,5	61,2	59,9	58,7	57,7
Belåningsgrad 1, %	73,5	69,6	69,3	73,1	55,5
Belåningsgrad 2, %	33,7	38,0	39,4	40,2	31,5
Snittränta %	1,61	2,29	2,7	3,14	3,29
Räntebärande skulder, mkr	6 755	6 035	5 626	5 466	3 923
FÖRVALTNING					
Vakansgrad antal lägenheter ¹ , %	0,02	0,04	0,03	0,04	0
Omflyttningar ¹ , %	13,1	13,9	13,1	16,1	18,1
Bostadshyra i snitt, kr/kvm	1 183	1 188	1 150	1 112	1 063
Underhållkostnader, kr/kvm	126	109	113	135	176
Driftkostnader, kr/kvm	428	434	411	460	410
PERSONAL					
Antal anställda	269	262	253	253	262
Personalomsättning, %	12,1	7,7	8,6	7,5	7,7
Sjukfrånvaro, %	3,6	4,3	4,4	4,1	4,3

* Jämförelseår ej omräknade till K3

¹ avser inte studentbostäder

DEFINITIONER

DRIFTÖVERSKOTT

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls- och driftkostnader.

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

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

SOLIDITET

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

DIREKTAVKASTNING

Driftöverskottet i procent av antingen fastigheternas bokförda värden exkl pågående projekt (1) eller deras bedömda 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.

BELÄNINGSGRAD

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

VAKANSGRAD HYROR

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

VAKANSGRAD ANTAL LÄGENHETER

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

OPERATIVT KAPITAL

Räntebärande skulder minus likvida medel, kortfristiga placeringar samt finansiella anläggningstillgångar adderas med det egna kapitalet.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskottet delat med hyresintäkterna gånger hundra.

