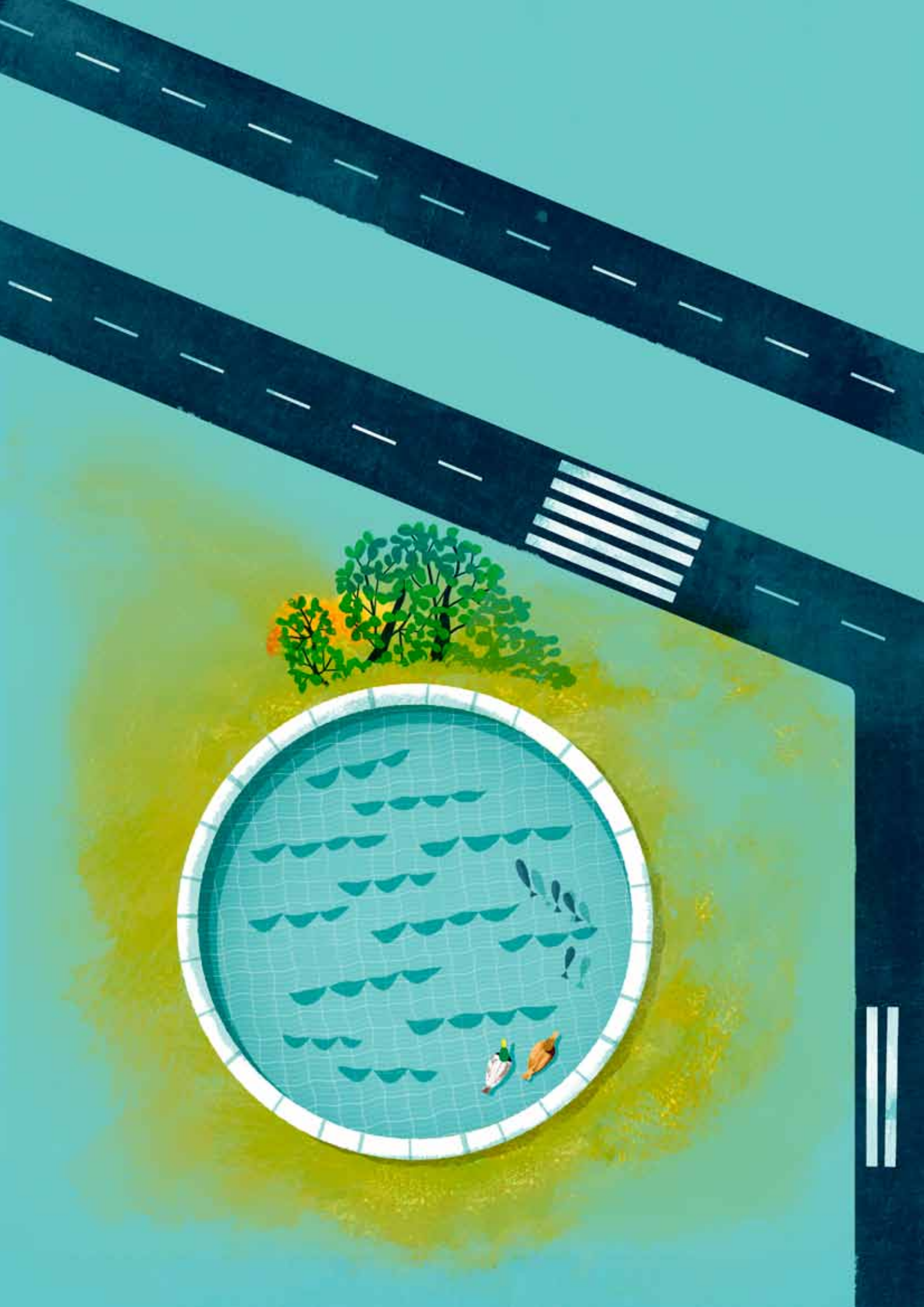


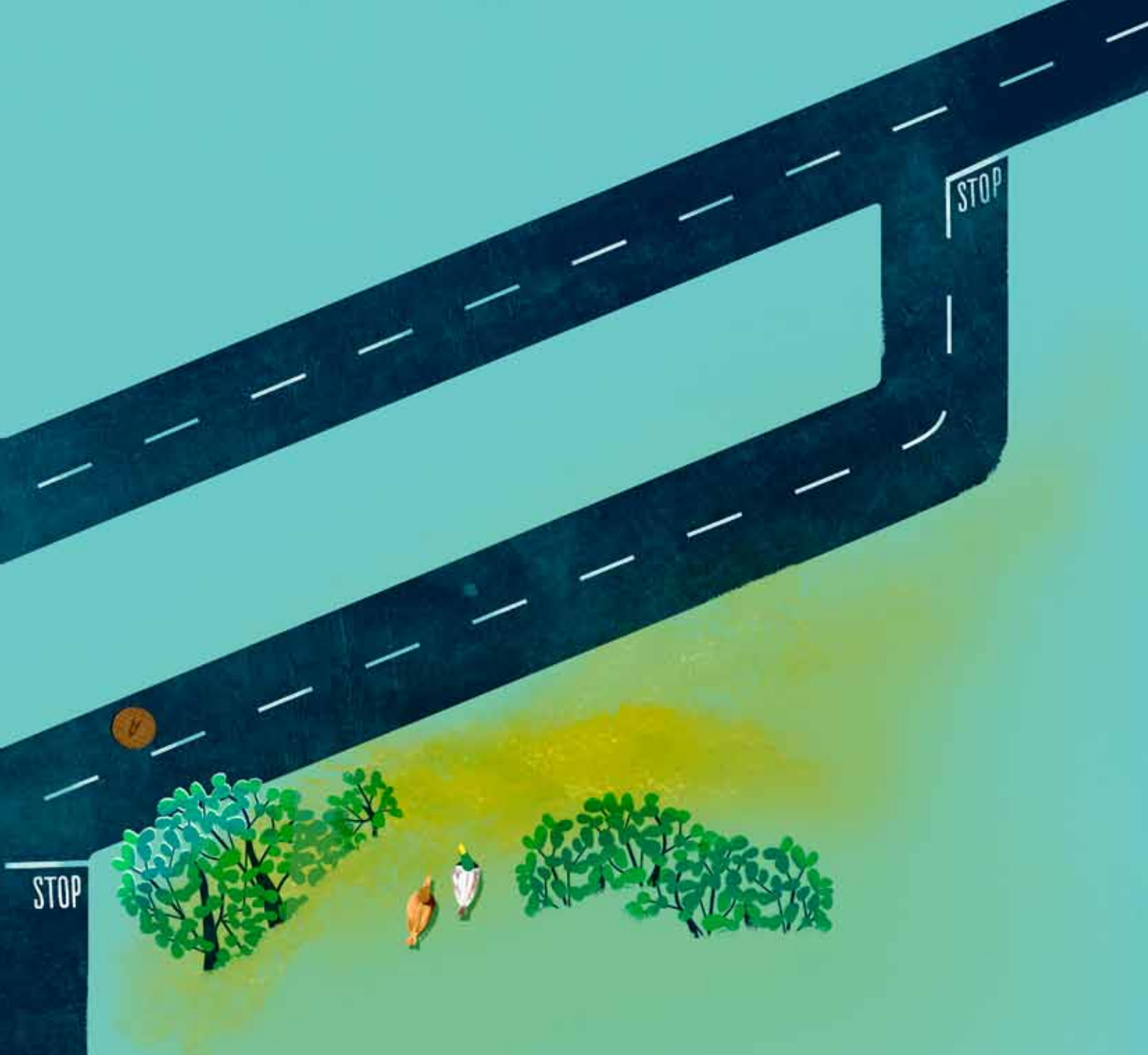


ÅRSREDOVISNING

2012







HEMMA ÄR ETT ORD MED 30 000 BETYDELSER

Uppsalas befolkning skjuter i höjden och på Uppsalahem jobbar vi hårt för att skapa plats åt alla. Just nu bor 30 000 personer hos oss och vi har planer på att bygga över 2000 nya bostäder de närmsta åren. Bland projekten sticker Två torn, Blåsenhus

och Frodeparken ut. Spektakulära bostäder med både trivsel och miljö i fokus. Bostäder som väntar på att få fyllas med studenter, familjer och äldre. Och börja kallas för hem, för det är först efter inflyttning de blir till hem. Platser med trygghet, värme och skratt.

UPPSALAHEM I KORTHET

Att vara Uppsalas ledande bostadsbolag innebär inte bara att vi har flest bostäder, bygger mest och utvecklas snabbast. Nej, för oss betyder det också ett stort ansvar för stadens framtida utveckling. Att Alice kan leka utanför huset på lekplatsen, att Willy har någonstans att sommarjobba och att Kalle får vara med och tycka till om sitt kvarter. Dessutom är det vårt ansvar

att se till att många fler kan bo och trivas i våra områden även i framtiden, och inte minst – att bygga nya bostäder, även när andra tvekar. Sedan 1946 har vi byggt mer än 20 000 nya hem i Uppsala och de senare åren har vi till och med ökat takten. Sådana satsningar behövs för att kunna bidra till ett levande Uppsala som är vår vision.

SNABBFAKTA 2012: UPPSALAHEMKONCERNEN

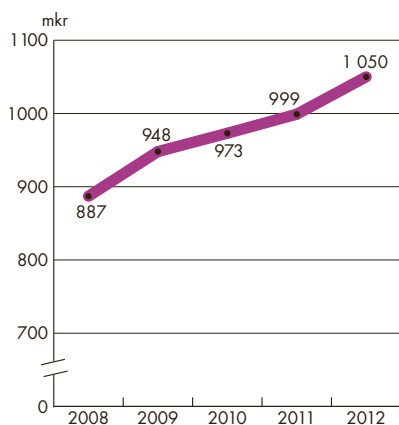
Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde på Uppsalahems fastigheter	12,8 (11,4) mdkr
Omsättning	1 050 (999) mkr
Resultat före skatt	130 (1 591) mkr
Investeringar	993 (898) mkr varav nyproduktion 631 mkr och förnyelse 356 mkr
Underhållskostnader	206 (176) mkr
Synlig soliditet	33,1 (38,0) %
Justerad soliditet	58,6 (61,9) %
Efterfrågan	83 000 (75 000) registrerade bostadssökande i moderbolaget, varav 27 000 aktiva sökande 73 000 registrerade bostadssökande i Studentstaden i Uppsala AB
Antal fastigheter	180 (177) st
Antal bostäder	15 856 (15 584) st, varav 4 620 för studenter (4 350 i Studentstaden AB), 255 för unga, 115 för seniorer samt 90 som vård- och stödbostäder.
Antal lokaler	1 363 (1 357) st varav 250 är verksamhetslokaler i moderbolag
Uthyrningsbar yta	987 000 (965 000) m ² varav bostäder 912 000 m ² och lokaler 75 000 m ²
Antal påbörjade nyproducerade bostäder	504 (495) st
Snitthyra bostäder	1 063 (1 047) kr/m ² , år
Snitthyra moderbolagets verksamhetslokaler	840 (952) kr/m ²
Antal tillsvidareanställda	259 (260) personer, år

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

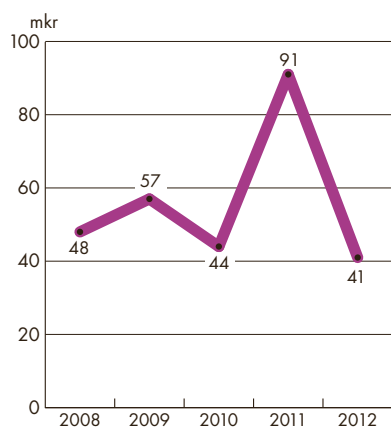
Projektledning: Uppsalahem **Omslag och pop-up:** Kärnhuset **Produktion:** Done Production
Foto: Alex&Martin Photographes, s. 7, 18. Johan Wahlgren, s. 21, 42, 43, 45, 53. Linda Ryttefors, s. 23. Göran Ekberg s. 17, 28, 32, 35, 37, 64, 67. Louise Christiansson, s. 30. Jeanette Sundin, s. 73.
Grafik: Wec360, s. 50. White, s. 8–9. Kärnhuset och Jonas Bergstrand, s. 2, 3, 12, 15, 41. **Tryck:** Edita Västra Aros, klimat neutralt och Svanenmärkt tryckeri. **Papper:** Scandia 2000 White 240/150 gram

