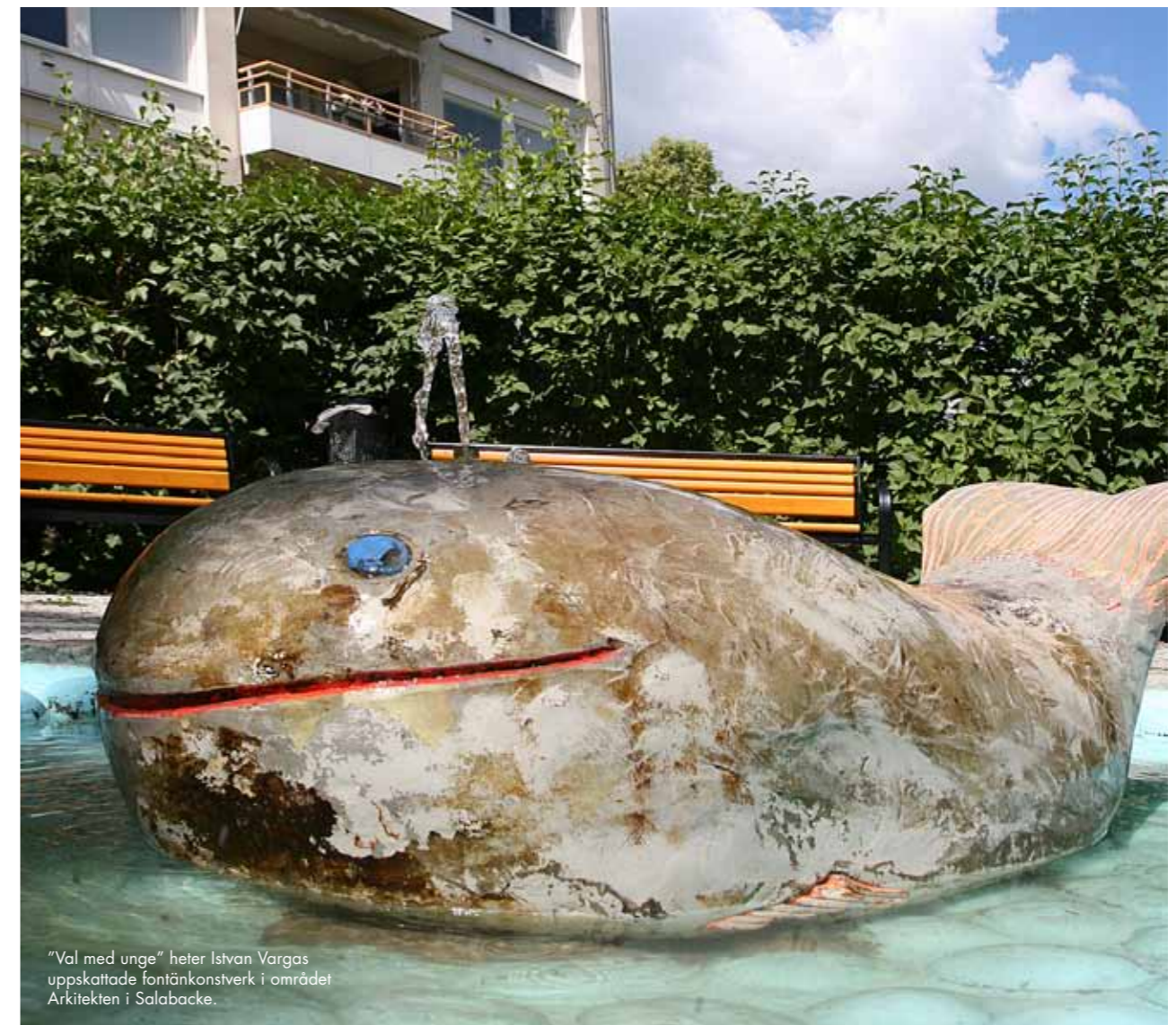
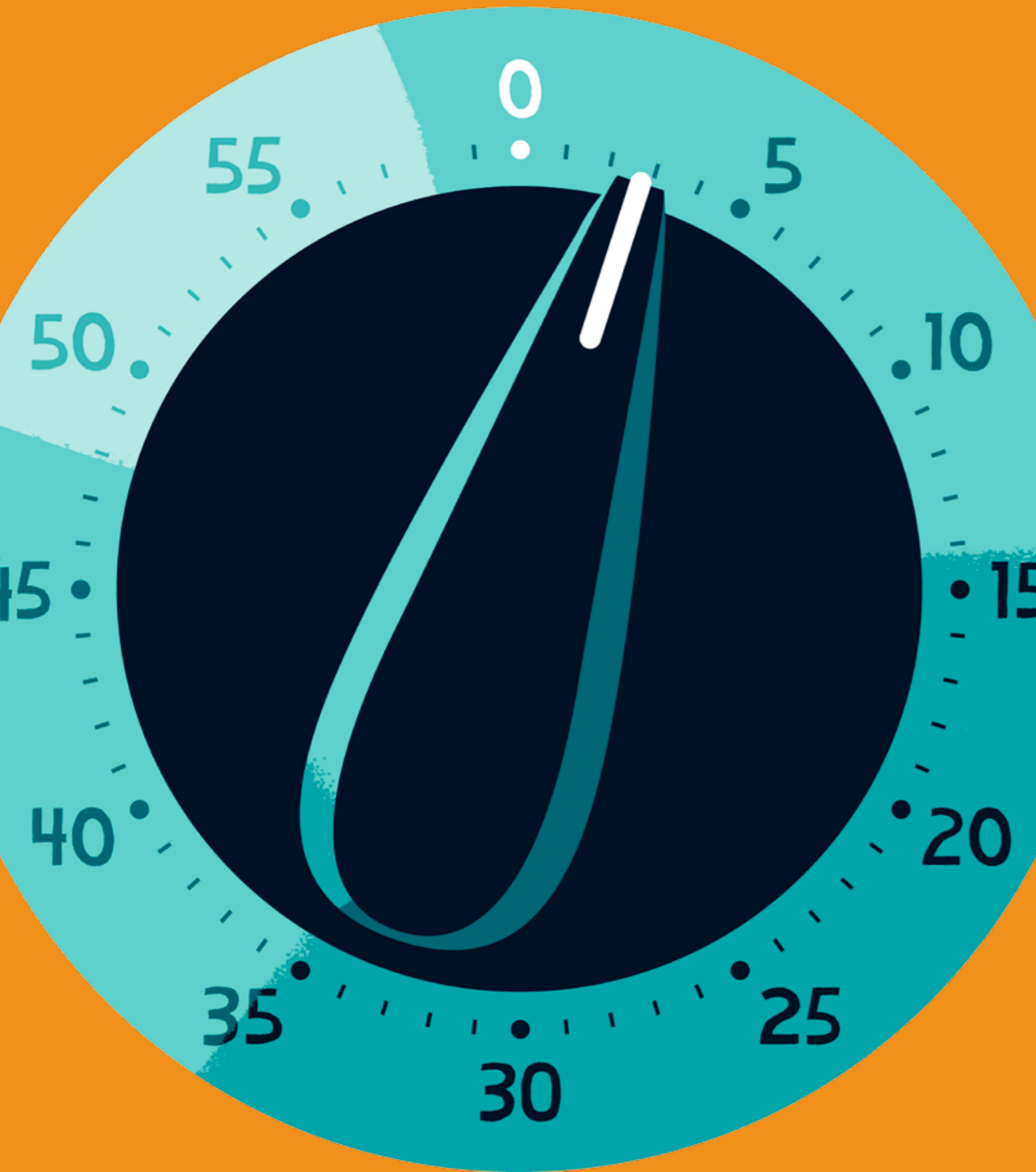


FINANSIELL RAPPORTERING

»Uppsalahem är i en omvälvande tillväxtfas, vi har stora investeringar framför oss. Hur vi finansierar dessa är avgörande för vår framtid.«

Mario Pagliaro, ekonomichef Uppsalahem



"Val med unge" heter Istvan Vargass uppskattade fontänkonstverk i området Arkitekten i Salabacke.

RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)

	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Hysesintäkter	1	1 027 308	976 667	787 735	896 087
Övriga förvaltningsintäkter	2	22 243	22 366	20 617	22 353
Nettoomsättning		1 049 551	999 033	808 352	918 440
Underhållskostnader		-206 172	-175 960	-142 514	-171 310
Driftkostnader	3	-412 101	-380 860	-332 197	-358 385
Övriga rörelsekostnader					
Fastighetsskatt		-22 378	-16 434	-17 104	-14 842
Fastighetskostnader		-640 651	-573 254	-491 815	-544 537
DRIFTNETTO		408 900	425 779	316 537	373 903
Av- och nedskrivningar	4	-151 557	-143 431	-105 377	-127 759
BRUTTORESULTAT		257 343	282 348	211 160	246 144
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-90 541	-64 695	-75 996	-59 449
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	6	89 363	1 500 022	73 450	1 500 022
RÖRELSERESULTAT		256 165	1 717 675	208 614	1 686 717
Intäkter från andelar i koncernföretag	12				3 487
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 123	4 647	178 136	35 351
Räntebidrag			1 374		1 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-130 060	-132 554	-111 412	-133 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		130 228	1 591 142	275 338	1 593 898
Skatt på årets resultat	9	-13 252	-37 128	-17 896	-27 029
Minoritetens andel		2 112	-6 931		
ÅRETS RESULTAT		119 088	1 547 083	257 442	1 566 869

OMSÄTTNING OCH RESULTAT

Årets nettoomsättning uppgick till 1 049,6 mkr, en ökning med 50,5 mkr mot föregående år. Årets hyresöverenskommelse, som ger en höjning på 2,47 % från 1 juni 2011, tillför ca 14 mkr i omsättning. Resterande ökning förklaras av ökade intäkter från nyproduktion och förnyelse.