FASTIGHETSBESTÅND



FASTIGHETSBESTÄND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
CENTRALA STADEN				4 247 652	2 404 910	3 000	131 405		370	20 142		740
Dragarbrunn 4:5	2004	2004	Kungsgatan 13		21 805	17	1 071	1 500	2	103	1 709	
Dragarbrunn 4:9	1935	2005	Kungsgatan 15		8 864	7	566	1 226				
Dragarbrunn 8:6	1929	1959	Linnég. 13		7 273	7	483	1 133	1	98	908	
Dragarbrunn 8:7	1983	1983	Kungsgatan 19-25			46	3 358	1 170	15	1 601	1 477	
Dragarbrunn 8:8	1983	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9 B-C			5	408	1 196				
Dragarbrunn 8:9	1983	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A		78 908	10	742	1 260				
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B		29 652	30	1 638	1 437	5	79	734	12
Dragarbrunn 33:2	2013	2013	Stationsgatan 42-62		140 750	70	4 382	2 139	17	1 520	2 069	28
Fälhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag. 29, Hjäbrantg. 2		83 800	58	4 343	1 111	18	2 125	1 082	50
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Hugin. 8		209 343	138	9 857	1 607	3	178	1 893	92
Kungsängen 8:2	1986	1986	Östra Ågatan 61			3	319	1 022				3
Kungsängen 8:3	1986	1986	Östra Ågatan 63			3	258	1 039				1
Kungsängen 8:6	1986	1986	Östra Ågatan 69, Kålsängsg. 2			8	605	1 018				
Kungsängen 8:10	1986	1986	Bäverns gränd 3 A-B			10	471	1 289				2
Kungsängen 8:11	1986	1986	Kungsängsg. 31/Bäverns 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	1 158	18	1 680	1 074	14
Kvarngärdet 10:2	1968	1999	Storg. 1		32 545	53	1 669	1 383	7	578	1 370	5
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22/Vaksalag. 34		31 005	21	2 061	1 017	4	487	1 018	16
Luthagen 3:1	2013	2013	Rörgatan 9-19, Pelarg 2-6, Börjeg. 62-64, Mimmi Ekholms pl 1-17		280 994	203	12 815	1 692	8	901	2 024	77
Luthagen 22:8	2008	2008	Jumkilsgatan 7		19 885	18	1 069	1 588	1	4	750	10
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1 A-E		8 728	9	733	1 132				5
Luthagen 44:2	2006	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24		54 217	45	2 895	1 479				30
Luthagen 61:1	1960	1960	Rackarbergsgatan 30-56		123 946	459	9 627	1 689	31	807	439	
Luthagen 62:12 (Tomträtt)	2008	2008	Rackarbergsgatan 9-11		97 600	136	4 624	1 771				
Luthagen 61:2	1964	1964	Rackarbergsgatan 8-28		96 925	357	6 731	1 770	79	2 798	739	
Luthagen 61:3	1964	1964	Rackarbergsgatan 58-108		116 628	150	8 561	1 167	64	1 560	614	107
Luthagen 62:5	1954	1999	Studentstaden 1-31		165 763	466	10 471	1 789	79	1 851	568	
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L		211 600	166	9 991	1 545	2	925	1 902	100
Luthagen 83:1	2014	2014	Rörgatan 3-5, Mimmi Ekholms pl 2-26, Hällbug 29-35		154 254	113	5 689	1 871	6	2 491	1 808	76
Luthagen 88:1	2015	2015	Pelarg 14-20, Pålsg. 9-13, Formg. 5, Lockg. 2-4		89 000	139	8 006	1 927				72
Svartbäcken 1:6	2013	2013	Ingvarsgränd 3 A-G		30 945	18	946	2 006		23	261	14
Svartbäcken 1:6	1929	2009	Ingvarsgränd 1 A-B			8	489	1 493	7			4
Svartbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6		131 880	100	6 817	1 522				22
SVARTBÄCKEN/ TUNA BACKAR				1 028 965	807 651	978	60 777		163	6 067		418
Svartbäcken 36:17-36:44	1985		Svartbäcksgatan 46-48		33 672	11	1 290	866				
Svartbäcken 36:46	1954		Svartbäcksgatan 50 M-N						3	584	938	
Svartbäcken 36:47	1985	1985	Svartbäcksg. 62 A-C		32 500	36	2 328	1 098	2	97	1 093	
Svartbäcken 36:48	1985	1985	Svartbäcksg. 66 A-B		21 625	24	1 612	1 031	3	101	881	14
Svartbäcken 36:6	1985	1985	Svartbäcksg. 50 A-L		38 395	49	2 808	1 028	23	685	597	11
Svartbäcken 49:19	1983	1983	Timmermansg. 1-7, Repslagareg. 1-13		184 472	182	13 450	1 168	20	807	701	101
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungag. 28, 30A-34C		123 992	87	4 981	1 102	11	468	421	53
Tuna Backar 35:1	1984	1984	Folkungag. 28, 30D-32D			70	4 830	1 175	1	88	807	42
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 21-23, Tunab. gård 1-20, Tunag. 2-22, Våpnarg. 2-24		336 324	489	27 251	1 116	86	3 183	511	141
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörnsg. 9-11		36 671	30	2 227	1 451	14	54	537	56
KVARNGÄRDET				2 063 913	971 169	1 436	93 792		107	3 718		485
Kvarngärdet 5:1	1967	1967	Djäknegatan 31-99		102 485	210	12 921	1 122	18	531	273	28
Kvarngärdet 6:1	1965	1965	Väktargatan 40-74		104 000	210	13 524	1 107	5	246	0	46
Kvarngärdet 7:3	1967	1967	Djäknegatan 29						3	1 446	1 440	
Kvarngärdet 8:1	1965	1965	Väktargatan 2-36		104 016	210	13 524	1 106	5	246	28	19
Kvarngärdet 9:1	1964	1974	Djäknegatan 1-15		149 939	192	12 912	1 078	24	472	294	
Kvarngärdet 9:2	1964	1974	Djäknegatan 17-23			96	6 456	1 079	24	288	542	
Kvarngärdet 9:6	1964	1974	Djäknegatan 1-15						1	24	292	29