INNEHÅLL

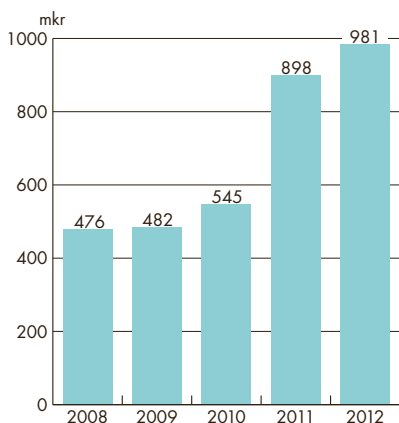
NETTOOMSÄTTNING



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER EXKL. REAVINST




INVESTERINGAR I PÅGÅENDE PROJEKT




Uppsalahem skjuter i höjden	3
Uppsalahem i korthet.	4
VD har ordet	6


VERKSAMHETEN

 Ägardirektiv och mål	11
Varumärket Uppsalahem	14
Organisation och styrning	16
Medarbetare	20
Traineeprogrammet	23


MARKNAD

 Marknaden i Uppsala	25
Student	30
Kundrelationer	34
Bobutiken vill inspirera till drömhemmet	36


FÖRVALTNING

 Fastighetsförvaltning	39
Barnens Uppsalahem	42
Historisk promenadslinga i Sala backar	43


FASTIGHETSUTVECKLING

 Fastighetsutveckling	45
Nyproduktion	48
Två Torn – en helt ny stadsdel	50
Fastighetsförnyelse	52
Miljö och energi	54

FASTIGHETER

 Uppsalahems fastigheter och fastighetsvärdering	59
Finansiering	63
Risk och säkerhet	67

FINANSIELL RAPPORTERING

 Resultaträkning	72
Balansräkning	74
Kassaflödesanalys	76
Redovisningsprinciper	78
Noter	80
Revisionsberättelse och revisorer	91
Fastighetsförteckning	92
Definitioner	96
Femårsöversikt	97

Karta över fastighetsbeståndet	98
--	-----------

STÖRST I SVERIGE OCH HÖGST I UPPSALA

Uppsalahem bygger idag flest hyresrätter i hela Sverige, och under året har särskilt fokus riktats mot unga och studenter. Vi kan stolt berätta att vi byggt Uppsalas högsta bostadshus, Två Torn i Luthagen, 33,6 meter högt med utsikt över hela staden.

Vi på Uppsalahem gör allt vi kan för att bidra till ett levande Uppsala, och det vill vi att våra kunder och resten av Uppsala ska känna till. Därför har 2012 präglats av ett målmedvetet varumärkesarbete. Under 2013 strävar vi efter att bli ett ännu mer kundorienterat företag som erbjuder en service i världsklass.

VARUMÄRKESARBETE, EN FÖRÄNDRINGSPROCESS

Året har i mycket präglats av den stora varumärkesresa som Uppsalahem befinner sig på. Uppsalahem är ett välskött kommunalt bostadsbolag som gör stor nytta för Uppsalaborna, men det är något vi inte helt lyckats med att lyfta fram för allmänheten.

Vårt varumärke byggs i Uppsalahems möte med kunder, bostadssökande, media och allmänhet och därför är varje enskild medarbetare helt central i varumärkesarbetet. Tillsammans är vi Uppsalahem – vi är kommunens ledande bostadsbolag och vi arbetar långsiktigt för att skapa ett levande Uppsala. Uppsala är en tillväxtregion och vi tror och arbetar för att människor ska vilja bo, leva och verka här. Vi bygger för människor, och vi har del i det viktigaste de har – deras hem.

Ett led i Uppsalahems stora varumärkesarbete är ett starkt ökat kundfokus. I enkäter har vi frågat våra kunder, bostadssökande och Uppsalaborna hur de upplever Uppsalahem, och vi arbetar för att förbättra den bilden. Under året har även en större undersökning av våra kunders förväntansbild genomförts, något som är en viktig grund i vårt arbete för att få nöjdare kunder. En annan milstolpe inom detta område är invigningen av den färgsprakande Bobutiken i november. Där ges kunderna möjlighet att få inspiration och personlig hjälp med beställningar för att inreda sina hem.

ETT LEVANDE UPPSALA

Vår vision "Uppsalahem bidrar till ett levande Uppsala" betyder att vi arbetar för att skapa en levande stadsmiljö och bidrar till att bygga en attraktiv stad som många vill bo och leva i. Vår ambition är att ta ett helhetsansvar för våra områden, agera långsiktigt och se till att det dagliga livet fungerar. Stadsutveckling och stadsdelsutveckling blir allt viktigare, och sker på flera olika plan och på olika sätt i olika stadsdelar. Vi skapar ett levande Uppsala genom planering av nya bostadsområden och förnyelse av äldre bostäder men även genom att skapa roliga lekplatser och mysiga konstnärligt utsmyckade innergårdar.

VI BYGGER NÄR ANDRA SNACKAR

Jag är väldigt stolt över att Uppsalahem idag är Sveriges största hyresrättsbyggare. Vi har liksom många andra konstaterat att Uppsala behöver fler hyresrätter, men istället för att låta orden flöda eller knyta näven i fickan har vi gått från ord till handling och byggt, byggt och bygger. Vi tar frågorna på stort allvar och ser möjligheter och lösningar. Under 2012 påbörjades 504 st nya bostäder, och Uppsalahem har hittills under 2000-talet byggt över 2000 nya hem. Under 2013 planeras byggstart för ytterligare 493 nya hem. Det är siffror att vara stolt över.

REKORDINVESTERINGAR FÖR UNGA OCH STUDENTER

Uppsalas uppdämda behov av hyresrätter slår många gånger extra hårt mot unga och studenter, och därför har vi under 2012 fokuserat extra mycket på små bostäder. Dessutom har vi beslutat att åtminstone en tredjedel av bostäderna som Uppsalahem producerar varje år ska vara små och anpassade för ungas livsstil och ekonomi. Bostäder för unga och studenter byggs bland annat i området Två Torn, Blåsenhus och Rosendal. Idag har vi ca 650 bostäder för unga och studenter i pågående och planerad produktion, vilket är en rekordnivå.

STÄNDIGA INSATSER FÖR EN BÄTTRE MILJÖ

Miljö- och energifrågor är sedan länge ett viktigt fokusområde, och Uppsalahem är sedan 2011 miljöcertifierat enligt ISO 14001. Jag tycker att det är viktigt att vi ligger i framkant när det gäller miljöfrågor, och vill därför särskilt lyfta fram vårt projekt i kvarteret Holmfrid i Svartbäcken. Uppsalahem når där sitt rekord med målsättningen att huset ska dra maximalt 45 kWh/kvm per år. För Holmfrid planeras också flera spännande tekniska lösningar såsom geoenergi som utnyttjar markvärme för att förvärma ventilationsluften, LED-belysning och solfångare. Holmfrid blir också Uppsalahems första byggnad att miljöklassas enligt Miljöbyggnad, en certifiering som tar hänsyn till inomhusmiljö, energi och materialval. Vid Resecentrum pågår bygget av det nya kvarteret Frodeparken, som kommer att ha Nordens största integrerade solcellsfasad för ett bostadshus. Uppsalahem deltar även i Uppsala klimatprotokoll.

FORTSATT STABIL EKONOMI

En av de viktigaste grundpelarna för Uppsalahems verksamhet är det långsiktiga tänkande som genomsyrar allt vi gör. Den trygga förvaltningen gör bolaget mindre sårbart för hastiga ekonomiska svängningar i omvärlden. Uppsalahem har en fortsatt god och stabil ekonomi och moderbolaget uppnådde under 2012 ett positivt resultat om 257 mkr.

Uppsalahems goda kreditbetyg är oförändrat sedan 2011. I kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's senaste utvärdering höjdes och bedömdes Uppsalahems långfristiga rating vara AA- och kreditvärdigheten bedömdes vara A+. Även om bolagets ekonomiska situation är god så är det viktigt att vi fortsätter att vårda ekonomin och fattar strategiska beslut med ett långsiktigt perspektiv. En trygg och stadig ekonomi ger oss förutsättningar att bygga för framtiden.

UTBLICK 2013

Uppsala växer, och vi är med och skapar denna levande stad. Jag ser med spänning hur planerna för områdena kring Börje Tull och Ultuna/Ulleråker växer fram. Uppsalahem kommer här tillsammans med andra framöver att genomföra stora omvandlingar och skapa nya bostadsområden.

Ekonomiskt har vi stora utmaningar framför oss då vi närmar oss tidpunkten för ett övertagandet av resterande delar av Studentstaden. Andra utmaningar är den stundande förnyelseprocessen i stora områden som Eriksberg och Gottsunda. Det är synnerligen komplexa frågor där vi måste hitta rätt väg. Under 2012 påbörjades arbetet med att bjuda in Eriksbergsborna och andra intresserade Uppsalabor till två olika idéforum för att tycka till om förnyelsen av stadsdelen. Genom att låta de boende vara med och forma visionen för området hoppas vi kunna skapa en hållbar och attraktiv stadsdel.

För mig är det oerhört viktigt att ha en öppen, tät och nära dialog med kunderna. Man ska få svar på sina frågor snabbast möjligt! Under det kommande året strävar Uppsalahem efter att bli ett ännu mer kundorienterat företag som ger en ypperlig service till alla kunder, och jag är fullt övertygad om att våra medarbetare har förmågan att överträffa alla förväntningar inom det området.



Mikael Rådegård,
vd Uppsalahem AB





Kvarteret Frodeparken har ett perfekt läge nära centrum i direkt anslutning till Uppsala Resecentrum. Där bygger vi 70 nya hem och Nordens största solcellsfasad på ett bostadshus.





VERKSAMHETEN

»De positiva associationerna till Uppsalahem har ökat kraftigt och det är tydligt att vårt bidrag till bostadsmarknaden märks.«

Mikael Rädegård, vd Uppsalahem

ÄGARDIREKTIV OCH MÅL

Grunden i Uppsalahems långsiktiga planering utgörs av de direktiv som beslutas av Uppsala kommun. För att uppnå dessa ägardirektiv använder vi inriktnings- och effektmål i alla delar av linjeorganisationen.

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

KOMMUNFULLMÄKTIGES DIREKTIV 2012

Uppsalahem AB ska bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga hyresfastigheter i Uppsala. Bolaget ska erbjuda kunderna det boende de vill ha i olika faser i livet. Det innebär att Uppsalahem ska:

- med utgångspunkt i den av kommunfullmäktige antagna bostadspolitiska strategin, bidra till att nya lägenheter tillkommer i kommunen och att omvandling av lägenheter kan ske,
- på affärsmässiga grunder söka uppnå en hög nyproduktionsnivå av hyreslägenheter per år,
- erbjuda, om kommunen begär det, upp till 5 procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand (nyuthyrning definieras som det antal lägenheter Uppsalahem AB hyr ut per år),
- vara en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling och därmed samverka med övriga bolag och nämnder i arbetet med att utveckla nya och förnya befintliga stadsdelar,
- genom intentionsavtal med kommunstyrelsen i Uppsala kommun verka för att öka nyproduktionen av hyresbostäder i kommunen,

- bolaget ska arbeta med energieffektivisering och systematiskt stödjande tillämpningen av ny energiteknik.

AVKASTNINGSKRAV OCH UTDELNING

Uppsalahems avkastningskrav och princip för utdelning beslutas också av kommunfullmäktige. Nytt för i år är att bolaget ska ge utdelning till ägaren.

Långsiktig avkastning

Marknadsvärdet på bolaget ska på medellång sikt (5–10 år) stiga reallt med 2 procent per år. Värdestegringskravet behöver inte uppfyllas varje enskilt år, men ska kunna avläsas varje år.

Kortsiktig avkastning 2013–2016

Driftnettot, inklusive eventuella kapitalvinster från försäljning av fastigheter, ska årligen utgöra 6 procent av koncernens marknadsvärde.

Utdelningsprincip

Utdelningen från Uppsalahem AB ska uppgå till av ägaren tillskjutet kapital (bolagets aktiekapital) multiplicerat med den genomsnittliga statslåneräntan plus en procentenhet. Principen introducerades under 2011 och har stöd i den senaste lagen om allmännyttiga bostadsföretag (2010:879).



Uppsalahems nya grafiska profil infördes under 2012. Den lekfulla och färggranna profilen blev nominerad till Svenska design priset.

MILJÖ- OCH ENERGIKRAV

Uppsalahem ska föra en restriktiv och genomtänkt energihushållning och har antagit klimatutmaningen att sänka energianvändningen med 20 procent mellan 2007 och 2016. Uppsalahem deltar även i Uppsala klimatprotokoll och klimatmål för protokollets andra period presenteras i januari 2013. Bolaget bidrar därmed till Uppsala kommuns mål om att minska utsläppet av växthusgaser med 45 procent per capita till 2020 jämfört med 1990.