Resultat efter finansiella poster uppgår till 130,2 mkr. Om effekterna av genomförda fastighetstransaktioner elimineras uppgår resultatet till 40,9 mkr., vilket är att jämföra med 91,1 mkr föregående år.

Underhållskostnaderna ökade mot föregående år med 30,2 mkr till 206,2 mkr. Årets kostnadsökning beror på att eftersatt underhåll i Studentstaden åtgärdades för 48 mkr. Denna post finansieras av Studentstadens minoritetsägare Rikshem.

Driftkostnaderna ökade under året med 31,2 mkr till 412,1 mkr.

Reparationer ökade under 2012 med 1,2 mkr beroende på högre antal fukt- och vattenskador.

Skötselkostnaden minskade med 0,9 mkr, främst på grund av effektiviseringar i verksamheten.

Värmekostnaderna ökade totalt med 10,4 mkr främst till följd av tillkomna ytor och uppgick till 110,2 mkr.

Kostnader för el, vatten och sophämtning ökade främst till följd av höjda taxor för vatten. Den totala kostnaden för denna post uppgick till 91,4 mkr.

Övriga driftskostnader ökade med 1,7 mkr främst på grund av utökade försäkringskostnader.

Kostnaden för lokal administration ökade med 14,9 mkr till 74,3 mkr beroende på ombyggnationer och flytt av verksamhetslokaler och etableringen av en ny Bobutik.

Centrala administrationskostnader ökade mot föregående år med 25,8 mkr till 90,5 mkr. Ökningen beror på olika poster av engångskaraktär som totalt uppgick till 30,9 mkr. Bland dessa projekt uppgick utrednings- och upphandlingskostnader för att nytt fibernät i Uppsalahems fastighetsbestånd till 8,3 mkr.

Uppsalahem har under 2012 blivit föremål för revision från Skatteverket. Revisionen föranledde till en återläggning av tidigare avdragen mervärdesskatt på 2,4 mkr avseende räkenskapsåren 2010 och 2011. Kostnaden kommer att redovisas under 2013.

RESULTATRÄKNING IDENTISKT BESTÅND (tkr)

	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning	782 716	745 871
Underhållskostnader	-141 699	-152 000
Driftkostnader	-252 480	-245 673
Fastighetsskatt	-15 688	-15 561
Fastighetskostnader	-409 867	-413 234
DRIFTNETTO	372 849	332 637
Finansiella intäkter och kostnader	-16	-3
Av- och nedskrivningar	-98 479	-91 256
BRUTTORESULTAT	274 354	241 378

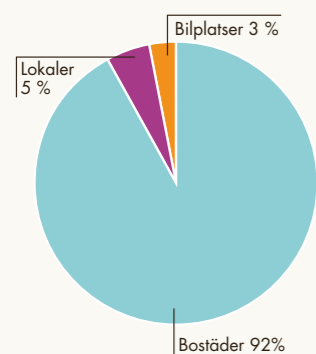
KOMMENTAR

Tabellen visar en resultatjämförelse mellan åren 2011 och 2012, då effekterna av förvärv, försäljningar, nyproduktion och förnyelse har eliminerats.

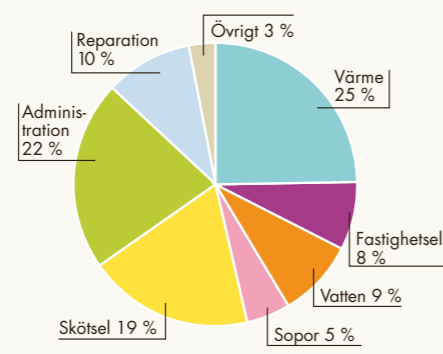
Således sker jämförelsen mellan ett identiskt fastighetsbestånd. Omsättningen mellan åren har ökat med ca 36,8 mkr till följd av att inflyttning av nyproduktion skett i slutet på år 2011 vilket får full effekt under år 2012 samt att hyresförlusterna minskat.

Underhållskostnader har i år minskat med ca 10,3 mkr vilket främst beror på mindre uppstartade underhållsprojekt. Driftskostnader har i år ökat vilket till viss del beror på inflyttning i nyproduktion.

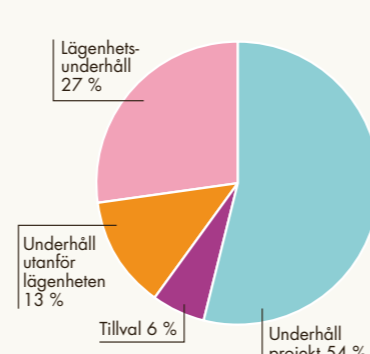
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER

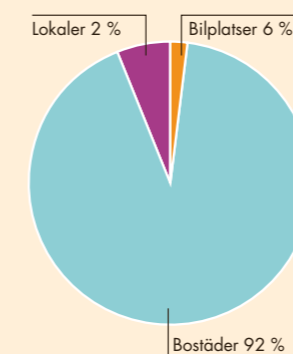


UNDERHÅLLSKOSTNADER



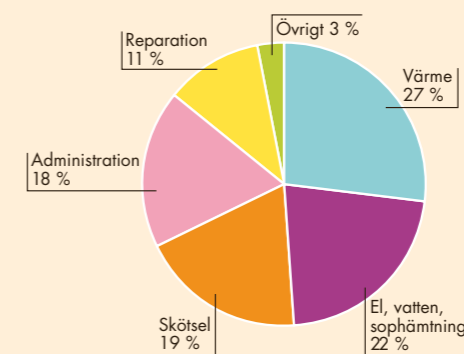
HYRESINTÄKTER

Identiskt bestånd



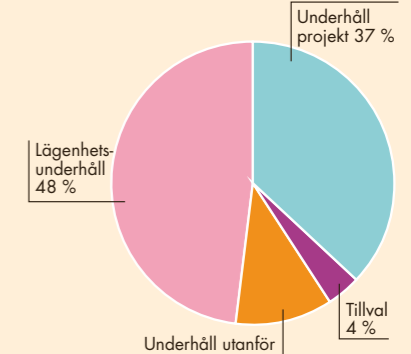
DRIFTKOSTNADER

Identiskt bestånd



UNDERHÅLLSKOSTNADER

Identiskt bestånd

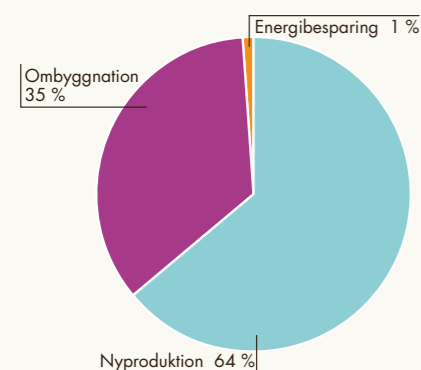


BALANSRÄKNING

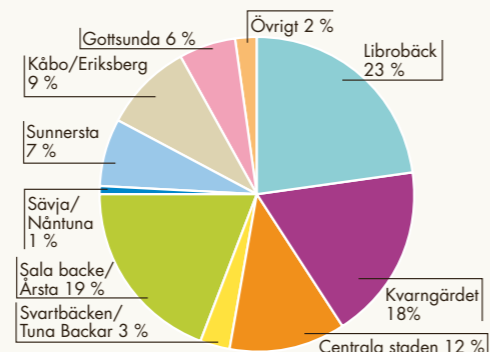
(Belopp i tkr)		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	10	8 003 934	7 145 114	5 544 481	4 710 527
Maskiner och inventarier	11	10 864	14 672	10 156	13 651
Summa materiella anläggningstillgångar		8 014 798	7 159 786	5 554 637	4 724 178
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	12			1 005 572	1 038 060
Fordringar hos koncernföretag	13			407 821	235 998
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	15			12 006	15 930
Övriga finansiella anläggningstillgångar					
Summa finansiella anläggningstillgångar		40	40	1 425 439	1 290 028
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 014 838	7 159 826	6 980 076	6 014 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		179	223	179	223
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		6 345	4 145	6 172	3 564
Fordringar hos koncernföretag	16	627	684	2 392	684
Fordringar hos dotterbolag				1 765	
Fordringar hos Uppsala kommun		1 845	256	1 674	256
Koncernkonto Uppsala kommun				2 081	
Skattefordringar		12 822	13 816	12 748	13 724
Övriga fordringar		3 541	32 114	3 541	8 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	10 657	16 845	8 505	14 484
Summa kortfristiga fordringar		35 837	67 860	38 878	40 873
Kassa och bank		223 625	21 523	202 169	2 141
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		259 641	89 606	241 226	43 237
SUMMA TILLGÅNGAR		8 274 479	7 249 432	7 221 302	6 057 443

(Belopp i tkr)		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL					
Aktiekapital	18	166 800	166 800	166 800	166 800
Övrigt bundet eget kapital		490 269	584 516	486 355	584 516
Summa bundet eget kapital		657 069	751 316	653 155	751 316
Fria reserver		1 966 362	457 148	2 119 270	443 546
Årets resultat		119 088	1 547 083	257 442	1 566 869
Summa fritt eget kapital		2 085 450	2 004 231	2 376 712	2 010 415
SUMMA EGET KAPITAL		2 742 519	2 755 547	3 029 867	2 761 731
MINORITETENS ANDEL					
		925 853	927 965		
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld	15	61 128	66 376		
SKULDER					
Långfristiga skulder	19				
Obligationslån		200 000		200 000	
Skulder till kreditinstitut		1 955 000	1 555 000	1 955 000	1 555 000
Skulder till koncernföretag					35 472
Summa långfristiga skulder		2 155 000	1 555 000	2 155 000	1 590 472
Kortfristiga skulder					
	20				
Certifikatslån		1 693 204	1 341 058	1 693 204	1 341 058
Skulder till kreditinstitut					
Checkräkningskredit - koncernkonto		74 462	37 785	76 543	39 463
Leverantörsskulder		162 260	149 919	158 136	143 100
Skulder till koncernföretag		5 704	4 034	10 550	4 034
Skulder till Uppsala kommun		7 416	8 206	6 924	7 994
Skatteskulder		28 264	33 678		
Övriga skulder		317 231	189 281	16 663	18 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	101 438	180 583	74 415	151 441
Summa kortfristiga skulder		2 389 979	1 944 544	2 036 435	1 705 240
SUMMA SKULDER		4 544 979	3 499 544	4 191 435	3 295 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 274 479	7 249 432	7 221 302	6 057 443
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar – avseende skuld till kreditinstitut		2 155 000	1 805 000	2 155 000	1 805 000
Ansvarsförbindelser	22	1 810	1 680	1 810	1 680