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
Kvarngärdet 38:1	1962	2013	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhäst.g. 2-8		36 549	40	2 761	1 399	1	38	1 421	3
Kvarngärdet 38:2	1962		P-plats & Garage									48
Kvarngärdet 39:1	1962	2013	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnskog. 6-8		42 542	38	2 771	1 368	6	106	1 189	11
Kvarngärdet 40:1	1962	1962	Liggarg. 7-33		29 971	15	1 363	1 282				
Kvarngärdet 41:1	1962	2013	Liggarg. 2-12, Kvarnskog. 7-9, Kvarnängsg. 14-18		40 066	45	3 116	1 389	1	28	1 464	5
Kvarngärdet 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24		57 626	51	3 671	1 383	3	45	1 267	20
Kvarngärdet 43:1	1963	2012	Löparg. 6-10		12 375	12	1 063	1 335				15
Kvarngärdet 44:1	1962	2012	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34		29 261	43	2 300	1 453	1	7	714	23
Kvarngärdet 48:1	1962	2013	Kvarnängsg. 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog. 2-4, Gärdets bilg. 4-6		33 290	44	2 764	1 422	3	57	1 351	100
Kvarngärdet 49:1	1963	2013	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gärdets bilg. 8-10		40 078	44	3 060	1 394	5	82	902	6
Kvarngärdet 50:1	1962	2012	Kvarnängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skruvg. 2-4, Gärdets bilg. 12-14		34 707	44	2 997	1 394	4	54	1 222	5
Kvarngärdet 51:1	1962	2012	Kvarnängsg. 29-33, Skruvg. 1-9, Lurg. 4, Gärdets bilg. 16-22		41 668	46	2 890	1 413	3	48	1 292	5
Kvarngärdet 51:2	1963		P-plats & Garage									70
Kvarngärdet 56:8	2013	2013	Portalgatan 81-89		112 596	96	5 699	1 804				52