POLICY FÖR HÅLLBAR UTVECKLING

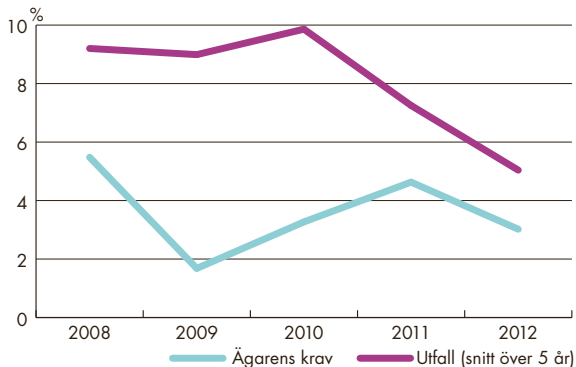
Uppsalahem följer Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling, vars syfte är att kommunen ska arbeta uthålligt mot ett långsiktigt hållbart samhälle. De värderingar som

policyerna bygger på är integrerade i vår övergripande affärsplanering, i varje enhets verksamhetsplanering samt i den dagliga operativa verksamheten.

I policyerna ingår sju inriktningsmål:

1. Uppsalaborna är delaktiga i samhällsutvecklingen och har förtroende för demokratin
2. Uppsalaborna har arbete
3. Uppsalaborna känner sig trygga
4. Uppsalaborna är jämställda
5. Uppsalaborna har ett hälsosamt liv
6. Uppsala bidrar till att hindra klimatförändringen
7. Uppsala har ett bra företagsklimat

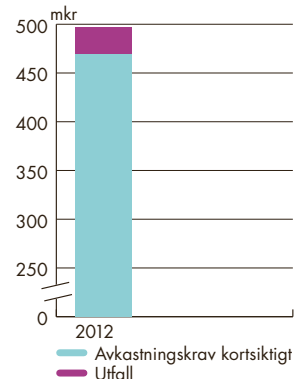
LÅNGSIKTIGT AVKASTNINGSKRAV



KORTSIKTIGT AVKASTNINGSKRAV 2008-2011



KORTSIKTIGT AVKASTNINGSKRAV 2012



ÄGARDIREKTIV

Mål	Målet uppnått	Utfall	Läs mer
På affärsmässiga grunder försöka uppnå en nyproduktionsnivå på 500 lägenheter per år. ¹	Ja	504 (495) bostäder påbörjades, 259 (160) blev inflyttningsklara och 1 134 (887) var under produktion.	s. 51
Bidra till att omvandling av lägenheter kan ske.	Ja	Om hyresgästerna själva vill styra över fastighetsförvaltningen finns möjlighet att ombilda sin hyresrätt till bostadsrätt. Under året skedde ingen sådan ombildning.	s. 62
Erbjuda 5% av nyuthyrningen till personer som av särskilda skäl inte kan få bostad på egen hand.	Ja	5 %, 79 (84) bostäder, lämnades till förtur. Totalt 383 (370) bostäder hyrs ut till kommunen och ytterligare 97 (71) upplåts med kommunal borgen.	s. 41
Delta aktivt i arbetet med stadsutveckling.	Ja	Uppsala hem arbetar med stadsutveckling på flera plan, genom nybyggnation, förnyelse samt i befintligt bestånd.	s. 47, 52
Stödja tillämpningen av ny energiteknik.	Ja	Fasaden på nyproduktion kvarteret Frodeparken kommer delvis att utgöras av solceller.	s. 58

AVKASTNINGSKRAV

Mål	Målet uppnått	Utfall
Kortsiktigt 2012–2015: Drifnettot, inklusive eventuella kapitalvinster från försäljning av fastigheter, ska årligen utgöra 6 procent av koncernens marknadsvärde.	Ja	Målet var 469 mkr och faktiskt utfall 497 mkr, vilket innebär 6,6 %.
Långsiktigt: Marknadsvärdet på bolaget ska på medellång sikt stiga reallt med 2 procent per år. Värdestegringskravet behöver ej uppfyllas varje enskilt år, men ska kunna avläsas varje år.	Ja	Målet var 3,02 % och faktiskt utfall 5,04 %. Snittet de senaste fem åren är 6,95 %.

MILJÖ OCH ENERGI

Mål	Målet uppnått	Utfall	Läs mer
Bidra till Uppsala kommuns mål att minska utsläppen av växthusgaser med 45 % per capita till 2020 jämfört med 1990.	Ja	Utsläppet av växthusgaser har under året minskat med 18 %. Sedan 2004 har koldioxidutsläppen totalt minskat med 45 %.	s. 56

¹ Direktivet är sedan juni 2012 ändrat till "På affärsmässiga grunder försöka uppnå en hög nyproduktionsnivå".

VARUMÄRKET UPPSALAHEM

Med närmare 30 000 Uppsalabor som hyresgäster och ett ökande söktryck på lediga bostäder är vi Uppsalas ledande bostadsbolag. Vårt långsiktiga arbetssätt kräver att vi kontinuerligt ser över varumärket Uppsalahem för att försäkra oss om att vår produkt och våra tjänster uppskattas, nu och i framtiden.

Uppsalahems mål är att Uppsalaborna ska ha en mycket positiv bild av vårt bidrag till stadens utveckling och framtid. Under de närmsta åren kommer vi välkomna tusentals nya kunder, förutsatt att den höga nyproduktionstakten upprätthålls. Detta kräver att vi har en stor potentiell kundstock, som uppskattar värdet av en nyproducerad hyresrätt från Uppsalahem. Nöjda kunder och positiva associationer till oss är viktiga delar för att behålla och förstärka vår position på Uppsalamarknaden.

Att vi jobbar med det viktigaste våra kunder har – ett eget hem, ska genomsyra allt vi gör och också märkas utåt. I Uppsalahems varumärkesarbete, som inleddes 2011, har vi noterat att en mjukare, mer vardaglig framtoning behövs. Vårt varumärkeslöfte "hemma är plats för det viktigaste" sammanfattar vårt nya mjukare och mer personliga arbetssätt. Vad som är betydelsefullt skiljer sig från kund till kund och det behöver vi ha förståelse för och kunna förhålla oss till. Vi vill att våra kunder ska trivas hos oss i stort och smått och då krävs det att vi arbetar igenom alla våra processer och erbjudanden. Först då kan vi förstå hur våra kunder faktiskt uppfattar relationen till oss. Under 2012 har arbetet fortskridit med både intern och extern lansering.

Uppsalahems färg och form är en viktig del i vår förflyttning av varumärket, men det viktigaste är att våra medarbetare lever varumärket varje dag, i varje möte med våra kunder. Därför har alla medarbetare samlats vid sju tillfällen under året för att diskutera olika delar av den nya varumärkesplattformen. Diskussionerna har följts av vd samt chefsgruppen och gett viktiga bidrag till den framtida resan. Samtalen har även påverkat den pågående organisationsöversynen och bidragit till de många projekt som rör våra kunder.

Under december 2012 gjordes en ny varumärkesmätning som visade att vi är på rätt väg. De positiva associationerna till oss har ökat kraftigt och det är tydligt att vårt bidrag till Uppsalas bostadsmarknad har noterats av samtliga målgrupper.

VISION

Vår vision "Uppsalahem bidrar till ett levande Uppsala" betyder att vi arbetar för att skapa en levande stadsmiljö och bidrar till att bygga en attraktiv stad som många vill bo och leva i. Det tar sig uttryck i planeringen av nya bostadsområden och förnyelse av äldre bostäder men även i uppförande av lekplatser och konstnärlig gestaltning i områdena.

AFFÄRSIDÉ

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

VARUMÄRKESLÖFTE

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

LEDSTJÄRNOR

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

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

VÅR VISION OCH VÅRT ÖVERGRIPANDE MÅL ÄR ATT BIDRA TILL

ETT LEVANDE UPPSALA

HEMMA ÄR
PLATS FÖR DET
VIKTIGASTE

DET VI LOVAR VÅRA KUNDER

HANDLINGSKRAFT
ENGAGEMANG
MÅLFOKUS

TRE LEDSTJÄRNOR SOM GUIDAR OSS RÄTT I ARBETET

EN AV
DE VIKTIGASTE
AKTÖRERNA
FÖR UPPSALAS
UTVECKLING

DEN UPPFATTNING VI VILL ATT
UPPSALABORNA SKA HA OM OSS



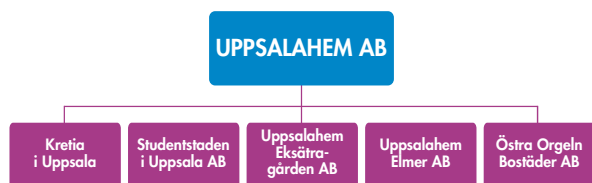
UPPSALAHEM

ORGANISATION OCH STYRNING

Uppsalahem är ett kommunägt aktiebolag med en politiskt sammansatt styrelse. Vi arbetar i en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation med tydliga affärs- och verksamhetsområden samt fastslagna principer för uppföljning.

ÄGAR- OCH KONCERNSTRUKTUR

Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB äger 100 procent av aktierna i Uppsalahem. Uppsalahemkoncernen består av moderbolaget Uppsalahem AB och fem dotterbolag, varav Studentstaden är det största med 4 350 bostäder. Studentstaden ägs till 51 procent (s. 30) medan övriga dotterbolag är helägda.



POLITISKT SAMMANSATT STYRELSE

Uppsalahem har en styrelse vars politiska sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fyra suppleanter är valda av kommunfullmäktige och ägardirektiverna för Uppsalahem fastställs av kommunfullmäktige samt av styrelsen för Uppsala Stadshus AB.

Uppsalahems styrelse sammanträder sex gånger per år och inför varje styrelsemöte träffas styrelsens arbetsutskott för att förbereda de ärenden som ska tas upp på mötet. Vid behov hålls extra styrelse- och arbetsutskottsmöten. Arbetsutskottet består av styrelsens presidium, en ledamot, en arbetstagarrepresentant samt en suppleant med närvarorätt. Till styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna. Varken suppleanterna eller arbetstagarrepresentanterna har dock rösträtt vid sammanträdena. Uppsalahems vd är, med stöd av tjänstemän i bolaget, föredragande vid styrelsens sammanträden.

TYDLIG LINJEORGANISATION

Vi har en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation som i våra affärs- och verksamhetsområden arbetar nära kunden. Förutom de tre affärsområdena Bostad, Fastighetsutveckling och Student finns affärsstöd med funktioner för ekonomi,

finans, IT, kommunikation, kontorsservice och personal. I syfte att utveckla servicekonceptet ytterligare, och för att säkerställa att vi har en organisation som möter ägarens och kundernas krav, tillsattes under 2012 den nya enheten Affärsutveckling.

BOLAGETS LEDNING

Uppsalahems vd har stöd i företagsledningen som består av cheferna för affärsområdena Bostad, Fastighetsutveckling och Student samt affärsstödscheferna inom ekonomi, finans, kommunikation och personal. Företagsledningen sammanträder regelbundet för att behandla företagsstrategiska frågor och som komplement finns verksamhetsledningsgrupper för förvaltning respektive fastighetsutveckling. Vid behov skapas sakkunniga råd vars uppdrag är att bistå med kunskap och lämna förslag till beslutsfattande.

Affärsområde Bostad förvaltar bostadsområdena

Vårt största affärsområde Bostad arbetar huvudsakligen med förvaltning och är uppdelat på fyra geografiska distrikt. Genom att förlägga verksamheten i respektive stadsdel kan vi upprätthålla ett kundnära arbetssätt med totalt fem olika besökskontor, inklusive huvudkontoret. Distrikten är beställare av tjänster till de interna utförarna inom verksamhetsområdena Uthyrning och Fastighetsservice. Uthyrningen ansvarar för förmedlingen av bostäder och Fastighetsservice utför all typ av service, från fastighetsskötsel till energieffektivisering.

Affärsområde Fastighetsutveckling bygger nytt och förnyar

Fastighetsutveckling ansvarar för att initiera och utveckla nybyggnadsprojekt. En stor del av arbetet består även av planering och genomförande av förnyelseprojekt i vårt äldre bostadsbestånd. Affärsområdet ansvarar dessutom för koncernens övergripande arbete med miljö- och energifrågor, bland annat genom certifieringen enligt ISO 14 001 (s. 56).

Affärsområde Student är länken till studentbostäderna

Studentbostäder har fått ökad prioritet inom Uppsalahem och affärsområde Student skapades efter att Uppsalahem 2011 förvärvat 51 procent av aktierna i Studentstaden i Uppsala AB. Affärsområdet ansvarar för övergripande studentbostadsfrågor inom Uppsalahem samt för samarbetet mellan Uppsalahem, Studentstaden och Rikshem.

INTERN STYRNING OCH KONTROLL

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

Varje år fastställs en intern kontrollplan av styrelsen, som en bilaga till affärsplanen, vilken också meddelas ägaren. Planen beskriver hanteringen av identifierade risker som är hot mot Uppsalahems måluppfyllelse.