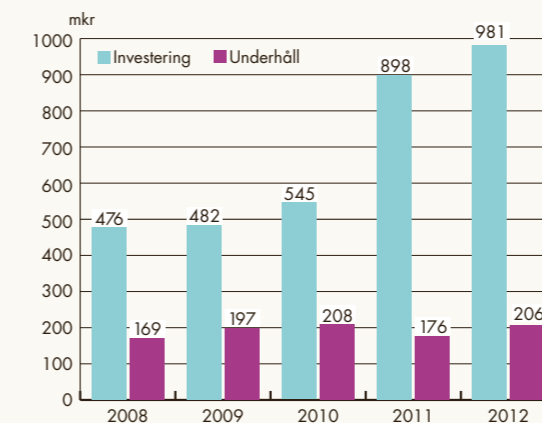
INVESTERINGAR PER ÄNDAMÅL



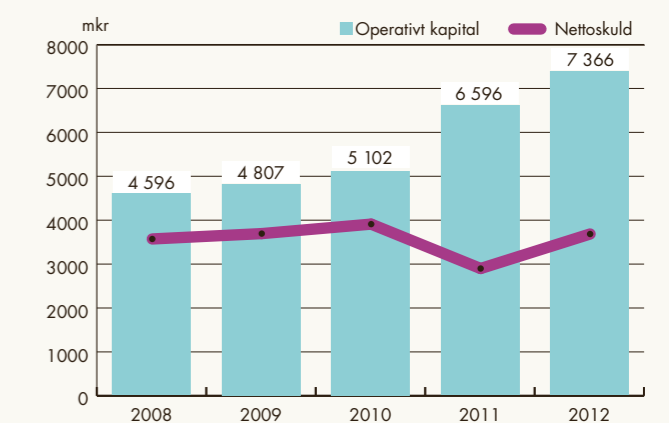
INVESTERINGAR PER STADSDEL



INVESTERINGAR I PÅGÅENDE PROJEKT OCH UNDERHÅLL



OPERATIVT KAPITAL



KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012	2011	2012	2011
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	130 228	1 591 142	275 338	1 593 898
Betalda / erhållna skatter	-995	181	-890	158
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
- Justering för avskrivningar	151 545	143 431	105 376	127 760
- Justering för reversering av nedskrivningar		25 302		
- Justering för utdelning från koncernföretag			152 490	27 698
- Justering för realisationsvinst/förlust	-89 363	-1 500 022	-73 450	-1 500 022
- Justering för bokförd resultatandel i handelsbolag				
- Justering för övriga ej likviditetspåverkande poster	-13 622			
Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital	177 793	260 034	458 864	249 492
Förändring i rörelsekapital				
- ökning(-)/minskning(+) av varulager	44	261	44	261
- ökning(-)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	32 023	-32 967	1 997	-4 913
- ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	12 341	34 119	15 036	27 300
- ökning(+)/minskning(-) av övriga kortfristiga skulder	72 835	211 745	-38 378	-4 153
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	295 036	473 193	437 563	267 987
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Förvärv av dotterföretag			35 488	-932 643
Investering i materiella anläggningstillgångar	-993 438	-2 322 744	-936 220	-860 040
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	503	2 819 605	385	2 844 905
Investering i finansiella anläggningstillgångar				
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	89 363		73 450	
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-903 572	496 860	-826 897	1 052 222
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av räntebärande skulder	952 146	-950 686	916 674	-1 057 058
Förändring av långfristiga fordringar			-324 312	-262 999
Utbetald utdelning	-146 510			
Aktieägartillskott	119 034	114 032	111 032	114 032
Lämnade koncernbidrag	-114 032	-114 032	-114 032	-114 032
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	810 638	-950 686	589 362	-1 320 057
ÅRETS KASSAFLÖDE	202 102	19 367	200 028	152
Likvida medel vid årets början	21 523	2 156	2 141	1 989
Likvida medel vid årets slut	223 625	21 523	202 169	2 141
RÄNTEBÄRANDE NETTOTILLGÅNG /SKULD				
Räntebärande nettoskuld vid årets början	2 912 320	3 925 563	2 968 852	3 922 292
Räntebärande nettoskuld vid årets slut	3 922 666	2 912 320	3 924 767	2 968 852



Hossein Khoshnood, kvartersvärd och Kennet Fröberg, boendekonulent jobbar för att öka trivseln i Gottsunda.

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

KONCERNREDOVISNING

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

INTÄKTER

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

INKOMSTSKATTER

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

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

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

STATLIGT STÖD

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

KONCERNBIDRAG OCH AKTIEÄGARTILLSKOTT

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

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

ANLÄGGNINGSTILGÅNGAR

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

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

Vid förnyelse av fastigheter aktiveras den del av ombyggnadskostnaderna som bedöms öka driftnettot och/eller ersätter avskriven komponent.

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

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

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

VARULAGER

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

KUNDFORDRINGAR

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

LEASINGAVTAL

Koncernen har inga väsentliga leasingavtal.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andelar i dotterföretag, värdepappersinnehav, kortfristiga placeringar, kundfordringar, likvida medel, rörelseskulder och upplåning. Dessa redovisas till de belopp varmed de beräknas inflyta respektive till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Finansiella instrument som inte redovisas i balansräkningen inkluderar 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 förtidslösning av derivat resultatförs direkt och redovisas som ränte-

kostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet. Swappar och cappar görs i syfte att ändra den räntebindning som uppkommit eller kommer att uppkomma genom upplåningen så att räntebindningen överensstämmer med finanspolicy.

KASSAFLÖDEANALYS

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

Som likvida medel klassificeras endast kassa- och banktillgodohavanden.

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



I Stenhammarsparken i Gottsunda bygger vi 20 radhus, som ligger ute till försäljning som äganderätter.

NOTER

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
NOT 1 HYRESINTÄKTER				
Hysesintäkter bostäder	977 216	854 975	759 986	783 236
Avgår: hyresbortfall	-14 393	-17 489	-14 095	-17 440
Nettohyra bostäder	962 823	837 486	745 891	765 796
Hysesintäkter lokaler	59 859	134 922	39 436	127 449
Avgår: hyresbortfall	-3 185	-1 897	-2 575	-1 520
Nettohyra lokaler	56 674	133 025	36 861	125 929
Hysesintäkter garage, p-platser och övrigt	29 544	28 360	26 211	26 385
Avgår: hyresbortfall	-5 144	-5 365	-4 639	-5 184
Nettohyra garage, p-platser och övrigt	24 400	22 995	21 572	21 201
Avgår: rabatter för senarelagt underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-16 589	-16 839	-16 589	-16 839
SUMMA HYRESINTÄKTER	1 027 308	976 667	787 735	896 087

Moderbolaget

Resultat efter finansiella poster uppgick till 275,3 (1593,9) mkr. Nettoomsättningen för moderbolaget uppgår till 808,3 (918,4) mkr, därav uppgick omsättning till koncernföretag till 0 (0) mkr. Moderbolagets inköp från koncernföretag, inklusive Uppsala Stadshus-koncernen, uppgick till 53,7 (53,1) mkr.

NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER OCH ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Övriga förvaltningsintäkter				
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	9 339	7 850	9 339	7 850
Övriga intäkter	12 904	14 516	11 278	14 503
SUMMA	22 243	22 366	20 617	22 353

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Reparationer	45 065	43 834	32 924	39 760
Skötsel	77 490	78 424	62 783	73 925
Värme	110 215	99 804	81 945	91 831
El, vatten, sophämtning	91 376	82 911	69 425	77 360
Lokal administration	74 314	59 412	74 311	59 401
Övrig drift	6 839	11 396	6 835	11 029
Övrig verksamhet	6 802	5 079	3 974	5 079
SUMMA	412 101	380 860	332 197	358 385

NOT 4 AVSKRIVNINGAR

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Maskiner och inventarier	6 456	7 656	6 251	7 179
Byggnader	145 101	135 775	99 126	120 580
SUMMA	151 557	143 431	105 377	127 759

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
NOT 5 CENTRALA ADMINSTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och VD.				
Personalkostnader	52 159	37 465	41 354	34 026
Övriga kostnader	38 382	27 230	34 642	25 423
SUMMA	90 541	64 695	75 996	59 449

I centrala administrationskostnader ingår ersättning till Ernst & Young / Öhrlings PricewaterhouseCoopers / Grant Thornton

- revision	939	62	939	62
- övriga konsultuppdrag	106	1 448	106	1 448
Summa ersättning till revisorer	1 045	1 510	1 045	1 510

NOT 6 FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER OCH ANDRA ENGÅNGSPOSTER