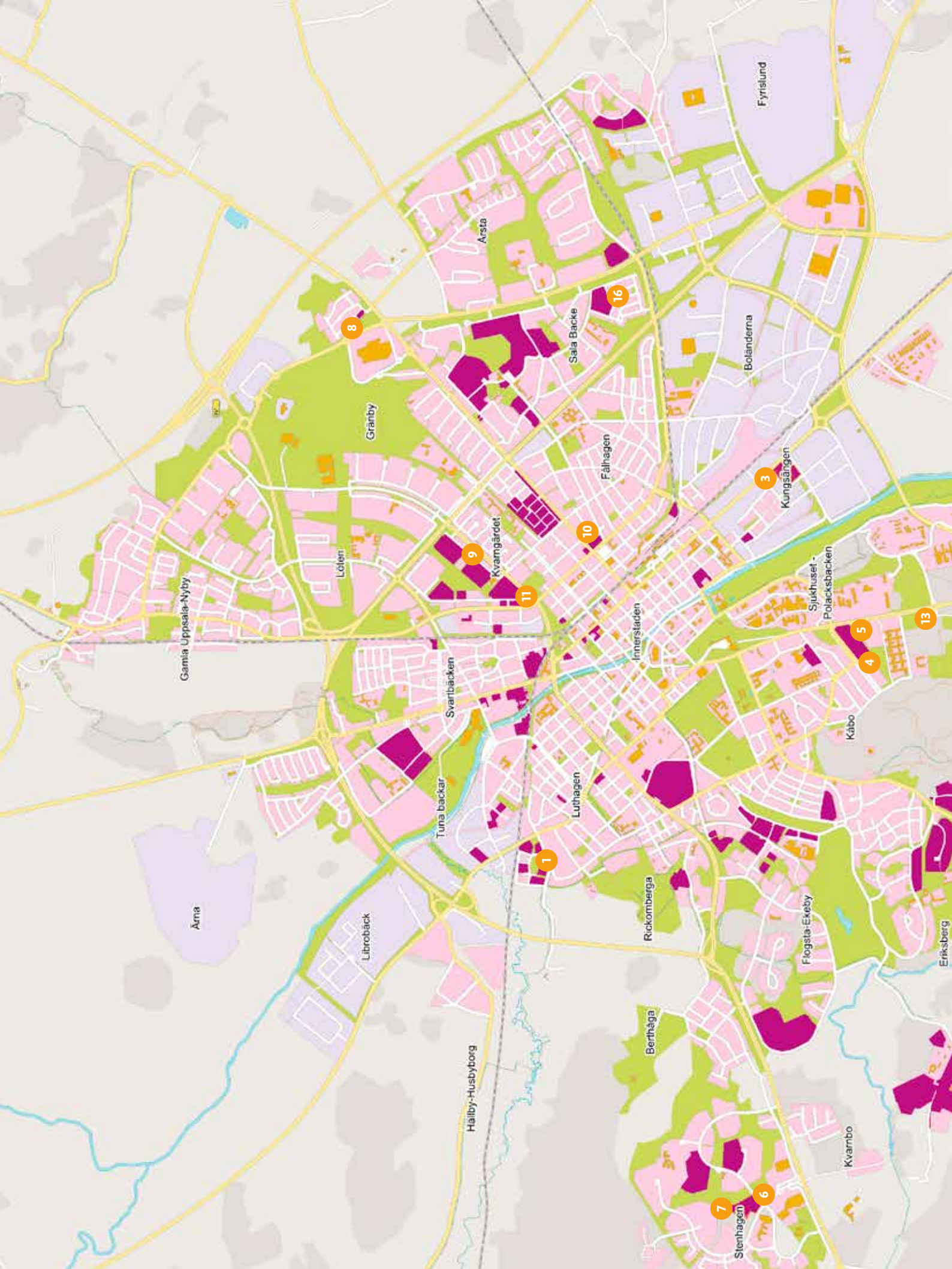
SALA BACKE/ÅRSTA				2 858 906	1 399 971	2 484	146 913		230	8 219		1 230
Sala Backe 1:69	1989	1989	Garage, Parkering		506							19
Sala Backe 6:5	2013	2013	Kastanjegatan 2		133 175	118	8 511	1 637	1	86	2 384	65
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årstagatan 16 A-C, Hj. Brantingsgatan 50-56		55 622	89	6 344	1 129	2	159	755	65
Sala Backe 9:1	1953	1953	Skomakarg. 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabacksg. 13-23			186	8 691	1 176	11	202	589	73
Sala Backe 10:1	1953	1953	Skomakarg. 2-26, Salabacksg. 25-41, Källparksg. 1-13		299 286	463	25 720	1 122	56	3 201	650	200
Sala Backe 16:1	2005	2005	Gröna gatan 17-19, Apelgatan 18-20		120 411	142	9 580	1 412	2	46	848	141
Sala Backe 17:1 (0330)	1953	1976	Brantingstorg 13-22, Gröna gatan 2, 4, 6, 8, 10, 14 A		424 684	232	13 156	1 349	26	1 445	815	100
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1976	Gröna gatan 12, 14 B-C, 16-24 Johannesbg. 48-54			320	17 046	1 382	76	571	601	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1953	1976	Johannesbäcksg. 56-78			350	19 197	1 118	34	507	426	77
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingstorg 7-9		23 378	28	1 776	1 164	4	1 154	819	31
Sala Backe 20:1	1956	1995	Apelg. 15-21, Verkmästarg. 4-6		172 050	321	18 320	1 196	5	203	749	139
Sala Backe 28:1	1957	1957	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27		54 981	68	4 732	945	2	27	519	50
Sala Backe 28:2	1957	1957	Mistelg. 4, Klöverg. 2, Järnekg. 1-3			40	2 880	956	2	82	841	26
Sala Backe 42:1	1953	1953	Skomakarg. 9-21		7 292	7	716	1 173	1	230	1 596	4
Årsta 89:1	1993	1993	Klarbärgsg. 44-94		42 186	56	4 693	1 122	2	286	1 059	61
Årsta 90:1	2003	2003	Stålg. 24 A-38 D, Klarb.g. 2 A-8 D		66 400	64	5 551	1 452	6	20	800	40