Inom ramen för intern styrning och kontroll har affärsplanerings- och målstyrningsprocessen systematiserats och företagets mål kan nu tydligare kopplas till ekonomiska medel. Dessutom har en kartläggning av företagets dokumenthantering, implementering av informationssäkerhetshandbok och åtgärder för att stärka företagets IT-säkerhet genomförts samt en systematisering av kontroller av leverantörsfakturor.

Styrningsprocess

Uppsalahem följer ägarnas direktiv samt de bolagsordningar som styr verksamheten. Företaget är även styrt av ett antal fastställda policyer och rutinbeskrivningar som kontinuerligt uppdateras. Styrelsens arbetsuppgifter och ansvar beskrivs i en arbetsordning för Uppsalahems styrelse. Styrelsen har även antagit en vd-instruktion där ansvarsfördelningen mellan styrelse och vd tydliggörs. Uppsalahems arbetsprocesser finns kartlagda och dokumenterade sedan december 2002.

I samband med en kartläggning av företagets dokumenthantering 2011 uppdaterades processkartan, och översyn av enskilda processer sker kontinuerligt. För närvarande pågår ett implementeringsprojekt inom området dokumenthantering, där man arbetar med möjligheterna att söka och lagra dokument inom bolaget.

Varje år fastställer styrelsen koncernens inriktningsmål, vilka är upprättade utifrån ägarnas krav och direktiv vilka de beskrivs i kommunens verksamhetsplan, IVE (inriktning, verksamhet, ekonomi). Inriktningsmålen bryts ner till konkreta



effektmål och aktiviteter för affärsområden, verksamhetsområden och bostadsområden. Enheternas mål och aktiviteter implementeras genom individuella mål för de enskilda medarbetarna.

Uppföljningsprocess

Styrelsen hålls informerad om den löpande verksamheten genom rapporter och muntliga dragningar enligt en av styrelsen beslutad mötesplan. Styrelsens arbetsutskott och ordförande är mycket aktiva och insatta i verksamheten och det är inte ovanligt att extrainsatta sammanträden sker under året.

Uppföljning av företagets mål och aktiviteter sker i samband med prognosgenomgångar i maj och november varje år. Under året har ett arbete med att anpassa ett målstyrningssystem till Uppsalahems organisation påbörjats och systemet kommer att implementeras kommande år. Att fortsätta systematisera uppföljningsprocessen är identifierat som ett fokusområde som företaget kontinuerligt arbetar med.

Två årliga revisioner

Uppsalahem genomgår varje år två revisioner – en finansiell som utförs av auktoriserade revisorer och en lekmannarevision utförd av lekmän valda av kommunfullmäktige. Vid det styrelsemöte där årsredovisningen fastställs redogör revisorerna för sina iakttagelser från förvaltningsrevisionen respektive den finansiella revisionen.

STYRELSENS ARBETE

Uppsalahem AB:s styrelses mandatperiod sträcker sig till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästa allmänna val till kommunfullmäktige. Nuvarande styrelse valdes dock på en mandatperiod om 1+3 år på grund av planerade förändringar i kommunens nämnder under 2012. Styrelsen tillträdde 1 mars 2011 och omvaldes vid bolagsstämman 17 april 2012. De ingående nio ledamöterna och fyra suppleanterna är utsedda av Uppsala kommunfullmäktige och speglar dess politiska sammansättning. Uppsalahem AB:s styrelse har under 2012 haft sex protokollförda sammanträden. Per 2012-06-15 ersattes styrelseledamot Anders Nilsson av Fatma Aksal.

LEDNINGSGRUPPEN



Från vänster: Fredrik Holm, vice verkställande direktör, f. 1962, anställd 2002, Kerstin Joelsson, finanschef, f. 1952, anställd 2007. Mario Pagliaro, ekonomichef, f. 1964, anställd 2008, Anna-Lena Lehto, personalchef, f. 1953, anställd 2001, Linda Ryttilfors, kommunikationschef, f. 1977, anställd 2011. Mikael Rådegård, verkställande direktör, f. 1953, anställd 2010, Lars-Gunnar Sjö, fastighetsutvecklingschef, f. 1953, anställd 2002.

UPPSALAHEMS STYRELSE



Fatma Aksal (MP)
Ledamot
f. 1982



Tor Bergman (M)
Ledamot
f. 1944



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



Lars-Göran Ferlin (KD)
Suppleant
f. 1946



Selahattin Karakas (M)
Ledamot
f. 1963



My Lilja (S)
Suppleant
f. 1974



Helene Molund (M)
Ledamot
f. 1962



Hanna Mörck (V)
Ledamot
f. 1980



Sigvard Nilsson (FP)
Suppleant
f. 1935



Peter Nordgren (FP)
Ordförande
f. 1949



Joakim Palestro (S)
Ledamot
f. 1975



Mikael Rådegård
Vd Uppsalahem
f. 1953



Thure Svensson (C)
1:e vice ordförande
f. 1939



Jan-Erik Tillman (S)
Suppleant
f. 1952

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Stefan Henriksson
Fastighetsanställdas
förbund
f. 1977



Per Viklund
Vision (fd SKTF)
f. 1981

SUPPLEANTER



Jan Lindqvist
Fastighetsanställdas
förbund
f. 1952



Torsten Falk
Vision
f. 1957

MEDARBETARE

På Uppsalahem bidrar vi alla med våra varierande arbetsuppgifter till att skapa hem där våra kunder trivs. Vi arbetar enligt tron att medarbetare med stimulerande arbetsuppgifter ger ett gott klimat och grogrund för nöjda kunder. Regelbundna medarbetarundersökningar med goda resultat visar att vi är på rätt väg.

HANDLINGSKRAFT, ENGAGEMANG OCH MÅLFOKUS

Vi som arbetar på Uppsalahem har ett stort intresse för människor, service och boende: Agnes förmedlar nya hem, Cecilia inspirerar kunder i den nya Bobutiken, Hossein ser till att utflyttade hem är i bra skick, Nermin sköter om uteplatsen och Lasse bygger tillsammans med sina medarbetare hundratal nya bostäder per år. I alla led arbetar vi enligt företagets ledstjärnor handlingskraft, engagemang och målfokus. Det betyder att vi genomför det som behöver göras på ett engagerat sätt och att vi alltid sätter kunden i främsta rummet. Genom våra individuella målkort och strategiska kompetensutvecklingsinsatser ser vi till att Uppsalahem utvecklas och alltid möter, helst överträffar, såväl kundernas förväntan som ägarens krav.

Under året har Uppsalahem genomfört en organisationsöversyn i syfte att optimera verksamheten och kunna leverera service i världsklass. Slutsatsen är att vi har en väl fungerande organisation med ett fåtal identifierade förbättringspunkter. Som ett resultat erbjuds nu bland annat generösare öppettider på distriktskontoren och förenklad service för våra kunder, då den nya yrkesrollen fastighetstekniker introducerats.

NÖJDA MEDARBETARE GER NÖJDA KUNDER

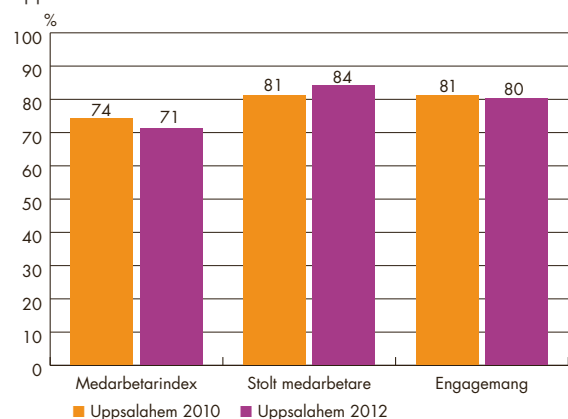
På Uppsalahem möts våra anställda av stimulerande arbetsuppgifter, god gemenskap och trivsamt arbetsmiljö. Vartannat år genomför vi en medarbetarundersökning för att stämma av läget och se att vi är på rätt väg. Den senaste undersökningen genomfördes 2012 och visar på ett mycket bra resultat. Nästan samtliga instämmer i påståendet att företaget är en likvärdig eller bättre arbetsgivare än andra, vilket är ett gott betyg. Vi trivs på arbetet, ser tydligt kundfokus i organisationen, upplever goda utvecklingsmöjligheter och tror på vår ledning. Uppsalahem arbetar enligt tron att medarbetare som utvecklas och har roligt på jobbet presterar bättre. Balans i livet och välmående medarbetare är viktigt på Uppsalahem och det finns möjlighet till flexitid och friskvårdstimme, samt ett friskvårdspaket med subventionerade aktiviteter som till exempel massage och träningskort.

STOLTA AMBASSADÖRER STÄRKER OSS

Uppsalahems arbetsgivarvarumärke stärks framförallt genom att våra medarbetare är nöjda. Stolta medarbetare är våra bästa ambassadörer för företaget. Att många vill jobba hos

MEDARBETARINDEX

Uppsalahem AB



Den senaste medarbetarundersökningen genomfördes 2012. Uppsalahem följer specifikt utvecklingen av stolta medarbetare och engagemang.

UPPSALAHEMS MEDARBETARE I SIFFROR

Årsanställda	244 (257) personer
Tillsvidareanställda	259 (260) personer, varav 130 (115) tjänstemän och 129 (145) fastighetsanställda
Personalomsättning	8,50 (9,1) %
Medelålder	44 (44) år
Genomsnittlig anställningstid	12 (12) år
Sjukfrånvaro	4,3 (4,1) %
Nyrekryterade	23 (24) personer



PISALLA
ALKRA
KOMMARI

Uppsalahem märks tydligt på det höga söktrycket på våra utannonserade lediga tjänster. Att vi deltar på mässor och arbetsmarknadsdagar samt aktivt nätverkar är ytterligare exempel på aktiviteter som synliggör att Uppsalahem är en av Uppsalas mest attraktiva arbetsgivare.

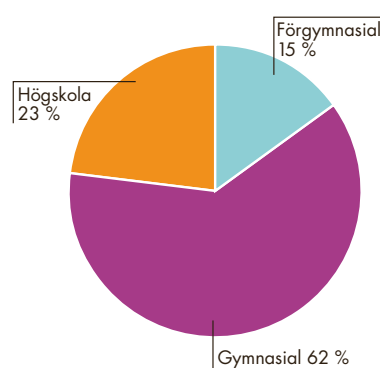
RÄTT PERSON PÅ RÄTT PLATS I RÄTT TID

Uppsalahem har en väletablerad kompetensförsörjningsprocess som innebär att vi arbetar strategiskt med rekrytering, introduktion och ständig utveckling av medarbetarna. Vi bidrar även till att säkra kompetensen för hela branschen och samverkar med andra aktörer för att öka fastighetsbranschens attraktivitet. Uppsalahem är en aktiv part i Fastighetsbranschens utbildningsnämnd, har organiserat och initierat flera fastighetsutbildningar och erbjuder praktikplatser i syfte att få fler att utbilda till sig fastighetsrelaterade yrken. Under året

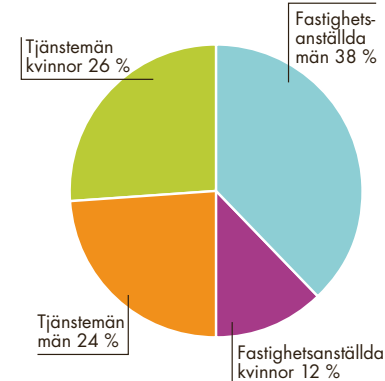
har ett 40-tal kundnära kvartersvärdar och assistenter avslutat en omfattande utbildningssatsning som pågått under 18 månader, vilken genererat ökad kompetens inom områden som kommunikation, juridik, ekonomi och service.

För att fånga upp nyutbildade talanger erbjuder Uppsalahem traineeplatser. Sedan starten 2003 har vi varit värd för 19 traineer och deltagarna återfinns idag på chefs- och specialistbefattningar. Traineeutbildningen sker i samarbete med SABO, organisationen för Sveriges allmännyttiga bostadsbolag. Uppsalahem samarbetar också med studenter på universitet och högskolor och erbjuder ett antal uppdrag för examensarbeten. Under 2012 tog Uppsalahem emot ett 50-tal praktikanter och ett 40-tal sommarjobbare. Självklart hoppas vi att detta sprider kunskap om branschen och ökar attraktiviteten, vilket är nödvändigt inför det kommande generationsskiftet i branschen.