Försäljningspris sålda fastigheter		1 318 603		1 318 603
Avgår: bokfört värde och kostnader sålda fastigheter		-1 341 637		-1 341 637
Reaförlust/vinst fastigheter		-23 034		-23 034
Försäljningspris sålda fastigheter via dotterbolag	750	1 602 850	750	1 602 850
Avgår: bokfört värde aktier		-100		-100
Tilläggsköpeskilling	71 780		71 780	
stämpelskatt		-60 986		-60 986
separationskostnader		-9 653		-9 653
konsultkostnader		-5 964		-5 964
övrigt	16 833	-3 091	920	-3 091
Reavinst fastigheter via dotterbolag	89 363	1 523 056	73 450	1 523 056
SUMMA	89 363	1 500 022	73 450	1 500 022

NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

Utdelning från dotterföretag			152 490	27 698
Ränteintäkter koncernföretag	2 299		21 603	4 665
Skattefria ränteintäkter	99	140	98	138
Ränteintäkter koncernkonto		75		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 725	4 432	3 945	2 850
SUMMA	4 123	4 647	178 136	35 351

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER				
Låneräntor	42 167	44 434	42 167	44 434
Låneräntor - certifikat	29 778	41 927	29 778	41 927
Derivata affärer - löpande	32 772	33 625	32 772	33 625
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	1 752	2 108	1 751	2 033
Räntekostnader checkräkningskredit bank		201		201
Räntekostnader koncernföretag	18 545	3 737		4 495
Övriga finansiella kostnader	5 046	6 522	4 944	6 316
SUMMA	130 060	132 554	111 412	133 031
NOT 9 ÅRETS SKATT				
Aktuell skatt				
Består av följande poster:				
Periodens skattekostnad	4 424	9 386		
Skatteeffekt av koncernbidrag	13 082	29 990	13 082	29 990
Skatt avseende tidigare taxeringar	995	-181	890	-158
Uppskjutna skatt	-5 248	-2 067	3 924	-2 803
Summa redovisad skattekostnad	13 253	37 128	17 896	27 029
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	130 228	1 591 142	275 338	1 593 898
Skatt enligt gällande skattesats, 26,3 %	34 250	418 470	72 414	419 195
Skatteeffekt på grund av:				
ingående underskottsavdrag		-1 793		-1 793
ej avdragsgilla kostnader	2 647	44 376	165	41 431
ej skattepliktiga intäkter	-19 391	-421 677	-59 497	-428 843
skatt hänförlig till tidigare räkenskapsår	995	-181	890	-158
uppskjutna temporära skillnader	-5 248	-2 067	3 924	-2 803
Redovisad effektiv skatt	13 253	37 128	17 896	27 029

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
NOT 10 BYGGNADER OCH MARK				
Anskaffningsvärde mark				
Ingående anskaffningsvärde	563 177	398 902	309 462	413 660
Ingående anskaffningsvärde fusionerat bolag				
Årets nyanskaffning		278 269		9 796
Sålt/utrangerat under året	-70	-93 224		-93 224
Omklassificering	17 143	-20 770	17 143	-20 770
Utgående anskaffningsvärde mark	580 250	563 177	326 605	309 462
Anskaffningsvärde markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	4 686	4 586	4 586	4 586
Årets nyanskaffning		100		
Omklassificering	1 824		1 824	
Utgående anskaffningsvärde markanläggning	6 510	4 686	6 410	4 586
Anskaffningsvärde byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	7 215 472	6 132 104	5 007 972	6 101 146
Ingående anskaffningsvärde fusionerat bolag				
Årets nyanskaffning	9 376	2 195 682		19 141
Investeringsbidrag		-1 174		-1 174
Sålt/utrangerat under året		-1 696 193		-1 696 193
Omklassificering	522 242	585 052	522 242	585 052
Försäljningseliminering av tidigare internvinst	16 576			
Utgående anskaffningsvärde byggnader	7 763 666	7 215 472	5 530 214	5 007 972
Anskaffningsvärde byggnadsinventarier				
Ingående anskaffningsvärde	7 454	227	227	227
Årets nyanskaffning		7 227		
Sålt/utrangerat under året				
Utgående anskaffningsvärde byggnadsinventarier	7 454	7 454	227	227
Anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad				
Ingående anskaffningsvärde	906 713	573 297	836 200	573 297
Ingående anskaffningsvärde fusionerat bolag				
Årets nyanskaffning	980 920	897 554	933 079	827 041
Sålt/utrangerat under året		-1 030		-1 030
Omklassificering	-544 092	-563 108	-541 208	-563 108
Utgående anskaffningsvärde pågående ny- och ombyggnad	1 343 541	906 713	1 228 071	836 200
Upp- och nedskrivning mark				
Ingående ackumulerad upp- och nedskrivning mark	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842
Utgående ackumulerad upp- och nedskrivning mark	-1 842	-1 842	-1 842	-1 842
Upp- och nedskrivning byggnader				
Ingående upp- och nedskrivning byggnad	-9 843	-28 397	-53 940	-23 545
Ingående upp- och nedskrivning byggnad fusionerat bolag				
Planmässig upplösning av tidigare års upp- och nedskrivning		-5 276		-5 093
Upp-/nedskrivning vid nyanskaffning		49 132		
Årets återföring av nedskrivning	1 209		1 209	
Årets nedskrivning	-1 100			
Återföring av nedskrivning vid försäljning, netto		-25 302		-25 302
Utgående ackumulerad upp- och nedskrivning byggnader	-9 734	-9 843	-52 731	-53 940

(Belopp i tkr)

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK <i>forts från föregående sida</i>	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Avskrivning markanläggning				
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 146	-905	-1 134	-905
Ackumulerad avskrivning vid förvärv / fusion		-10		
Årets avskrivning	-234	-231	-229	-229
Sålt/utrangerat under året				
Omklassificering				
Utgående ackumulerad avskrivning markanläggning	-1 380	-1 146	-1 363	-1 134
Avskrivning byggnader				
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-1 534 042	-1 774 720	-1 390 777	-1 746 547
Ackumulerad avskrivning vid förvärv / fusion		-100 080		
Sålt/utrangerat under året		471 027		471 029
Årets avskrivning	-143 920	-130 269	-100 106	-115 259
Omklassificering				
Fusionseliminering				
Utgående ackumulerad avskrivning byggnader	-1 677 962	-1 534 042	-1 490 883	-1 390 777
Avskrivning byggnadsinventarier				
Ingående ackumulerad avskrivning enligt plan	-5 515	-227	-227	-227
Ackumulerad avskrivning vid förvärv / fusion		-4 923		
Sålt/utrangerat under året				
Årets avskrivning	-1 054	-365		
Utgående ackumulerad avskrivning byggnadsinventarier	-6 569	-5 515	-227	-227
Utgående bokfört värde mark	578 408	561 335	324 763	307 620
Utgående bokfört värde byggnader m.m.	7 425 526	6 583 779	5 219 718	4 402 907
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE BYGGNADER OCH MARK	8 003 934	7 145 114	5 544 481	4 710 527

NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER

Ingående anskaffningsvärde	59 936	54 959	56 823	54 959
Ingående anskaffningsvärde fusionerat bolag				
Årets nyanskaffning	3 141	7 175	3 141	4 062
Sålt/utrangerat under året	-7 826	-2 198	-7 708	-2 198
Omklassificering				
Utgående anskaffningsvärde	55 251	59 936	52 256	56 823
Ingående ackumulerad avskrivning	-45 264	-38 028	-43 172	-38 028
Ackumulerad avskrivning vid förvärv / fusion		-1 980		
Ackumulerad avskrivning sålt/utrangerat	7 323	2 035	7 323	2 035
Årets avskrivning	-6 446	-7 291	-6 251	-7 179
Omklassificering				
Utgående ackumulerad avskrivning	-44 387	-45 264	-42 100	-43 172
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE MASKINER OCH INVENTARIER	10 864	14 672	10 156	13 651

(Belopp i tkr)

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Uppsalahem Storrreta C HB – kapitalandel 99,9 % org.nr. 916514-6029, säte: Uppsala				
Ingående balans			35 488	105 317
Försäljning per 2012-01-01			-35 488	-73 316
Årets resultatandel				3 487
Bokfört värde				35 488
Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB – förvärvat 2011-05-06 kapitalandel 100 %, rösträttsandel 100 % org.nr. 556831-8348, säte: Uppsala 500 aktier á nominellt värde 100 kr				
Anskaffningsvärde			20 663	20 663
Bokfört värde			20 663	20 663
Östra Orgeln Bostäder AB – förvärvat 2011-10-31 kapitalandel 100 %, rösträttsandel 100 % org.nr. 556824-8271, säte: Stockholm 500 aktier á nominellt värde 100 kr				
Anskaffningsvärde			23 194	23 194
Aktieägartillskott			3 000	
Bokfört värde			26 194	23 194
Uppsalahem Eksättagården AB – förvärvat 2011-08-23 kapitalandel 100 %, rösträttsandel 100 % org.nr. 556862-0461, säte: Uppsala 5 000 aktier á nominellt värde 10 kr				
Anskaffningsvärde			50	50
Bokfört värde			50	50
Uppsalahem Elmer AB – förvärvat 2011-08-23 kapitalandel 75 %, rösträttsandel 75 % org.nr. 556862-0453, säte: Uppsala 3 750 aktier á nominellt värde 10 kr				
Anskaffningsvärde			38	38
Bokfört värde			38	38
Studentstaden i Uppsala AB – förvärvat 2011-09-01 kapitalandel 51 %, rösträttsandel 51 % org.nr. 556233-8649, säte: Uppsala 1 100 000 aktier á nominellt värde 100 kr				
Anskaffningsvärde			958 627	958 627
Bokfört värde			958 627	958 627
SUMMA ANDELAR I KONCERNFÖRETAG			1 005 572	1 038 060
NOT 13 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
Fordringar hos följande koncernföretag:				
Kretia i Kvarngärdet Uppsala AB			5 351	5 169
Östra Orgeln bostäder AB			90 271	43 252
Uppsalahem Eksättagården AB			12	12
Uppsalahem Elmer AB			7 686	9 467
Studentstaden i Uppsala AB			304 501	178 098
SUMMA			407 821	235 998

(Belopp i tkr)

NOT 14 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Reversfordringar				
Ingående anskaffningsvärde	40	40	40	40
Utgående anskaffningsvärde	40	40	40	40

NOT 15 UPPSKJUTEN SKATT

Skattemässiga över- och undervärden på tillgångar och skulder uppkommer i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Skattemässiga över- och undervärden avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och skatteskulder.