LIBROBÄCK/STENHAGEN				1 058 253	468 621	713	51 045		37	1 917		536
Berthåga 22:2	1989	1989	Stenhagsv. 101-197		110 399	163	13 000	1 069	12	871	1 223	143
Berthåga 33:1	1991	1991	Stenrösv. 2-68		96 802	130	10 955	1 071	2	201	1 090	115
Berthåga 61:2	2016		Citrinvägen 11-23			99	5 674					49
Berthåga 63:1	2016		Opalvägen 6-18			56	3 704					46
Berthåga 65:1	2016		Opalvägen 3-13			32	2 117					26
Librobäck 12:10	2008	2008	Klockargatan 7-13, Fyrisvallsgatan 14-16		126 000	116	7 298	1 392				60
Librobäck 12:2	2009	2009	Klockargatan 6-8		54 931	47	2 994	1 589	10	30	700	25
Rickomberga 33:1	1991	1991	Otto Myrbergs v. 11-73		80 489	70	5 303	1 149	13	815	957	72

ERIKSBERG				2 428 047	1 525 421	2 351	126 284		120	6 941		847
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	854	64
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7-11		160 892	242	13 591	1 023	21	570	981	88
Eriksberg 33:2	1961	1961	Marmorvägen 1-5		109 295	140	9 730	970	7	97	588	94
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6-16		107 796	156	9 390	990	18	452	325	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			33	2 341	1 490				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