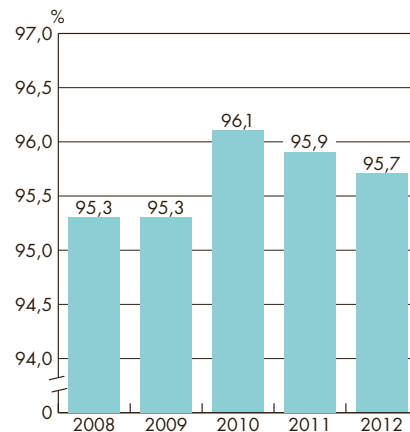
UTBILDNINGSNIVÅER
Uppsalahem AB



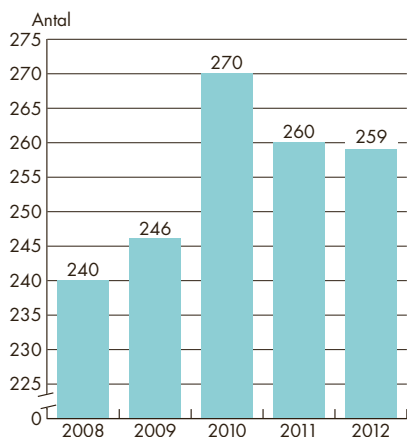
FÖRDELNING ANSTÄLLDA
Uppsalahem AB



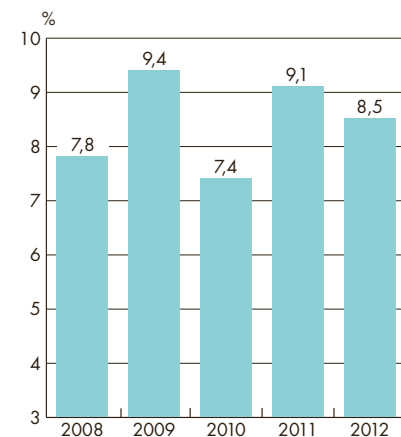
FRISKNÄRVARO
Uppsalahem AB



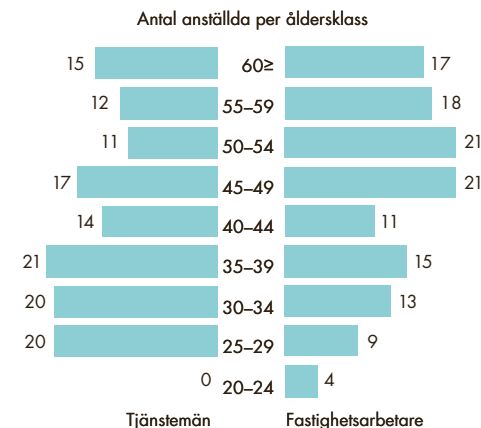
TILLSVIDAREANSTÄLLDA
Uppsalahem AB



PERSONALOMSÄTTNING
Uppsalahem AB



ÅLDERSFÖRDELNING
Uppsalahem AB



TRAINEEPROGRAMMET- EN FRAMGÅNGSFAKTOR FÖR UPPSALAHEM!

Vi verkar i en bransch där utvecklingen ständigt går framåt och därför är det viktigt att vi löpande kan locka och knyta an ny kompetens. I nio års tid har vi arbetat med det genom vårt traineeprogram, som genom åren gett oss flera unga, begåvade medarbetare.

Framtidsbranschen fastigheter och bostäder utvecklas kontinuerligt och det är viktigt att kunna möta både dagens och morgondagens krav på kompetens. För nio år sedan startade vi därför ett traineeprogram som idag haft totalt ett tjugotal deltagare.

**Anna-Lena Lehto,
Uppsalahems personalchef,
var med och startade
programmet 2003:**

– När vi drog igång programmet hade vi bara 10 personer med eftergymnasial utbildning hos oss. Vi insåg därför att vi behövde anställa fler välutbildade unga personer – gärna kvinnor.

Det är glädjande att närmare hälften av alla de som deltagit än idag är anställda hos oss, men målet med programmet är inte främst en anställning hos Uppsalahem. Istället är det en satsning som ska göra gott för hela branschen och genom vårt engagemang kan vi visa ingenjörer och fastighetsekonomer vilken spännande bransch allmännyttan är.

– Med en bred introduktion till branschen och program utformade efter individuella önskemål har vi kunnat locka fler deltagare, än om vi endast utformat programmet med syftet att

förbereda för en anställning inom Uppsalahem, menar Anna-Lena.

Traineeprogrammet har onekligen varit en framgång för alla inblandande. För många av deltagarna har programmet varit en språngbräda i karriären och fem av dem är idag rekryterade till chefstjänster, varav en som vd för ett allmännyttigt bolag.



Elin Olovsson började som trainee 2010 och är idag projektledare på Fastighetsutveckling.

Elin Olovsson, byggprojektledare och sakkunnig på marksidan på Uppsalahem, berättar om sin trainee-upplevelse:

– Jag blev trainee i samband med mitt examensarbete, då jag tog fram ett förslag till en innergård till ett av våra nyproduktionsprojekt. Jag trodde att det på sin höjd skulle användas som ett parallellt förslag, som skulle inspirera det slutliga förslaget. Men så småningom insåg jag att allt jag föreslog skulle genomföras!

Elin har inte bara deltagit i traineeprogrammet utan började sin tid hos Uppsalahem som praktikant under sin utbildning som landskapsarkitekt.

– Jag har känt förtroende i alla roller jag haft i bolaget och tiden som trainee gav mig en bra bas inom allmännyttan och en återkoppling till det jag lärt mig teoretiskt, avslutar hon.

Idag har Uppsalahem 33 medarbetare under 30 år och 60 av våra anställda har eftergymnasial utbildning. Ett generationsskifte som varit möjligt just genom traineesatsningar och genom att våga tro på nya, unga medarbetare. ■



MARKNAD

»I år slog vi rekord, 1 820 intresseanmälningar på en ledig 2:a i Eriksberg. Uppsala behöver verkligen fler hyresrätter.«

Hanieh Behesht, uthyrare Uppsalahem

MARKNADEN I UPPSALA

Uppsala erbjuder en mycket god marknad för oss som ledande bostadsbolag. Staden växer, hyresrätter är populära och vår största utmaning är att matcha den stigande efterfrågan med nya bostäder.

SVERIGES FJÄRDE STORSTAD

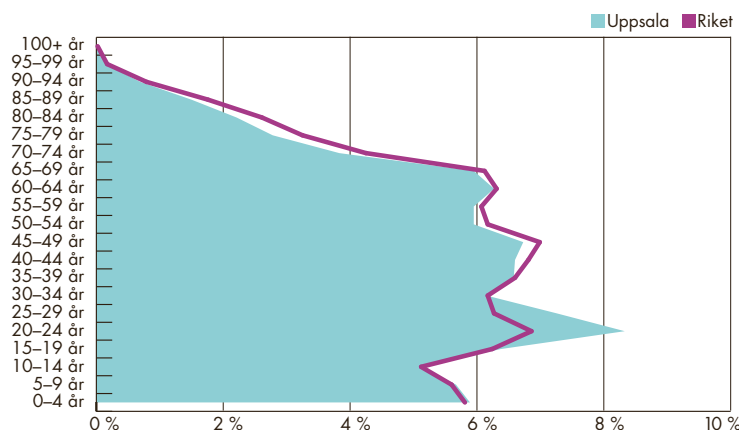
Uppsala är en framtidsstad med stora utvecklingsmöjligheter. Befolkningen ökar, nya företag etableras, handeln expanderar, nya stadsdelar växer fram och innerstaden förnyas. Närheten till Arlanda och det centrala läget i Mälardalen, som år 2030 beräknas vara en av de största arbetsmarknaderna i norra Europa, bidrar starkt till Uppsalas attraktivitet.

Under 2011 passerade Uppsala kommun 200 000 invånare och därmed blev Uppsala officiellt en storstadsregion tillsam-

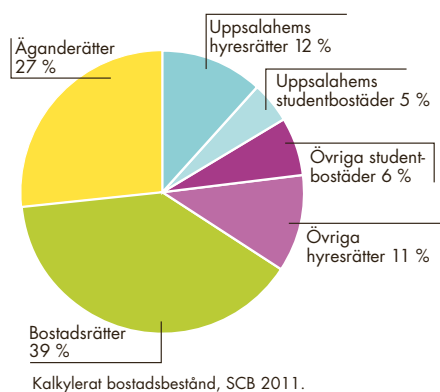
mans med Stockholm, Göteborg och Malmö. På 20 år har fler än 40 000 nya invånare tillkommit, lika många som det bor i hela Enköping. År 2030 beräknas invånarantalet i kommunen vara över 240 000.

Stadens två universitet, Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet, bidrar till en ung befolkning och till den framåtanda som präglar Uppsala. 47 procent av kommunens befolkning har eftergymnasial utbildning i förhållande till riksgenomsnittet som är 31 procent.

UPPSALAS FOLKMÄNGD



OLIKA BOENDEFORMERS MARKNADSANDELAR I UPPSALA



BOSTADSMARKNADEN I UPPSALA

När staden växer så ökar också behovet av bostäder. Under 2010 antogs en ny översiktsplan för Uppsala, ett viktigt strategiskt verktyg för Uppsalahems långsiktiga planering. Uppsala ska växa inåt, nya bostäder ska produceras i centrala lägen på gammal industrimark och industrierna ska flyttas ut till stadens periferi. Totalt har översiktsplanen en beredskap för 30 000 nya bostäder fram till 2030, vilket motsvarar 1 500 bostäder per år. Under 2011 byggdes totalt 1 064 bostäder i Uppsala kommun.

Andelen hyresrätter, 34 procent, i Uppsala ligger strax under övriga Sverige, 37 procent. Men i och med det stora antalet unga och studenter i staden finns en stor efterfrågan på ytterligare hyresrätter i Uppsala. Tack vare vår höga nyproduktionstakt ökar antalet hyresrätter och Uppsalahem är, med 15 960 bostäder, Uppsalas ledande bostadsbolag.

Andra stora aktörer på marknaden är Rikshem, Heimstaden, Stena fastigheter, Graflunds, Uppsala Akademiförvaltning och HSB, men Uppsalahem har under en längre tid varit i princip ensam om att producera hyresrätter i staden. Dock trädde en ny aktör in på marknaden under året, då det stod klart att Wallenstam planerar att nyproducera hyresrätter i Uppsala de närmaste åren.

UPPSALAS 10 STÖRSTA AKTÖRER PÅ HYRESBOSTADSMARKNADEN (antal bostäder)

Uppsalahem	15 960
	varav 4 350 genom Studentstaden
Rikshem	5 000
Heimstaden	2 300
Stena fastigheter	1 000
Graflunds	950
Västmanlands-Dala nation	850
Uppsala Akademiförvaltning	770
Norrlands nation	750
HSB	650
Snerikes nation	470

Uppsalahems andel av bostadsmarknaden

I Uppsala kommun fanns 2011 totalt 96 040 bostäder. Det innebär att Uppsalahem äger 12 (12) procent av Uppsalas bostäder (totalt 17 procent med Studentstaden inräknat). Moderbolagets nuvarande 11 610 (11 250) bostäder motsvarar 34 (34) procent av alla stadens hyresrätter. Bostäderna är spridda i hela kommunen, men den största delen återfinns i lägen där det är stor till mycket stor efterfrågan. Drygt fem procent av bostäderna är lokaliserade utanför Uppsalas tätort.

Andra aktörer på hyresbostadsmarknaden är framförallt stora fastighetsägare som äger och förvaltar bostäder, men även mindre, privata hyresvärdar verkar i Uppsala. Konkurrenterna finns också med andra upplåtelseformer än hyresrätten så som bostadsrätt och äganderätt.

Analys av efterfrågan på bostäder i Uppsala

Under året har Uppsalahem arbetat med projekt i syfte att öka kunskapen om efterfrågan på bostäder. Då bostadsefterfrågan

undersökts och analyserats, har den delats upp i demografisk respektive ekonomisk efterfrågan. Demografisk efterfrågan bygger på befolkningsunderlagets tillväxt och sammansättning, medan den ekonomiska efterfrågan tar sig uttryck i betalningsvilja för bostäder. Genom att analysera dessa faktorer med hjälp av statistiska modeller, kan Uppsalahem bättre planera och anpassa nyproduktionen utifrån vad potentiella kunder på bostadsmarknaden faktiskt efterfrågar.

STOR EFTERFRÅGAN PÅ UPPSALAHEMS BOSTÄDER

Den som önskar hyra en bostad hos Uppsalahem gör det som registrerad bostadssökande. Vid årsskiftet 2012/2013 var omkring 83 000 (75 000) personer registrerade som bostadssökande hos oss, av vilka cirka 27 000 är aktiva bostadssökande. Antalet har ökat stadigt sedan 2005 och bör anses högt då det finns ett krav om uppdatering en gång var tolfte månad.

Vi ska tillhandahålla boende för olika skeden i livet, för unga och gamla, små och stora familjer. Bland våra bostäder finns ett antal olika kategorier för olika målgrupper, till exempel erbjuder vi studentbostäder, ungdomsbostäder och seniorbostäder.