Uppskjuten skattefordran

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:				
Vid årets ingång	124 916	156 938	122 183	154 140
Årets förändring resultaträkning		-2 039		-1 974
Skatteeffekt vid avskrivning av nedskrivning	-2 883		-2 883	
Skatteeffekt ändrad skattesats	-19 770		-19 770	
Skatteeffekt försäljning HB andelar			-1 260	
Skatteeffekt internvinst	-3 993			
Försäljning fastighet via bolag		-29 983		-29 983
Vid årets utgång	98 270	124 916	98 270	122 183

Uppskjuten skatteskuld

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Skatteeffekt av skillnad mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde:				
Vid årets ingång	-191 292	-141 013	-106 253	-141 013
Årets förändring resultaträkning		2 642		3 313
Skatteeffekt vid avskrivning av uppskrivning	2 617		2 617	
Skatteeffekt omvandling bokslutsdispositioner i koncern	-1 104			
Skatteeffekt återföring avskrivning på övervärden	5 916			
Skatteeffekt ändrad skattesats	24 465		17 372	
Förvärv / Försäljning fastighet via bolag		-52 921		31 447
Vid årets utgång	-159 398	-191 292	-86 264	-106 253
SUMMA	-61 128	-66 376	12 006	15 930

NOT 16 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Kortfristig fordran dotterbolag				
Övriga fordringar			1 765	
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Summa kortfristig fordran dotterbolag			1 765	
Kortfristig fordran övriga koncernföretag				
Kundfordran	627	684	627	684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Summa kortfristig fordran övriga koncernföretag	627	684	627	684
SUMMA	627	684	2 392	684

(Belopp i tkr)

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda kostnader	10 657	16 732	8 505	14 371
Upplupna räntebidrag		113		113
Övriga upplupna intäkter				
SUMMA	10 657	16 845	8 505	14 484

NOT 18 EGET KAPITAL

Ingen utdelning av vinstmedel sker till ägaren Uppsala Stadshus AB. Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till ägaren Uppsala Stadshus AB med 47 mkr. Motsvarande belopp lämnade Uppsala Stadshus AB som aktieägartillskott till Uppsalahem AB.

Koncernen

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Belopp vid årets ingång		166 800	584 516	2 004 231
Omföring från bundna reserver till fria reserver			-98 161	98 161
EK del av obeskattade reserver			3 914	
Förskjutning mellan fritt och bundet EK pga bokslutsdisp/obeskattade reserver				-3 914
Aktieägartillskott minoritetsägare				5 002
Utdelning				-146 510
Utdelning ägare				-4 153
Aktieägartillskott				51 506
Lämnade koncernbidrag				-51 506
Skatt koncernbidrag				13 546
Årets resultat				119 088
Belopp vid årets utgång	166 800	490 269	2 085 451	

Moderbolaget

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Belopp vid årets ingång - 1 668 aktier		166 800	584 516	2 010 415
Omföring från bundna reserver till fria reserver			-98 161	98 161
Aktieägartillskott				51 506
Utdelning ägare				-4 153
Lämnade koncernbidrag				-49 741
Skatt koncernbidrag				13 082
Årets resultat				257 442
Belopp vid årets utgång	166 800	486 355	2 376 712	

Uppskrivningsfond

	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Belopp vid årets ingång	404 005	36 205	404 005	36 205
Överföring från/till fritt eget kapital	-98 161	367 800	-98 161	367 800
Belopp vid årets utgång	305 844	404 005	305 844	404 005

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen. Skulder till kreditinstitut		700 000		700 000
NOT 20 KORTFRISTIGA SKULDER				
Checkräkningskrediter				
Beviljad checkräkningskredit bank – Härav utnyttjad	200 000	250 000	200 000	250 000
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun – Härav utnyttjad	250 000 74 462	250 000 37 785	250 000 76 543	250 000 39 463
NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupna personalkostnader	12 429	11 653	11 310	10 164
Förskottsbetalda hyror	52 542	58 307	37 466	39 781
Övriga interima skulder	36 466	110 623	25 639	101 496
SUMMA	101 437	180 583	74 415	151 441
NOT 22 ANSVARFÖRBINDELSER				
Garantisumma Fastigo (arbetsgivarorganisation)	1 810	1 680	1 810	1 680
SUMMA	1 810	1 680	1 810	1 680

(Belopp i tkr)

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2012-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2011-12-31
NOT 23 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR				
Antal anställda	262	276	244	257
Årsmedeltal, heltid*	162	178	152	168
varav män	100	98	92	89
varav kvinnor				
* Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
Löner och ersättningar, sociala kostnader m.m.				
Styrelse och vd				
Löner och ersättningar**	1 629	1 608	1 629	1 608
Sociala kostnader	403	326	403	326
Pensionskostnader	508	479	508	479
Summa styrelse och vd	2 540	2 413	2 540	2 413
**MODERBOLAGET				
Styrelseersättning har utgått med 322 tkr under 2012. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsalahem AB för 2012 uppgick till 1 307 tkr. Uppsägningstiden är för vd sex månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden 18 månader. Bilförmån för vd uppgick till 60 tkr. Pension utgår vid 65 års ålder.				
DOTTERBOLAG Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under 2012. Vd-ersättning har ej utgått i dotterbolagen.				
Övriga anställda				
Löner och ersättningar	98 449	94 464	89 946	92 438
Sociala kostnader	29 954	29 807	27 969	29 109
Pensionskostnader	7 501	5 771	7 183	5 381
Summa övriga anställda	135 904	130 042	125 098	126 928
Sjukfrånvaro – Moderbolaget				
Åldersgrupp				
29 år och yngre			2,2	
30–49 år			4,1	
50 år och äldre			5,5	
Total			4,3%	
Därav: Andelen långtidsfrånvaro mer än 60 dagar av den totala sjukfrånvaron			50,5%	
Styrelse och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter	9	9	9	9
varav män	6	6	6	6
varav kvinnor	3	3	3	3
VD och ledande befattningshavare	7	7	7	7
varav män	4	4	4	4
varav kvinnor	3	3	3	3

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Balanserad vinst	2 119 269 894,70
Årets vinst	257 442 008,23
Summa vinstmedel	2 376 711 902,93

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att 2 372 558 582,93 kr balanseras i ny räkning och att 4 153 320 kr delas ut till Uppsala Stadhus AB i enlighet med ägardirektiv

Uppsala den 18 mars 2013

Peter Nordgren Ordförande	Thure Svensson 1:e vice ordförande	Susanne Eriksson 2:e vice ordförande
Fatma Aksal	Tor Bergman	Selahattin Karakas
Helene Molund	Hanna Mörck	Joakim Palestro

Mikael Rådegård
Vd

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 mars 2013
Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Björn Olsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Uppsalahem AB för räkenskapsåret 2012.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

UTTALANDEN

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Uppsalahem AB för 2012.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

UTTALANDEN

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

Uppsala den 18 mars 2013

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor

Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor

FASTIGHETSBESTÅND

(Belopp i tkr, yta = BOA + LOA m²)