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstensv. 14-16		40 407	54	3 542	1 000	1	19	316	30
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstensv. 7-11		99 017	138	8 584	1 012	4	82	402	66
Eriksberg 38:1	1964	1964	Blodstensvägen 2-42		193 859	126	8 213	1 094	2	356	1 525	
Eriksberg 39:1	1964	1964	Blodstensvägen 1-41			126	7 929	1 105	16	576	257	56
Kåbo 5:10	2015	2015	Von Kraemer allé 25-37		117 926	243	8 183	1 924	1	100	1 870	20
Kåbo 53:1	2016		Dag Hammarsköldsv 29 A-B			90	3 744	2 123				
Kåbo 53:1, hus A	1958		Döbelnsg. 2A						2	2 742	1 137	
Kåbo 53:1, hus B	2013	2013	Döbelnsg. 2B			62	2 408	1 993	1	344	2 160	
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelnsg. 4-20		150 573	126	8 082	1 407	30	650	1 048	100
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelnsg. 20D		17 800	17	1 159	1 287				
Kåbo 59:1	2015	2015	T Segerstedt Alle, Rosendalsv		48 024	121	4 060	2 275	2	342	1 237	
Kåbo 59:2	2014	2014	Rosendalsv 23A-Q-27A-5		123 600	143	4 664	2 294	1	4	250	24
EKEBY/HÅGABY				1 700 580	984 930	1 534	94 278		241	10 667		744
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkag. 8-24, Karlsrog. 76		93 079	132	7 718	1 131	28	837	697	66
Flogsta 11:15	1955	1985	Tavastehusg. 6-10		12 409	14	977	1 132	4	76	592	11
Flogsta 12:1	1982	1982	St Johannesgatan 38									77
Flogsta 23:5	1972	1972	Flogstavägen 25-95		368 783	750	45 579	1 122	96	5 317	1 013	309
Flogsta 33:1	1982	1982	St. Johannesgatan 40-196		74 312	78	6 048	1 069	1	147	1 401	
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1-103		130 767	141	10 267	1 093	11	754	975	97
Flogsta 40:1	1983	1983	Köpenhamngatan 8-44		40 218	41	3 003	1 087	3	575	1 151	36
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		45 200	94	2 350	1 824				24
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		70 478	103	3 758	1 568	4	274	1 606	32
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2-10		19 876	20	1 526	1 132				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1-27		48 903	48	3 814	1 126	2	97	1 216	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2-18		36 817	37	2 845	1 140	1	50	840	20
Håga 10:40			Hågav. 87		1 893	1	63	1 079				
Håga 10:41			Hågav. 85		1 971	1	63	1 079				
Håga 10:42	1970	1970	Hågavägen 188-194		5 125				91	2 540	889	
Håga 10:9	1968	1997	Hågav. 114-278		35 099	74	6 267	1 119				7
GOTTSUNDA/SUNNERSTA/VALSÄTRA				1 719 577	960 948	2 329	161 769		317	11 838		1 584
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug.Söderman 72-122		12 040	26	1 244	1 420				
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämna, 10-122		67 798	186	13 019	855	18	543	203	179
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8		110 973	333	20 630	900	25	2 541	307	214
Gottsunda 26:1	1973	1973	Aug.Söderman Udda, 3-129		78 517	194	14 536	873	7	391	281	125
Gottsunda 28:1	1973	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		52 799	132	9 985	918	3	79	544	85
Gottsunda 29:1	1974	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		97 668	272	18 473	911	13	988	153	186
Gottsunda 30:1	1973	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		111 185	329	20 316	894	22	2 139	460	206
Gottsunda 39:1	1978	1978	Jenny Linds väg 1-86		106 303	257	18 543	1 006	14	758	685	187
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arpis väg 1-66		78 984	190	13 901	1 000	31	369	499	50
Gottsunda 44:3	1982	1982	Flöjtvägen 7-66		31 580	68	5 313	975	51	214	687	72
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solistvägen 1-110		114 176	111	8 954	1 020	82	403	596	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110			124	9 764	1 024	48	742	685	111
Gottsunda 47:2	1945		Vårdsättravägen 74						1	1 145	922	
Gottsunda 47:2	1998		Vårdsättravägen 76						2	1 526	1 058	
Kronåsen 4:1	1929	1929	Ulleråkersvägen 48-50			8	651	734				
Sunnersta 51:104	2012	2012	Trasthagsv 16-22 A-E, 24		81 400	69	4 550	1 657				48
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		17 525	30	1 890	1 398				30
SÄVJA				665 364	409 760	575	43 009		19	1 757		463
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandsresan 1-135, Ölandsresan 2-108		91 913	161	11 034	1 085	8	604	940	123
Sävja 1:77	1985	1985	Lapplandsresan 1-99		76 873	147	9 084	1 139	3	95	400	108
Sävja 1:80	1990	1990	Gotlandsresan 1-43			58	4 896	1 054	1	274	701	53
Sävja 1:85	1990	1990	Gotlandsresan 2-114		154 910	159	13 091	1 069	7	784	824	135
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46-54		12 475	5	363	1 697				
Sävja 65:1	2011	2011	Lin. 41-49, Kamgarnsv. 21-41		25 020	15	1 620	1 508				21
Sävja 66:1	2011	2011	Lin. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarnsv. 26-34		22 441	14	1 406	1 537				
Sävja 67:1	2011	2011	Lin. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarnsv. 18-24		26 128	16	1 515	1 563				23