Ungdomsbostäder

Uppsala har en ung befolkning med många studenter, som ofta önskar hyra sin bostad. Unga är också den största gruppen bostadssökande hos Uppsalahem och därför är små bostäder mycket efterfrågade. Våra ungdomsbostäder kan sökas av alla under 27 år och 2012 har Uppsalahem 255 st sådana bostäder. För att hjälpa våra yngre kunder in på bostadsmarknaden öronmärker vi minst 20 ungdomsbostäder i befintligt bestånd varje år. Vi arbetar också för att möta den stora efterfrågan från unga genom nyproduktion, under 2013 sker inflyttning i 162 nyproducerade ungdomsbostäder.

Senior- och trygghetsbostäder

Efterfrågan på bostäder som riktar sig till äldre har under året visat sig vara relativt begränsad. Under 2012 hyrdes 64 seniorbostäder ut, en kategori av bostäder som erbjuds exklusivt till personer över 55 år. Dessa hade i snitt 15 intresseanmälningar per bostad. Under året hyrdes även 31 trygghetsbostäder ut, en kategori av bostäder för personer över 70 år. Dessa hade i snitt 16 intresseanmälningar per bostad.

Hyresrätten är attraktiv

För en vanlig bostad är det i snitt 560 (515) intresseanmälningar och näst störst är efterfrågan på ungdomslägenheter som i snitt har 425 (555) intresseanmälningar per ledig lägenhet. Efterfrågan på våra nyproducerade och förnyade hyresrätter i attraktiva lägen är också stor. De nyproducerade vanliga bostäder som publicerades under 2012 hade i snitt 177 intresseanmälningar per bostad.

En fortsatt hög utvecklingstakt och den stora efterfrågan på bostäder pekar på att bostadsmarknaden för hyresrätten kommer att vara stark ytterligare ett antal år framöver. Under 2012 var vakansgraden för Uppsalahems bostäder i princip obefintlig med enbart 0,03 (0,14) procent.

Bostadshyresgäster

Vi har ett vitt spann av bostadshyresgäster, alltifrån studenter och unga till barnfamiljer och seniorer med utflyttade barn. I Uppsalahems bostäder bor uppskattningsvis 15 procent av hela Uppsalas befolkning. Den genomsnittliga hyresgästen hos Uppsalahem är född 1963 och har bott i sin bostad i närmare åtta år.

Hyresanalys bostäder

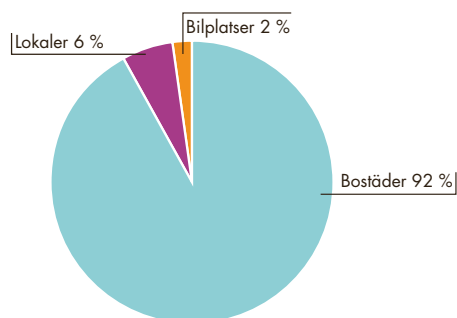
Moderbolagets snitthyra för bostäder var 2012 1 033 (1 012) kr/m², i jämförelse med snitthyran för alla hyresrätter i Uppsala 1 015 (978) kr/m² och år. Den ökande andelen nyproducerade bostäder i Uppsalahems bestånd bidrar till att höja bolagets totala snitthyra. Uppsalahems lägsta hyra, 742 kr/m², återfinns utanför Uppsala tätort och den högsta, 2 455 kr/m², i ett centralt nybyggt område med små lägenheter.

Vid de senaste årens nyproduktioner har överenskommelse om presumtionshyra nåtts med Hyresgästföreningen. För de pågående nyproduktionerna fastställdes hyran i december 2012. I projektet Frodeparken är snitthyran 2 133 kr/m² och år, och för en typenhet om tre rum och kök på 77 m² cirka 12 844 kronor per månad.

Efter hyresförhandlingarna med Hyresgästföreningen 2012 justerades hyrorna i tre olika nivåer. Beroende på bostadens läge, standard och områdets popularitet höjs hyran med mellan 1,40 % och 3,5 %. Detta system med differentierade hyresnivåer används av Uppsalahem i syfte att förtydliga hyressättningen, vilket dessutom ligger i linje med nya krav på att kommunägda bostadsbolag ska drivas på ett affärsmässigt sätt. Den genomsnittliga hyreshöjningen blev 2,47 %, vilket ligger i nivå med den genomsnittliga höjningen i Sverige.

HYRESINTÄKTER 2012

Uppsalahem AB



LOKALMARKNADEN I UPPSALA

I och med att Uppsala är en växande stad är även lokalmarknaden attraktiv. Idag är efterfrågan på de flesta typer av lokaler större än utbudet. Detta gäller framförallt små respektive ordentligt stora lokaler inom olika användningsområden: kontor, industrilokaler, lager samt förskole- och vårdlokaler. Butikslokaler är dock inte fullt lika efterfrågade, även om mycket har hänt det senaste året. I centrum har den nya shoppinggallerian Rådhuset slagit upp portarna mot

Stora torget och butiker har öppnat i nya Resecentrum.

I Gottsunda fördubblas lokalutbudet i samband med att stadsdelens centrum byggs ut och i Boländerna ökar handeln och utbudet likaså genom bland annat det nya Bolandscity. På kontorsmarknaden har framförallt två projekt utmärkt sig med nya topphyresnoteringar. Kvarteret Oxen renoverades och Uppsala Entré invigdes med bland annat Uppsala kommun som hyresgäst.

Uppsalas lokalmarknad är stabil av flera olika anledningar. Till exempel tillhör Uppsala Sveriges största region för handel och affärsverksamhet, med en växande befolkning och nära och goda förbindelser till Stockholm och Arlanda flygplats. Kommunikationen till och från Uppsala har också förstärkts under senare år i och med Uppsalas nya Resecentrum. Dessutom kan relativt hög sysselsättningsgrad bibehållas även under lågkonjunktur tack vare att Uppsala universitet och Uppsala Akademiska sjukhus är stora arbetsgivare. Uppsalas medicinska och högteknologiska industri har också visat sig vara mindre känslig mot konjunktursvängningar jämfört med traditionell industri. Universiteten och den unga befolkningen bidrar med innovationer och nya företagsidéer och omkring 1 500 nya företag startas varje år i Uppsala. Sammantaget genererar detta en långsiktig efterfrågan på lokalmarknaden.

Uppsalahems andel av lokalmarknaden

Uppsalahem har inga renodlade kommersiella fastigheter, utan lokalerna finns i våra bostadskvarter, ofta i bottenplan ut mot gator och torg. Verksamhetslokalerna är viktiga för att erbjuda god service i bostadsområdena, möjliggöra utveckling av det lokala näringslivet samt skapa levande stadsdelar. Lokalerna upplåts som exempelvis butiker, kontor, restauranger och förskolor, i både centrala och mer perifera områden. Vår vision om att bidra till ett levande Uppsala delas av lokalhyresgästerna och vid uthyrning av nybyggda lokaler ska intressenterna beskriva hur deras bidrag ser ut. Under året som gått har uthyrningen av lokaler på nybyggda Mimmi Ekholms plats, Två Torn, planerats och påbörjats. Inflyttningen sker under 2013. Även vid Resecentrum, i projektet Frodeparken, bygger vi nya lokaler i anslutning till våra bostäder. Här kommer bland annat den största lokalen inrymma en förskola.

Jämfört med de fastighetsbolag i Uppsala som i huvudsak har kommersiella fastigheter är Uppsalahem en liten aktör på lokalmarknaden. Totalt äger och förvaltar Uppsalahem 56 000 (54 000) m² lokaler. Bland våra lokaler finns 248 (250) verksamhetslokaler om 33 500 (30 000) m², men också vård- och stödboenden samt förråd. Totalt svarar lokalerna för 4,5 (14) procent av Uppsalahems omsättning.

STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA, AVSEENDE ÅRSHYRA (mkr)

Uppsala kommun	11,7
Jensen	3,1
Waldorfffastigheter	1,1
Landstingsservice	0,7
ICA	0,7

Efterfrågan på Uppsalahems lokaler

Både befintliga och nybyggda lokaler som är tillgängliga för uthyrning annonseras på Uppsalahems webbplats. Under året har intresset för de lediga lokalerna varit starkt och efterfrågan tycks större än utbudet. Framförallt efterfrågas lokaler lämpade för förskoleverksamhet. Sådana aspekter vägs in i vår nyproduktion och under 2013 färdigställs förskolelokaler i Frodeparken och på Döbelngatan i Käbo. Ytterligare lämpade lokaler planeras i projektet Två Torn samt på Kapellgården. Under 2012 tecknade vi totalt 27 (40) nya kontrakt för verksamhetslokaler, och vakansgraden uppgick till 4,6 (1,9) procent.

Lokalhyresgäster

Uppsala kommuns fastighetsägarnämnd var även 2012 vår största hyresgäst och hyrde vid årsslutet lokaler för 11,7 miljoner kr (140 mkr). Fastighetsägarnämnden hyr i sin tur ut lokalerna till exempelvis vård- och barnomsorgsverksamheter. Bland de större lokalhyresgästerna finns, förutom Uppsala kommun, privata aktörer som driver skolor, förskolor och verksamheter inom vård och omsorg.

Vi har dock också många enskilda näringsidkare som lokalhyresgäster. Mindre lokaler för butiker, kontor och restauranger hyrs ofta ut i de boendes närhet, vilket ger levande och trygga stadsdelar. Lokalhyresgästerna har en central roll i bostadsområdenas utveckling och bidrar till både trygghet och kultur.

I vårt ansvar att bidra till stadens utveckling till förmån för alla Uppsalabor och näringsidkare ingår även utveckling av kommunikation och infrastruktur. Exempel på sådan utveckling av kommunikation är antenner för mobilt bredband och telefoni. Under året upplät vi nytt utrymme för antenner och basstationer för mobiltelefoni på tre fastigheter.

UPPSALAHEM AB:S LOKALER

	Antal	m ²
Verksamhetslokaler	250	33 500
Blockuthyrda lokaler	10	4 700
Förråd	676	5 900
Hyresgästföreningslokaler	87	5 500
Interna lokaler	119	6 800
Totalt	1 142	56 400

Bland de lokaler som blockuthyrs finns samtliga vård- och stödbostäder, men här finns även bostäder som Akademihotellet i sin tur hyr ut till boende. Hyresgästföreningens lokaler är främst kvarterslokaler i bostadsområdena. De interna lokalerna är kontor och förråd som uppläts för Uppsalahems egen verksamhet.

Hyresanalys lokaler

För verksamhetslokaler gäller fri hyressättning och marknaden råder. Trots att hyran är viktig väljs verksamheter och hyresgäster med stor hänsyn även till andra parametrar som att verksamheten ska passa in i närområdet och komplettera det befintliga serviceutbudet. Våra lokaler ska medföra ett mer värde för de boende i området och därför är det viktigt få rätt kund till rätt lokal, och att långsiktiga hyresrelationer bildas.

Hyran på lokaler beror framförallt på dess läge, standard och tekniska installationer. Butikshyror i Uppsala tätort varierar kraftigt. Toppnoteringar finns i gallerierna med kallhyror om 5 000 kr/m² medan city generellt ligger kring 2 500 upp till 4 000 kr/m². Butiker i perifera lägen har hyror från 800 till 1 100 kr/m² kring torg. Kontorshyror i Uppsala ligger stabilt kring 1 600 till 1 800 kr/m² med toppnoteringar i nyproducerade kontor på omkring 2 200 kr/m². Uppsalahems genomsnittliga hyra för verksamhetslokaler är 840 (956) kr/m² och år.

Fortfarande en byggarbetsplats, men varken Tobias Fröberg eller Alexandra Jarl hade särskilt svårt att föreställa sig många soliga stunder på terrassen till sin nya bostad på Döbelngatan, Käbo.