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder Antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Lokaler hyra totalt, tkr	Bilplatser antal
UPPSALAHEM												
CENTRALA STADEN 1 475 007												
Dragarbrunn 4:5	2004	2004	Kungsgatan 13	20 898	17	1 071	1 430	103	1 680	173		
Dragarbrunn 4:9	1935	2005	Kungsgatan 15	8 397	7	566	1 166					
Dragarbrunn 8:6	1983	1959	Linnég. 13	6 516	7	483	1 037	98	908	89		
Dragarbrunn 8:7	1983	1983	Kungsgatan 19-25	46	3 358	1 075	1 601	1 470	2 353			
Dragarbrunn 8:8	1929	1983	Dragarbrunnsg. 12, Linnég. 9B-C	5	408	1 098						
Dragarbrunn 8:9	1983	1983	Dragarbrunnsg. 10, Linnég. 9A	75 730	10	742	1 119					
Dragarbrunn 17:5	1945	2003	Kungsgatan 30 A-B	29 919	30	1 638	1 382	79	570	45	12	
Fälhagen 5:4	1970	1970	Vaksalag. 29, Hj. Brantg. 2	74 439	58	4 343	1 068	2 126	896	1 904	46	
Kungsängen 1:34	2011	2011	Muning. 7-15, Islandsg. 11-13, Ångkvarnsg. 2-6, Hugging. 8	185 422	138	9 857	1 546	178	1 831	326	88	
Kungsängen 8:2	1986	1986	Östra Ågatan 61		3	319	956					
Kungsängen 8:3	1986	1986	Östra Ågatan 63		3	258	969					
Kungsängen 8:6	1986	1986	Ö:a Ågatan 69, Kålsängsg 2		8	605	954					
Kungsängen 8:10	1986	1986	Bäverns gränd 3 A-B		10	471	1 202				2	
Kungsängen 8:11	1986	1986	Kungsängsg. 31/ Bäverns gränd 5		8	622	1 039	333	1 712	570		
Kungsängen 8:12	1986	1986	Kålsängsg 4-6, Kungsängsg 33	165 980	119	9 088	1 081	1 639	1 070	1 754	14	
Kvarngärdet 10:2	1963	1999	Storg. 1	27 603	53	1 669	1 321	519	1 364	708	7	
Kvarngärdet 36:2	1961	1961	Väderkvarnsg. 22/ Vaksalag. 34	29 003	21	2 061	973	487	1 090	531	15	
Luthagen 22:8	2008	2008	Jumkilsgatan 7	17 940	18	1 069	1 529	4	750	3	10	
Luthagen 33:2	1929	1929	Ringgatan 1A-E	7 096	9	733	1 083					
Luthagen 44:2	2006	2006	Kyrkogårdsgatan 20-24	51 800	45	2 895	1 411				28	
Luthagen 62:7 (Tomträtt)	2008	2008	Rackarbergsgatan 9-11	89 000	134	4 560	1 688					
Luthagen 82:3	2008	2008	Ringgatan 6 A-L	198 289	166	9 991	1 489	925	1 915	1 771	96	
Svarbäcken 1:6	1940	2009	Ingvarsgatan 1-3	8 110	8	489	1 425				8	
Svarbäcken 36:46	1954		Svarbäcksgatan 50 M-N					584	935	546	9	
Svarbäcken 54:2	2007	2007	Eddagatan 11-13, Kungsg. 5, Ellegatan 2-6	121 000	100	6 817	1 464				22	
TUNA BACKAR/SVARTBÄCKEN 775 821												
Tuna Backar 35:1	1950	1950	Folkungag. 28-34	106 210	157	9 793	1 073	502	490	246	95	
Tuna Backar 36:1	1950	1950	Folkungag. 21-23, Tunab. gård 1-20, Tunag. 2-22, Våpnarg. 2-24	286 137	489	27 251	1 048	3 190	471	1 503	137	
Tuna Backar 36:1 (0195)	2003	2003	Torbjörnsg. 9-11	35 570	30	2 227	1 376	54	500	27	54	
Svarbäcken 36:17-36:44	1985	1985	Svarbäcksgatan 46-48	34 354	12	1 406	817					
Svarbäcken 36:47	1985	1985	Svarbäcksg. 62 A-C	28 078	36	2 328	1 021	97	1 082	105		
Svarbäcken 36:48	1985	1985	Svarbäcksg. 66 A-B	19 608	24	1 612	957	101	881	89	14	
Svarbäcken 36:6	1985	1985	Svarbäcksg. 50 A-L	34 804	49	2 808	1 008	685	577	395		
Svarbäcken 49:19	1983	1983	Timmermansg. 1-7, Repslagareg. 1-13	164 953	182	13 450	1 028	821	652	535	101	
Svarbäcken 36:49 (del av)			Svarbäcksgatan									
KVARNGÄRDET 485 920												
Kvarngärdet 38:1	1962	1962	Kvarnängsg. 1-9, Kvarnhästg. 2-8	16 618	39	2 604	925	111	721	80	6	
Kvarngärdet 38:2	1962		P-plats & Garage									
Kvarngärdet 39:1	1962	1962	Kvarnängsg. 2-12, Kvarnskog. 6-8	17 153	38	2 787	889	130	531	69	27	
Kvarngärdet 40:1	1962	1962	Liggarg. 7-33	7 241	15	1 468	988					
Kvarngärdet 41:1	1962	1962	Liggarg 2-12, Kvarnskog. 7-9, Kvarnängsg. 14-18	19 230	46	3 116	1 024	30	533	16	7	
Kvarngärdet 42:1	1962	2011	Liggarg. 1, 3 A-C, 5 A-K, Löparg. 2-4, Kvarnängsg. 20-24	39 951	52	3 771	1 261	37			20	
Kvarngärdet 43:1	1963	1963	Löparg. 6-10	6 448	12	1 063	1 268				15	
Kvarngärdet 44:1	1962	1962	Löparg. 3-9, Kvarnängsg. 26-34	13 594	43	2 300	1 376				23	

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder Antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Lokaler hyra totalt, tkr	Bilplatser antal
Kvarngärdet 48:1	1962	1962	Kvarnängsg. 11-15, Kvarnhästg. 1-5, Kvarnskog. 2-4, Gärdets bilg. 4-6		17 370	44	2 762	939	26	577	15	172
Kvarngärdet 49:1	1963	1962	Kvarnängsg. 17-21, Kvarnskog. 1-5, Trattg. 2-4, Gärdets bilg. 8-10		18 937	44	3 060	926	54	352	19	28
Kvarngärdet 50:1	1962	2011	Kvarnängsg. 23-27, Trattg. 1-5, Skruvg. 2-4, Gärdets bilg. 12-14		32 569	44	2 997	1 274	39	256	10	5
Kvarngärdet 51:1	1962	1962	Kvarnängsg. 29-33, Skruvg 1-9, Lurg. 4, Gärdets bilg. 16-22		20 708	50	3 340	1 257	39	179	7	5
Kvarngärdet 51:2	1963		P-plats & Garage									70
Kvarngärdet 1:8	1981	1981	Portalgatan 6 B		7 228				1 440	969	1 396	45
SALA BACKE/ÅRSTA 2 001 307												
Brillinge 3:3	1965	1965	Storkällsv. 2-12		8 559	23	1 399	884	41	195	8	14
Sala Backe 1:69	1989	1989	Garage, Parkering		544							19
Sala Backe 8:3	1986	1986	Årstagatan 16 A-C, Hj. Brantingsgatan 50-56		43 523	89	6 344	1 074	159	440	70	65
Sala Backe 9:1	1953	1953	Skomakarg. 1-7, Lästmakarg. 9-11, Salabäcksg. 13-23			185	8 615	1 112	273	678	185	66
Sala Backe 10:1	1953	1953	Skomakarg. 2-26, Salabäcksg. 25-41, Källparksg. 1-13		210 313	453	25 250	1 038	3 578	593	2 120	197
Sala Backe 16:1	2005	2005	Gröna gatan 17-19, Apelgatan 18-20		102 000	142	9 580	1 348	46	261	12	133
Sala Backe 17:1 (0330)	2003	1953	Brantingstorg 13-22, Gröna gatan 2, 4, 6, 8, 10, 14A		300 730	229	13 028	1 010	1 360	804	1 094	98
Sala Backe 17:1 (0331)	1953	1953	Gröna gatan 12, 14B-C, 16-24 Johannesg. 48-54		0	317	16 889	1 210	426	423	180	139
Sala Backe 17:1 (0332)	1953	1953	Johannesbacksg. 56-78		0	350	19 197	1 056	466	367	171	77
Sala Backe 17:2	1992	1992	Brantingstorg 7-9		18 863	28	1 776	1 103	1 154	825	952	31
Sala Backe 20:1	1995	1995	Apelg. 15-21, Verkmästarg. 4-6		144 048	321	18 320	1 116	130	508	66	139
Sala Backe 28:1	1957	1957	Mistelg. 2, Verkmästarg. 27		45 205	56	3 880	928	27	333	9	50
Sala Backe 28:2	1957	1957	Mistelg. 4, Klöverg. 2, Järnekg. 1-3			52	3 732	934	82	671	55	26
Sala Backe 42:1	1953	1953	Skomakarg. 9-21		5 843	6	641	1 115	230	1 339	308	4
Årsta 89:1	1993	1993	Klarbärg. 44-94		35 368	56	4 693	1 062	286	958	274	61
Årsta 90:1	2003	2003	Stålg. 24A-38D, Klarb. g. 2A-8D		55 800	64	5 551	1 388				38
Årsta 96:1 (del av)												
LIBROBÄCK/STENHAGEN 570 923												
Berthåga 22:2	1989	1989	Stenhagsv. 101-197		96 926	162	12 907	961	964	1 124	1 084	143
Berthåga 33:1	1991	1991	Stenröv. 2-68		98 615	130	10 955	963	201	637	128	115
Librobäck 7:1	1950	1950	Vallongatan 4		8 448				488	402	196	
Librobäck 12:10	2008	2008	Klockargatan 7-13, Fyrisvallgatan 14-16		125 000	116	7 298	1 340				60
Librobäck 12:2	2009	2009	Klockargatan 6-8		50 499	47	2 994	1 531	30	633	19	25
Rickoberga 33:1	1991	1991	Otto Myrbergs v. 11-73		65 862	70	5 303	1 088	812	860	698	72
ERIKSBERG 1 177 218												
Eriksberg 27:1	1959	1959	Granitvägen 10-12		105 744	126	6 818	944	9	667	6	57
Eriksberg 27:2	1958	1958	Granitvägen 4-8		70 727	189	10 206	947	246	976	240	64
Eriksberg 33:1	1961	1972	Marmorvägen 7-11		147 742	242	13 591	977	570	812	463	88
Eriksberg 33:2	1961	1961	Marmorvägen 1-5		102 239	140	9 730	928	97	577	56	94
Eriksberg 36:1	1961	1961	Marmorvägen 6-16		98 801	156	9 390	953	434	286	124	104
Eriksberg 37:1 (0416)	2004	2004	Täljstenvägen 1A		37 000	33	2 341	1 416				39
Eriksberg 37:1	1959	1959	Täljstenv. 1-5		54 824	84	5 277	963	275	629	173	32
Eriksberg 37:3	1959	1959	Täljstenv. 2-6		54 157	90	5 236	971	47	383	18	40
Eriksberg 37:4	1960	1960	Täljstenv. 8-10		33 613	45	3 127	938	30	300	9	33
Eriksberg 37:5	1960	1960	Täljstenv. 14-16		37 331	54	3 542	946	19	105	2	30