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Vårdeår	Adresser	Marknads- värde	Taxerings- värde	Bostäder antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ²	Lokaler antal	Lokaler yta	Lokaler hyra/ m ² /år	Bilplatser antal
YTTEROMRÅDEN				402 718	264 135	543	38 385		36	1 681		377
Almunge Prästgård 1:51	1968	1968	Lillsjövägen 13 A-C		4 208	17	985	881	3	183	158	6
Almunge Prästgård 1:55	1969	1969	Lillsjövägen 6-14		4 606	15	1 135	866				
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborsv. 10-32		7 988	20	1 568	1 008				18
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		34 013	88	5 880	1 002	5	170	459	48
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långåsvägen 19 A-G		12 404	35	2 366	920	3	143	734	21
Björklinge-Tibble 5:27			Spelmansv. 3-5		6 874	0						
Bälinge 1:51	1965	1965	Klockarbolsv. 2-8		7 496	0						
Bälinge 4:1	1989	1989	Allmänningvägen 21-29		6 622	16	1 062	1 038				17
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14-142		56 158	94	7 892	1 090	3	358	645	96
Gunsta 1:75	1968	2012	Ekervägen 1-29		6 527	15	1 061	1 307				
Gunsta 2:1	1992	1992	Skråttsv. 9-11		3 082	2	229	1 035				
Gunsta 3:1	1992	1992	Skråttsv. 13-23		8 626	6	601	1 057				
Gunsta 4:1	1992	1992	Skråttsv. 25-39		6 910	8	787	1 066				
Gunsta 5:1	1992	1992	Gunsta Villaväg 16-18		8 705	24	1 417	1 082				20
Löt 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 21-39		6 312	18	1 243	1 026	1	7	429	12
Löt 1:97	1929	1929	Kalle Blanks väg 1		761	4	182	901	1	12	167	
Löt 1:97	1954	1954	Kalle Blanks väg 3-7		2 086	10	525		2	69		
Storvreta 3:77	1961	1961	Kilsgårdesv. 3 A-B		4 288	14	685	1 458	7	129	651	8
Storvreta 39:1			Fulleröv. 3C		1 260	0						
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A-55		31 400	59	4 470	1 100	1	48	0	59
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A-7D		13 768	29	1 475	1 087	1	419	1 215	14
Storvreta 47:78	1966	1966	Ärentunavägen 5T-5V		7 449	21	1 270	1 278	5	35	514	6
Vangsby 1:33	1992	1992	Vangsbyv. 31-81		22 592	48	3 552	1 063	4	108	704	52
PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR				1 066 000	246 795	132	8 388					115
Brillinge 3:3			Storkällsv. 2-12		9 875							
Hallkved 16:6			Gunsta, Hallkved									
Kungsängen 28:8												
Kvarngärdet 1:8			Portalgatan 6 B		12 292							
Kvarngärdet 8:1, 6:1 m fl												
Kåbo 53:1			Döbelsgatan 2C		142 886	132	8 388					67
Librobäck 7:1			Vallongatan 4		13 342							
Luthagen 86:1					68 400							
Svartbäcken 36:6 (Elmer)			Svartbäcksgatan									48
Ultuna 2:27												
Ultuna 2:28												
Årsta 96:1 (del av)												
Summa				19 239 975	10 444 311	16 075	956 045		1 640	72 947		7 539