UPPSALAHEM AB ERBJUDER FÖLJANDE BOSTÄDER FÖR OLIKA MÅLGRUPPER

	BESKRIVNING	BEFINTLIGA	PÅGÅENDE NYPRODUKTION	ANTAL INTRESSEANMÄLNINGAR PER LEDIG BOSTAD 2012
Vanliga bostäder	Stor variation av lägenhetsstorlekar, från etta med kokvrå till stora etagelägenheter.	10 200	531	560
Bostäder i småhus/radhus	Uppsalahem erbjuder hyresrätter i form av både småhus och radhus.	655	20	335
Vård- och stödbostäder	Boende för äldre som inte kan bo kvar hemma respektive boende för personer med psykiska problem eller funktionshinder och som behöver särskild service. Samtliga vård- och stödboenden hyrs ut till Uppsala kommun som i sin tur hyr ut bostäderna i andra hand till de boende.	90	0	–
Seniorbostäder	För målgruppen 55+ finns Uppsalahems bekväma och tillgängliga seniorbostäder. Husen har hiss, badrummen är anpassade, det finns inga eller låga trösklar i bostaden och ingången är lättåtkomlig med bil.	115	76	15
Trygghetsbostäder	För den som är 70 år eller äldre erbjuder Uppsalahem trygghetsboende. Lägenheterna har samma tillgänglighetsnivå som seniorbostäderna. Utöver detta finns gemensamma lokaler med möjlighet att äta tillsammans och en servicevård som arbetar med att främja gemenskap och aktiviteter. De boende har även tillgång till trygghetslarm via kommunens trygghetsjour.	0	31	16
Studentbostäder	För heltidsstuderande vid Uppsala universitet, Sveriges lantbruksuniversitet, Newmaninstitutet eller Johannelunds teologiska högskola erbjuder Uppsalahem studentboende i antingen lägenhet eller korridorsrum.	270	252	300
Ungdomsbostäder	Uppsalahem öronmärker årligen minst 20 lägenheter i befintligt bestånd som bedöms passa för en ung livsstil och ekonomi. Alla mellan 18 och 26 år har möjlighet att söka en ungdomslägenhet. Det finns sedan ingen övre åldersgräns för hur länge du får bo kvar.	255	352	425
Bostäder i kollektiv	I kollektiv hanteras lediga bostäder i en särskild ordning. De boende kan själva föreslå nya hyresgäster, men Uppsalahem måste också godkänna den inflyttande.	25	0	370
varav				
Äganderätt	Bostäder under nyproduktion som ligger ute till försäljning som äganderätter.	0	20	–
Rökfria bostäder	I flera av kategorierna ovan finns rökfria lägenheter. Det gäller bland annat alla studentbostäder men även i vissa utvalda hus och kvarter.	550	115	–

STUDENT

Uppsalahem har idag nästan 300 studentbostäder och har påbörjat bygget av ytterligare 235 i området Blåsenhus. Dessutom är vi majoritetsägare i Studentstaden med cirka 4 350 studentbostäder i Uppsala, vilket gör oss till den ledande aktören även på Uppsalas studentbostadsmarknad.

Uppsala är sedan lång tid tillbaka en stor universitetsstad. De två universiteterna, Uppsala universitet och Sveriges lantbruksuniversitet (SLU), har tillsammans cirka 25 000 helårsstudenter. Detta medför att det bor totalt cirka 40 000 studenter i och kring Uppsala och studenterna bidrar till att göra Uppsala attraktivt. Genom vårt förvärv av aktiemajoriteten i Studentstaden år 2011 har Uppsalahem mer aktiv roll på Uppsalas bostadsmarknad för studenter. Om studenterna även i framtiden ska välja Uppsala som studieort ställs stora krav på möjligheten att få bostad.

I Uppsala finns cirka 30 olika aktörer för studentbostäder, t ex bostadsbolag, bostadsstiftelser och studentnationers bostadsstiftelser. Redan innan förvärvet av Studentstaden, med Rikshem som andra delägare, genomfördes hade Uppsalahem cirka 300 studentbostäder där det senaste tillskottet var Observatoriet i Observatorieparken 2009. I och med förvärvet bildade vi dock ett nytt affärsområde, Student, som ska arbeta övergripande med studentbostadsfrågor.


MARKNADSANALYS

Tillsammans med Uppsala universitet, Uppsala kommun, Nationernas studentbostadsstiftelser och Uppsala studentkår

har vi under 2012 genomfört en utredning av studenters och ungdomars bostadssituation i Uppsala. Analysen visar att det i jämförelse med de andra stora universitetsstäderna finns relativt gott om studentbostäder i Uppsala, detta är något som står i kontrast till medias bild. Undersökningen påvisar också att 80 procent av studenterna faktiskt har ett permanent boende redan under andra terminen i Uppsala.

Däremot finns ett uppdämt behov av omkring 3 800 nya bostäder i staden för ungdomar och studenter, samt ett behov av att bygga ca 500 bostäder för dessa målgrupper per år. Uppsala har överlag en stor andel bostadsrätter, vilket gör det svårare för studenter att komma in på bostadsmarknaden och generellt sett föredrar studenter hyresrätter, som bättre motsvarar deras krav på rörlighet.

Idag är medelstudenten beredd att betala 3 800 kronor i månaden för en lägenhet och är man två som delar, blir siffran närmare 8 000 kr i månaden. Analysen visar också att antalet studenter och unga i Uppsala beräknas vara relativt konstant med en liten minskning under de kommande åren. Allt sammantaget så är 86 procent av studenterna nöjda med sin boendesituation, vilket är glädjande.

A photograph showing three people wearing white hard hats and winter clothing, participating in a ribbon-cutting ceremony. They are holding large scissors and cutting a thick, dark ribbon. The background shows a construction site with a yellow truck and banners with the letters 'NC'.

Uppsalahems styrelseordförande Peter Nordgren, Hans Antonsson, regionchef Akademiska Hus samt Uppsala universitets rektor Eva Åkesson, tar första spadtaget för 235 nya studentlägenheter i Blåsenhusområdet. Studentbostäderna är de första som byggs i Uppsala sedan 2007.

NYA UTHYRINGSREGLER FÖR STUDENTBOSTÄDER

Att säkerställa att det faktiskt är studenter som bor i de befintliga studentbostäderna har sedan förvärvet av Studentstaden varit ett viktigt mål för oss. Därför har vi sedan 2012 tillsammans med Studentstaden genomfört studiekontroller bland de boende, vilket resulterat i att hundratals studentbostäder frigjorts. Undersökningen tydliggjorde dock att kunderna stannar kvar i sina studentbostäder efter avslutade studier på grund av svårigheten att hitta en annan bostad.

Reglerna för Uppsalahems egna studentbostäder har dessutom tidigare inneburit en maximal boendetid om fem år samt att kötiden nollställs vid kontraktstecknande. I syfte att förenkla framtida bostadssituation för studenter, samt motverka att studenterna lämnar Uppsala efter avslutade studier har vi valt att revidera reglerna under året.

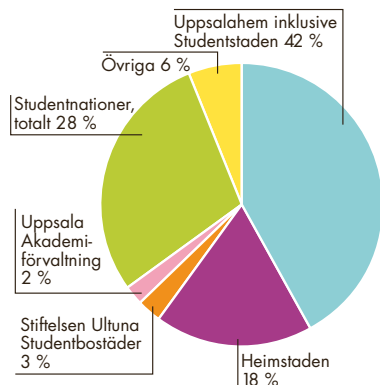
- Studenter får behålla sin kötid hos Uppsalahem även efter att de tecknat kontrakt för en studentbostad.
- Längsta kontraktstid på fem år slopas. Så länge innehavaren av studentbostadskontrakt ägnar sig åt heltidsstudier och uppfyller prestationskravet (15 högskolepoäng per termin) förlängs kontraktstiden.

Uppsalahems studentbostadskontrakt är med kravet på löpande studieprestation i praktiken ett tidsbegränsat boende, jämförbart med de korttidskontrakt vi tecknar för vissa av våra vanliga bostäder, t ex inför renoveringar. De som tecknar den senare formen av kontrakt har sedan tidigare fått behålla sin kötid, nu gäller alltså samma regler för studenter som tecknar kontrakt för studentbostäder.

SAMARBETE I PROJEKTET HJÄLP EN STUDENT

Tillsammans med Uppsala kommun och företrädare för Uppsala studentkår, har Uppsalahem under året även stöttat kampanjen "Hjälp en student". Kampanjen har som huvudsyfte att uppmana Uppsalabor att hyra ut rum i andra hand till studenter och med Uppsalahems bidrag, att erbjuda tjugo korttidskontrakt till nyanlända studenter, riktas även särskilt stöd till de som inte tidigare bott eller studerat i Uppsala.

STUDENTBOSTÄDER PER AKTÖR



I Uppsala finns omkring 11 000 studentbostäder hos ett tjugotal aktörer. De flesta bostäderna, närmare 9 000, är lokaliserade i stadsdelarna Luthagen, Flogsta och Kvarngärdet.



Uppsalahems studentbostäder i kvarteret Observatoriet.



Frida Josefsson, som bor i en av våra ungdomslägenheter visar upp sin samling av udda glas och porslin.

STUDENTSTADEN I UPPSALA AB

Studentstaden i Uppsala AB ägs av Uppsalahem och Rikshem med 51 respektive 49 procent. Rikshem ägs i sin tur av AMF och Fjärde AP-fonden och är efter Uppsalahem Uppsalas näst största hyresvärd. Ambitionen är att Uppsalahem ska förvärva resterande 49 procent av aktierna i Studentstaden under hösten 2014.

Studentstaden har en egen styrelse som består av fyra ledamöter, varav två ledamöter (inklusive ordförandeposten) utses av Uppsalahem och två av Rikshem. Under åren av samägande ansvarar Rikshem för Studentstadens förvaltning medan vi, genom vårt affärsområde Student, ansvarar för de övergripande strategiska studentbostadsfrågorna.

BOSTÄDER OCH ORGANISATION

Studentstaden har cirka 4 350 studentbostäder, av vilka närmare två tredjedelar är lägenheter och resterande är bostäder i studentrum. Bostäderna finns i attraktiva stadsdelar såsom Kvarngärdet, Luthagen, Eriksberg och Flogsta (se karta på s. 49).

I Studentstadens bostadsbestånd ingår även ett antal lokaler med främsta syfte att erbjuda de boende service. Exempel på närservice är matbutiker, cykelaffärer, pizzerior och andra restauranger.

Totalt har Studentstaden 18 tillsvidareanställda fördelat på rollerna förvaltningschef, förvaltare, uthyrare, receptionist, hyresadministratör och fastighetstekniker. Tjänster inom ekonomi och IT köps in av Rikshem medan områdena sköts genom avtal med olika entreprenörer.

EKONOMI

Studentstaden har en omsättning om 238 (232) mkr som till övervägande del består av bostadshyror. Fastigheternas marknadsvärde uppgick per 2012-12-31 till 2 618 mkr.

Den senaste årliga hyresförhandlingen med Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder resulterade i en differentierad hyreshöjning per 1 juli 2012 mellan 2,5 och 2,9 procent. Den differentierade hyresöverenskommelsen beror på områdets attraktivitet, läge och överenskommet underhåll.

STUDENTSTADENS FÖRVALTNING

Då Studentstadens hyresgäster till merparten är studenter med begränsad besittningsrätt skiljer sig förvaltningen

en del mot Uppsalahems arbetsätt. Omflyttningen under 2012 var omkring 50 procent och starkt koncentrerad kring terminsstarterna. Under samma period hade Uppsalahem i jämförelse en omflyttning på 18 procent. Till skillnad från Uppsalahems hyresgäststyrda lägenhetsunderhåll (s. 36) så styrs Studentstadens underhåll av företaget, så kallat företagsstyrt lägenhetsunderhåll. Hyresgäster som bor under lång tid har möjlighet att under boendeperioden begära en besiktning då underhållsbehovet kontrolleras. Större reparations- och underhållsinsatser åtgärdas ofta vid flyttbesiktningarna.

SNABBFAKTA 2012: STUDENTSTADEN I UPPSALA AB

Ägare	Uppsalahem AB till 51 % och övriga 49 % av Rikshem AB
Marknadsvärde på Studentstadens fastigheter	2 618 mkr
Omsättning	238 mkr
Resultat före skatt	56,6 mkr
Underhållskostnader	73,5 mkr
Synlig soliditet	48,4 %
Justerad soliditet	83,4 %
Antal fastigheter	16 st
Antal bostäder	4 350 st varav 2 654 är studentlägenheter och 1 696 är korridorrum
Uthyrningsbar yta	203 000 kvm, varav bostäder 180 000 m ²
Antal anställda	19

KUNDRELATIONER

Vi har en väldigt nära relation med våra kunder. Allt vi gör – och allt vi inte gör – påverkar deras hem, deras bostadsområde och deras vardag. Därför är det viktigt för oss att hyresgästernas synpunkter och förväntningar följs upp, så att vi fokuserar på tjänster och delar i boendet som kunderna värdesätter.

KUNDERSÖKNINGAR

Uppsalahem genomför regelbundet en övergripande kundundersökning för att följa upp kundrelationerna och definiera framtida förbättringsområden. Under 2012 genomfördes även en kompletterande undersökning i syfte att synliggöra ett eventuellt gap mellan den service vi levererar och den service som förväntas av oss.

NKI visar på nöjdare kunder

Vid 2012 års ordinarie kundundersökning inkom drygt 2 200 svar, 57 procent, av närmare 4 000 utskickade enkäter, 57 procent. NKI står för nöjd kundindex och är det övergripande betyget som undersökningen resulterar i. Vi fick även i år ett gott betyg om NKI 68 (67,2), vilket var en ökning från föregående år.