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder Antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Lokaler hyra totalt, tkr	Bilplatser antal
Eriksberg 37:6	1960	1960	Täljstensv. 7-11		90 982	138	8 584	957	82	329	27	66
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelnsg. 2		0	291	4 776	1 013	3 362	1 622	5 452	
Kåbo 53:1	1958	2011	Döbelnsg. 4-20		129 846	126	8 082	1 337	811	702	569	76
Kåbo 53:1 (0478)	1996	1996	Döbelnsg. 20D		15 141	17	1 159	1 203				
EKEBY/HÅGA BY				655 079								
Eriksberg 8:21	1948	1948	Birkag. 8-24, Karlsrog.76		77 200	132	7 718	1 050	837	593	496	66
Flogsta 11:15	1955	1985	Tovastehusg. 6-10		10 844	14	977	1 067	76	553	42	11
Flogsta 12:1	1982		S:t Johannesgatan 38									64
Flogsta 33:1	1982	1982	S:t Johannesgatan 40-196		68 392	78	6 048	1 010	147	701	103	13
Flogsta 35:1	1982	1982	Vänortsgatan 1-103		118 506	141	10 267	1 033	754	828	624	97
Flogsta 40:1	1983	1983	Köpenhamnsгатan 8-44		37 570	41	3 003	1 012	575	1 181	679	36
Flogsta 47:2	2002	2002	Ekebyvägen 11-13		35 200	94	2 350	1 711				24
Flogsta 47:3	2007	2007	Ekebyvägen 15-23		65 932	103	3 758	1 492	274	1 069	293	32
Flogsta 49:1	1993	1993	Tartug. 2-10		18 214	20	1 526	1 058				19
Flogsta 50:1	1993	1993	Nordeng. 1-27		44 686	48	3 814	1 050	97	443	43	46
Flogsta 51:1	1993	1993	Nordeng. 2-18		33 961	37	2 845	1 063	50	840	42	20
Håga 10:40	1970	1970	Hågav. 87		1 667	1	63	1 016				
Håga 10:41	1970	1970	Hågav. 85		1 745	1	63	1 016				
Håga 10:42	1970	1970	Hågavägen 188-194		4 977				2 680	970	2 600	
Håga 10:9	1968	1997	Hågav. 114-278		41 279	74	6 267	1 044	72	125	9	8
GOTTSUNDA/VALSÄTRA/SUNNERSTA				1 226 462								
Gottsunda 25:1	1972	1972	Aug.Söderman Jämna, 10-122		70 280	186	13 019	788	543	149	81	177
Gottsunda 25:1	2003	2003	Aug.Söderman 72-122		11 240	26	1 244	1 343				
Gottsunda 25:2	1972	1972	Rangströmsv. 1-11, Aug.Södermansv. 2-8		114 855	333	20 630	840	2 541	211	537	214
Gottsunda 26:1	1973	1973	Aug.Söderman Udda, 3-129		79 882	194	14 536	828	391	164	64	125
Gottsunda 28:1	1973	1973	Pet. Berger Jämna, 4-98		53 766	132	9 985	859	79	380	30	85
Gottsunda 29:1	1974	1974	Pet. Berger Udda, 15-91		99 233	272	18 473	852	981	138	135	184
Gottsunda 30:1	1973	1973	Stenhammarsv. 2-8, Blomdahlsv. 1-13		114 336	329	20 316	833	2 142	396	849	205
Gottsunda 39:1	1978	1978	Jenny Linds väg 1-86		104 155	257	18 543	903	745	446	332	188
Gottsunda 40:1	1978	1978	Oskar Arpis väg 1-66		76 908	190	13 901	901	369	439	162	50
Gottsunda 44:3	1982	1982	Flöjtvägen 7-66		31 737	68	5 313	915	214	575	123	63
Gottsunda 45:1	1981	1981	Solistvägen 1-110		112 961	111	8 954	938	403	499	201	91
Gottsunda 45:1 (0559)	1981	1981	Dirigentvägen 1-110		0	124	9 764	944	743	510	379	111
Gottsunda 47:2	1985		Vårdsättravägen 74						1 145	920	1 053	
Gottsunda 47:2	1985		Vårdsättravägen 76						1 526	1 179	1 799	
Sunnersta 51:104	2012				35 400	69	4 550	1 641				48
Valsätra 62:4	2004	2004	Malmavägen 2 A-V		14 525	30	1 890	1 339				26
SÄVJA				455 442								
Sävja 1:75	1985	1985	Hollandresan 1-135, Ölandresan 2-108		70 782	161	11 034	962	576	1 307	753	124
Sävja 1:77	1985	1985	Lapplandsresan 1-99		55 162	147	9 084	1 019	95	400	38	105
Sävja 1:80	1990	1990	Gofflandsresan 1-43			58	4 896	976	274	701	192	53
Sävja 1:85	1990	1990	Gofflandsresan 2-114		118 888	159	13 091	988	733	831	609	135
Sävja 64:1	2011	2011	Linvägen 46-54		11 130	5	363	1 636				
Sävja 65:1	2011	2011	Lin. 41-49, Kamgarmsv. 21-41		22 170	15	1 620	1 406				21
Sävja 66:1	2011	2011	Lin. 31-35, Yllev. 3-5, Kamgarmsv. 26-34		19 934	14	1 406	1 482				
Sävja 67:1	2011	2011	Lin. 1-5, Yllev. 6-8, Kamgarmsv. 18-24		23 218	16	1 515	1 472				23
YTTEROMRÅDERNA				350 969								
Almunge-Lövsta 3:13	1989	1989	Taborv. 10-32		8 428	20	1 568	952				18
Almunge Prästgård 1:51	1968	1968	Lillsjövägen 13 A-C		4 398	17	985	845	183	169	31	6
Almunge Prästgård 1:55	1969	1969	Lillsjövägen 6-14		4 823	15	1 135	826				
Björklinge 2:34	1983	1983	Prästgårdshöjden 1-40		31 859	88	5 880	944	170	412	70	48

Stadsdel / Fastighet	Byggår	Värdeår	Adresser	Marknadsvärde	Taxeringsvärde	Bostäder Antal	Bostäder yta	Bostäder hyra/m ² /år	Lokaler yta	Lokaler hyra/m ² /år	Lokaler hyra totalt, tkr	Bilplatser antal
Björklinge-Tibble 5:27	1965	1965	Spelmansv. 3-5		5 754	23	1 245	962	40	225	9	10
Björklinge-Nyby 10:45	1967	1967	Södra Långåsvägen 19 A-G		11 278	35	2 366	880	143	727	104	21
Bälinge 1:51	1965	1965	Klockarbolsv. 2-8		6 984	21	1 410	904				16
Bälinge 4:1	1989	1989	Allmäningsvägen 21-29		6 224	16	1 062	990				13
Fullerö 46:1	1992	1992	Himmelsv. 14-142		51 146	94	7 892	1 011	358	645	231	96
Gunsta 2:1	1992	1992	Skråttsv. 9-11		2 778	2	229	969				
Gunsta 3:1	1992	1992	Skråttsv. 13-23		7 750	6	601	988				
Gunsta 4:1	1992	1992	Skråttsv. 25-39		6 212	8	787	999				
Gunsta 5:1	1992	1992	Gunsta Villaväg 16-18		8 593	24	1 417	1 008				20
Gunsta 1:75	1968	1968	Ekervägen 1-29		5 177	15	1 061	1 244				
Löt 1:35	1983	1983	Malm Jerkers väg 21-39		6 557	18	1 243	944	7	429	3	12
Löt 1:97	1929	1929	Kalle Blanks väg 1		745	4	182	857	12	583	7	
Löt 1:97	1954	1954	Kalle Blanks väg 3-7		2 360	10	525	766	69	348	24	
Storvreta 3:77	1961	1961	Kilsgårdesv. 3 A-B		3 781	14	692	895	68	750	51	8
Storvreta 39:1	1929		Fulleröv. 3C		1 070							
Storvreta 47:508	1991	1991	Ärentunavägen 5A-5S		28 400	59	4 470	1 036				
Storvreta 47:509	1992	1992	Ärentunavägen 7A-7D		11 291	29	1 475	1 018	419	1 167	489	20
Storvreta 47:78	1966	1966	Ärentunavägen 5T-5V		6 571	18	1 077	879	219	735	161	59
Trollbo 5:2	1971	1971	Pensionärsv. 14-24		9 426	30	1 979	874	16	250	4	19
Vangsbj 1:33	1992	1992	Vangsbj. 31-81		22 408	48	3 552	1 007	108	602	65	50
Uppsalahem inkl helägda dotterföretag				9 174 148 6 492 944 11 350 720 126 1 049 53 641 812 43 570 6 356								
STUDENTSTADEN AB												
Eriksberg 38:1	1964		Blodstensvägen 2-42		168 294	126	8 217	1 023	356	1 349	468	0
Eriksberg 39:1	1964		Blodstensvägen 1-41		168 294	126	7 956	1 030	375	204	76	56
Kvarngärdet 4:1-4:4	1966		Kantorsgatan 2-56		182 371	998	25 981	1 264	5 042	1 315	1 335	48
Kvarngärdet 5:1, 5:3, 5:5	1967		Djäknegatan 31-99		79 667	210	12 930	1 038	519	264	144	40
Kvarngärdet 7:3			Djäknegatan 29						1 446	1 463	0	0
Kvarngärdet 6:1	1965		Väktargatan 40-74		82 400	210	13 598	1 017	191	0	0	0
Kvarngärdet 8:1	1965		Väktargatan 2-36		82 400	210	13 598	1 018	191	27	5	19
Kvarngärdet 9:1 och 9:6	1974		Djäknegatan 1-15		81 643	192	12 912	993	379	140	82	0
Kvarngärdet 9:2	1974		Djäknegatan 17-23		123 803	96	6 456	994	255	194	137	29
Luthagen 61:1	1960		Rackarbergsgatan 30-56		110 063	459	8 584	1 499	1 580	1 650	347	0
Luthagen 61:2	1964		Rackarbergsgatan 8-28		86 912	357	5 632	1 569	2 870	1 550	1 897	0
Luthagen 61:3	1964		Rackarbergsgatan 58-108		97 004	150	8 593	1 074	1 919	739	1 039	96
Luthagen 62:5		1988, 1998-99, 2001	Studentstaden 1-31		147 642	466	10 475	1 664	1 793	453	972	0
Flogsta 23:5	1972		Flogstavägen 25-95		292 511	750	45 780	1 030	4 822	1 607	5 950	298
STUDENTSTADEN SUMMA				2 466 200 1 703 004 4 350 180 712 1 183 21 737 573 12 452 586								
Koncernjustering												
TOTALT KONCERNEN				11 640 348 8 195 948 15 700 900 838 1 076 75 378 1 385 56 022 6 942								

I fastighetstabellen ingår inte marknadsvärden för pågående projekt i moderbolag, vilka för 2012 uppgår till 1 001 400 tkr.