Gamia Uppsala-Nyby

Arna

Granby

8

Arsta

Sala Backe

16

Fyrislund

Boländerna

3

Kungängen

9

Kvarngården

10

Falhagen

11

Innerstaden

Sjukhuset -
Polacksbacken

5

13

4

Kåbo

1

Tuna backar

Svarbacken

Luthagen

Rickomberg

Flogsta-Ekeby

Eriksberg

Berthåga

Hällby-Husbyborg

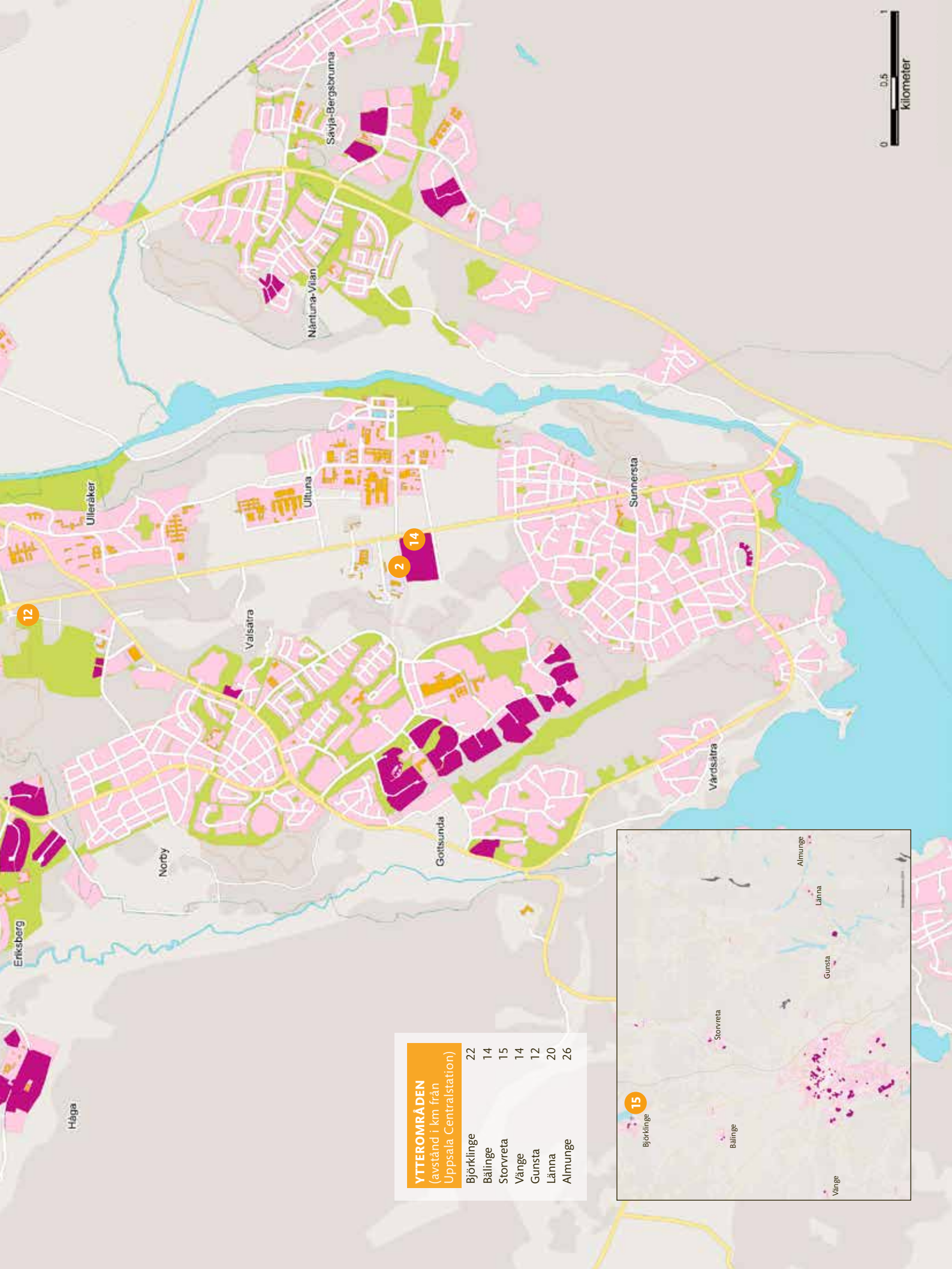
Libroback

7

6

Stenhagen

Kvarbo



YTEROMRÅDEN (avstånd i km från Uppsala Centralstation)	
Björklinge	22
Bålänge	14
Storvreta	15
Vänge	14
Gunsta	12
Lånna	20
Almunge	26