DEFINITIONER

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

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

BEDÖMT VERKLIGT VÄRDE

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

BELÅNINGSGRAD

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

DIREKTAVKASTNING

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

DRIFTÖVERSKOTT

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls och driftkostnader.

OPERATIVT KAPITAL

Summan av nettoskulden, minoritetsandelen samt eget kapital.

SNITTRÄNTA

Årets finansnetto, exklusive räntebidrag (snittränta brutto), alternativt årets räntenetto (snittränta netto) divideras med årets genomsnittliga räntebärande nettoskuld.

Vid beräkning av genomsnittlig skuld har hänsyn tagits till utgående skuld varje månad under året.

Vid beräkning av snitträntor 2012 har räntekostnader koncernföretag ej tagits med.

SOLIDITET

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

VAKANSGRAD HYROR

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

VAKANSGRAD ANTAL LÄGENHETER

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

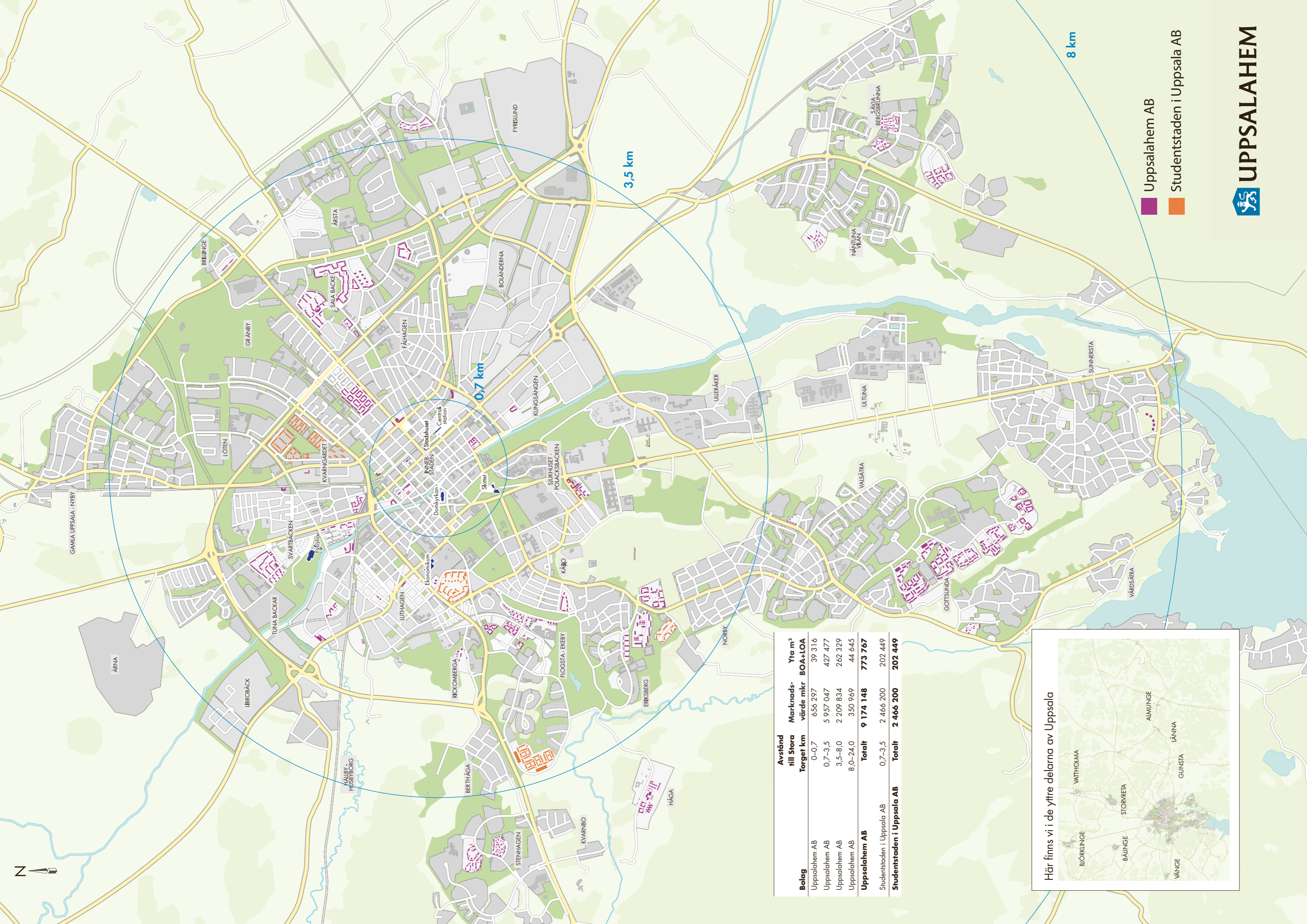
YTA, m²

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

FEMÅRSÖVERSIKT

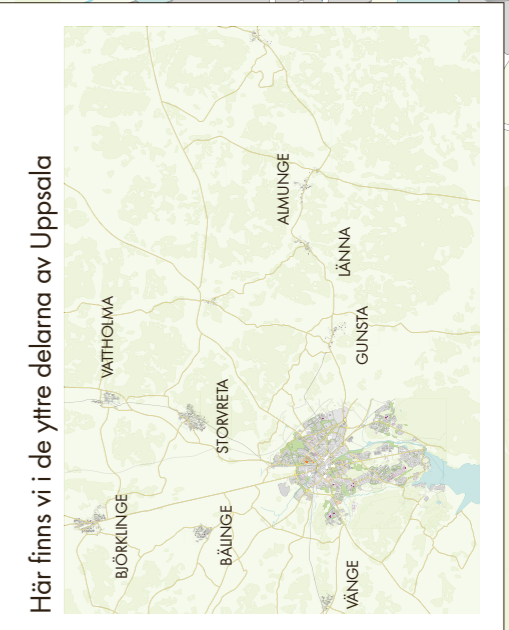
	2012	2011	2010	2009	2008
Resultaträkning, mkr					
Nettoomsättning	1 050	999	973	948	887
Driftöverskott	409	426	357	373	353
Avskrivningar	152	143	137	131	123
Resultat efter finansiella poster	130	1 591	76	84	69
Realisationsvinster	89	1 500	32	27	21
Fastigheter, mkr					
Bokfört värde	6 660	6 238	4 730	4 711	4 189
Bedömt verkligt värde exkl. pågående projekt	11 739	10 775	10 656	9 675	8 805
Bedömt verkligt värde inkl. pågående projekt	12 794	11 381	10 845	9 785	9 251
Övervärde	5 079	4 537	5 926	4 964	4 616
Nyinvesteringar	981	898	545	482	476
Fastighetsförvärv	9	2 481		165	
Fastighetsförsäljningar	17	1 342	54	60	23
NYCKELTAL					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	39,8	43,6	37,5	40,2	40,5
Avkastning på eget kapital, %	4,7	80,9	6,7	8	7,1
Avkastning på totalt kapital, %	3,3	27,3	4,0	4,8	4,7
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,2	31,9	4,3	5,1	5,1
Direktavkastning 1, %	6,1	6,8	7,5	7,9	8,4
Direktavkastning 2, %	3,5	4	3,4	3,9	4
Finansiering					
Soliditet 1, %	33,2	38,0	21,9	21,7	20,8
Soliditet 2, %	58,6	61,9	62,9	60,4	59,4
Belåningsgrad 1, %	55,5	46,7	82,9	78,7	86,3
Belåningsgrad 2, %	31,5	27	36,8	38,3	41,1
Räntebidrag andel av hyran, %	0	0,1	0,4	0,5	0,8
Snittränta, %	3,29	3,40	3,53	4,09	4,58
Räntebärande skulder, mkr	3 923	2 934	3 926	3 710	3 590
Förvaltning					
Vakansgrad antal lägenheter*, %	0	0,014	0,3	0,4	0,1
Omflyttningar*, %	18,1	17,2	17,5	14,9	13,3
Bostadshyra i snitt*, kr/kvm	1 063	1 012	1 002	953	924
Underhållskostnader*, kr/kvm	176	200	219	206	183
Driftkostnader*, kr/kvm	410	418	407	373	372
Personal					
Antal anställda	262	276	256	233	230
Personalomsättning*, %	7,7	9,1	7,4	9,4	7,8
Sjukfrånvaro*, %	4,3	4,1	3,9	4,7	4,7

* avser moderbolaget



Uppsala AB
 Studentstaden i Uppsala AB

Bilag	Avstånd till Stora Torget km		Marknadsvärde mkr	Yta m ² BOA+LOA
	0-0,7	0,7-3,5		
Uppsala AB	39 316	656 297	5 957 047	427 477
Uppsala AB	2 209 834	350 969	2 209 834	262 329
Uppsala AB	44 645	9 174 148	350 969	44 645
Uppsala AB			9 174 148	773 767
Studentstaden i Uppsala AB	202 449	2 466 200	2 466 200	202 449
Studentstaden i Uppsala AB			2 466 200	202 449



Här finns vi i de yttre delarna av Uppsala