Analys av förväntningar och leverans

Ett led i det varumärkesarbete som startade 2011 är att utveckla kundtillfredsställelse. Vi vill att våra kunder ska gilla oss och känna stolthet över sitt boende. Under året har därför en ny undersökning genomförts som tittar närmare på våra kunders förväntningar i relation till våra serviceleveranser. Undersökningen, som nu gett oss utökad kunskap om vad som är viktigt för våra kunder, kommer att ligga till grund för ett arbete med att förbättra kundupplevelsen. Under 2013 kommer Uppsalahem utveckla nya och förbättra våra befintliga e-tjänster samt förbättra våra boendeprodukter och våra tjänster. Två exempel på gap som identifierades var välskötta tvättstugor och kvalitet i inflyttningsprocessen. Här sammanföll inte kundernas förväntan med vår serviceleverans och därför har projekt initierats i syfte att identifiera hur vi kan förbättra vår service inom dessa områden.

SAMARBETE MED HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Uppsalahem samarbetar med Hyresgästföreningen på flera sätt och på olika nivåer, med olika syften och förutsättningar. Vi strävar alltid efter en aktiv och välfungerande dialog eftersom det gynnar såväl Uppsalahem och Hyresgästföreningen som våra kunder.

Boinflytande

Vid sidan av den nedan nämnda förhandlingsordningen har Uppsalahem tillsammans med Hyresgästföreningen även ett avtal för kollektivt boendeflytande. Det finns flera lokala hyresgästföreningar i våra områden, totalt 38 aktiva föreningar, 15 vilande och 5 arbetsgrupper.

Avtalet styr och underlättar det lokala arbetet och beskriver bland annat att Uppsalahem ska förhandla, informera och diskutera med de lokala föreningarna om alla väsentliga händelser som rör respektive bostadsområde. Det kan till exempel handla om ordningsfrågor, fastighetsskötsel och uthyrningen av fritidslokaler. De lokala hyresgästföreningarna är viktiga för Uppsalahem även på andra sätt, till exempel som informationskällor, då de samlar upp de boendes önskemål, ökar gransämjan i bostadsområdet och fungerar som en samlingspunkt.

Förhandlingar

Förhandlingsarbetet styrs till stor del av den förhandlingsordning som är tecknad mellan Uppsalahem och Hyresgästföreningen. Den reglerar till exempel att frågor som gäller hyror, standard och villkor ska avgöras i förhandling mellan parterna. Målsättningen är att alla hyresförhandlingar ska resultera i en bruksvärdeshyra och båda parter ska bli nöjda. Om Uppsalahem och Hyresgästföreningen inte skulle komma överens prövas den generella hyresförhandlingen av Hyresmarknadskommittén (HMK), och i det fall HMK avstår kan den istället prövas av Hyresnämnden. Även i händelse av en tvist med en enskild hyresgäst sker förhandlingarna mellan Uppsalahem och Hyresgästföreningen. Vi på Uppsalahem värdesätter det kontinuerligt goda samtal som vi har med Hyresgästföreningen.



Uppsalahems kundtidning Hemlängtan kom ut med två nummer 2012.



Dagmar Bergkvist fyllde 90 år i januari och har varit hyresgäst hos Uppsalahem i 64 år. 1948 flyttade hon in i sin tvärrumare i Tuna backar, där bor hon än idag.

BOBUTIKEN VILL INSPIRERA TILL DRÖMHEMMET

Under senare år har intresset för heminredning ökat markant och vi har följt trenden och stegvis utökat våra kunders valmöjligheter. Redan 2010 kunde kunderna göra sina val via Internet och i år öppnade vi dörrarna till vår nya Bobutik. Här erbjuds kunderna hundratals nya tapeter, golv och köksinredning samt inspiration och hjälp av våra duktiga inredare.

Att inreda sitt hem efter tycke och smak blir allt viktigare och antalet inredningstidningar och tv-program i ämnet blir fler och fler. Under 2010 lanserade vi vår underhålls- och tillvalsboutik på internet, men vi ville erbjuda mer. Därför byggde vi under året fysiska Bobutiken i gatuplan vid Uppsalahems huvudkontor i centrala Uppsala. I och med lanseringen i november kompletterades den tidigare internetbutiken Hemshoppen av Bobutiken, med utökat sortiment och både fysisk och Internet-baserad butik.

Roliga och smarta inredningstips

Kunderna erbjuds nu personlig kontakt, ökade valmöjligheter, förenklade beställningar samt tydligare priser och eventuella rabatter. Utöver detta är den fysiska butiken fylld av roliga och smarta inredningstips, som till exempel hur återvunnen inredning kan skapa liv i hemmet. Allt presenteras i en färgglad miljö, där valbara inredningsdetaljer varvas med gammalt och nytt. Bobutiken är dessutom en plats där vår attraktiva nyproduktion lyfts fram med information om pågående projekt.

– Tanken är att miljön ska vara levande och uppdateras efter säsong och trend. På plats i butiken har alla kunder möjlighet att få hjälp och råd med sina val av våra bobutikssäljare, berättar Cecilia Adelhag, bobutiksansvarig, tillika inredningsarkitekt.

Bobutiken är en utveckling av det hyresgäststyrda lägenhetsunderhållet, HLU, som innebär att hyresgästen i stor utsträckning själv bestämmer över underhållet i bostaden.

– Redan vid lanseringen av Bobutiken ökade vi antalet produkter till hemmet, men detta är bara början. Med en fysisk marknadsplats har vi helt andra möjligheter att inspirera kunderna, arrangera evenemang och ytterligare utöka vårt sortiment efter våra kunders önskemål, avslutar Cecilia Adelhag. ■

HYRESGÄSTSTYRT LÄGENHETS- UNDERHÅLL OCH TILLVAL – SÅ FUNKAR DET

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll innebär att lägenhetsunderhållet ingår i hyran och att kunden själv får stor valfrihet. När det till exempel är dags att byta tapeter eller golv kan hyresgästen själv välja att byta eller att avstå. Väljer kunden att avstå så får man istället en rabatt på hyran. I det fall man önskar byta tapeterna tidigare än vad som är planerat så betalar man en kostnad motsvarande det resterande värdet på de tapeter som ersätts.

Önskar kunden ytterligare utrustning i sin bostad, till exempel diskmaskin eller säkerhetsdörr, finns det möjlighet att göra vissa tillval. Ett tillval höjer dock bostadens standard och en fast kostnad, samt en eventuell engångskostnad, läggs därför till månadshyran.

Under 2012 fick Uppsalahem in cirka 4 200 (4 200) underhållsbeställningar från kunder gällande främst målning, tapetsering och golvtåtgärder. HLU-åtgärder utförs med avtalade entreprenörer och är därmed en stor extern kostnadspost för Uppsalahem. Under 2012 beställdes lägenhetsunderhåll för 35 (43) mkr och tillval för 8 (11) mkr.

Ett hundratal hyresgäster kom på invigning av vår nya Bobutik i november.



Cecilia Adelhag, Bobutiksansvarig tipsar om tapeter.



FÖRVALTNING

»Vi har många vackra hus från olika tidsepoker och tiotusentals kunder som har sitt hem hos oss. Det är häftigt att få vara del i det.«

Benny Enholm, distriktschef i Eriksberg

FASTIGHETS- FÖRVALTNING

Merparten av Uppsalahems fastighetsförvaltning sköts av våra egna medarbetare med interna beställare såväl som utförare. Effekten på ekonomi, miljö och kundnytta utvärderas löpande, både i den dagliga verksamheten och i den långsiktiga planeringen.

HYRESINTÄKTER

Moderbolagets nettointäkt uppgick under året till 808 (918) mkr, varav den allra största delen utgörs av bostadshyror. Bostadsintäkterna stod för 730 (749) mkr, lokalerna för 37 (127) mkr och bilplatserna för 22 (21) mkr.

Våra bostadshyror förhandlas fram med Hyresgästföreningen utifrån främst tre områden:

- De årliga hyresjusteringarna för att kompensera löpande kostnadsökningar för till exempel energi, räntor, material och arbetskraft.
- Ny hyressättning med anledning av att bostäderna standardhöjs vid förnyelse eller andra standardhöjande ombyggnationer.
- Hyressättning för nyproducerade bostäder.

Vid den årliga hyresförhandlingen landade parterna i en överenskommelse där hyran per 2012-06-01 höjs med mellan 1,40 procent och 3,5 procent, i snitt 2,47 procent.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Vi arbetar ständigt för att säkerställa att bolaget i alla delar av verksamheten har en hållbar ekonomi. Samtliga projekt som Uppsalahem genomför ska vara ekonomiskt försvarbara,

med undantag för ett fåtal pilotprojekt med ny energiteknik. Kalkyler ska upprättas och konsekvenser vägas in innan beslut om genomförande tas. En av Uppsalahems viktigaste måttstockar är driftnettot. Varje enskild fastighet har ett driftnettokrav med ekonomiskt ansvar lokaliserat i förvaltningsorganisationen. Även budget läggs på fastighetsnivå för att sedan ackumuleras upp och slutligen godkänns av vd och styrelse på bolagsnivå. Vi arbetar i alla delar av verksamheten enligt en strukturerad budgetprocess med budget, tertialvisa prognoser samt bokslut.

BOSTADSUTHYRNING

Den som vill hyra en bostad hos Uppsalahem behöver vara registrerad som bostadssökande. Registreringen är kostnadsfri och görs främst via webbplatsen, www.upsalahem.se. Här kan man också uppdatera sin kötid, vilket krävs att man gör en gång var tolfte månad för att få stå kvar som bostadssökande. För att få möjlighet att skriva kontrakt krävs att kunden uppfyller godkännandekriterier om bland annat inkomst samt avsaknad av betalningsanmärkningar och hyresskulder. Under 2012 tecknade vi 2 119 (1 820) bostadshyresavtal.

Samtliga lediga bostäder publiceras på webbplatsen där de sökande kan anmäla sitt intresse. Erbjudande skickas till de

tio personer med längst kötid som då får möjlighet till visning av bostaden. När ett bostadskontrakt har tecknats nollställs kötiden och övergår till boendetid utan krav på aktiv uppdatering. När kunden flyttar från bostaden avslutas boendetiden vid samma datum som avtalet upphör att gälla.

Omflyttningen 2012 var 18,1 (17,2) procent vilket är jämförbart med tidigare år. Andelen interna omflyttningar bland befintliga hyresgäster har minskat något, från 34,1 procent 2011 till 28 procent 2012.

FELANMÄLNINGAR

Om något är fel i bostaden kan kunden kontakta oss via webbplats eller telefon, där den senare är den i särklass mest använda kanalen. Felanmälningarna tas emot av respektive kontor i de fyra distrikten City, Eriksberg, Gottsunda och Sala backe. Varje mottagen anmälan fördelas sedan ut i form av arbetsordrar till utförarorganisationen Fastighetservice samt externa entreprenörer.

Under året tog vi emot totalt 30 400 (41 500) felanmälningar och reparationer utfördes för sammanlagt 29 (40) mkr, varav 4 mkr av interna utförare.

FASTIGHETSSKÖTSEL

Uppsalahems fastighetsskötsel utförs till övervägande del av våra egna fastighetsskötare. De håller bostadsområdena rena och trivsamma såväl inomhus som utomhus genom till exempel lokalvård i gemensamma utrymmen och trapphus samt tillsyn och skötsel av miljö- och tvättstugor. Fastighetsskötargruppen utför också snöröjning, grönyteskötsel, gestaltning av rabatter, klottersanering och mindre markarbeten. För att säkerställa en fortsatt hög kvalitet och prisvärdhet konkurrensätts bolagets interna fastighetsskötsel kontinuerligt. I vår affärsplan finns beslutat att 20 till 25 procent av all skötsel ska upphandlas externt.

Under 2012 köpte Uppsalahem skötsel för 63 (74) mkr, varav 46 (52) mkr av våra interna utförare.

PLANERAT UNDERHÅLL

För att kunna planera långsiktigt upprättas varje år en områdesplan för varje bostadsområde med områdesspecifika mål som är nedbrutna från den koncernövergripande affärsplanen. I områdesplanen skapas en översikt av området med detaljerade planer för underhåll, miljöarbete, stadsdelsutveckling, ekonomiska mål samt mål för nöjdhetsindex (s. 34). Ofta styr byggnadsdelarnas ålder underhållsåtgärderna men vid varje åtgärd ska delar som miljö och energi, NKI samt eventuell kommande förnyelse beaktas. Många gånger utförs en kombination av underhåll och energibesparing, exempelvis vid byte till energifönster.

BOSTADSSOCIALA FRÅGOR

Vår målsättning är att ingen ska behöva uppleva störningar i sitt hem. Därför har vi arbetat kraftfullt för att motverka den ökning av antalet anmälningar om störningar, som noterats sedan 2010. Genom strategiskt arbete och tack vare det interna störningsråd som inrättades 2011 har ett trendbrott skett de senaste åren. Vid årets slut hade antalet registrerade störningar minskat till 870 (1 010).

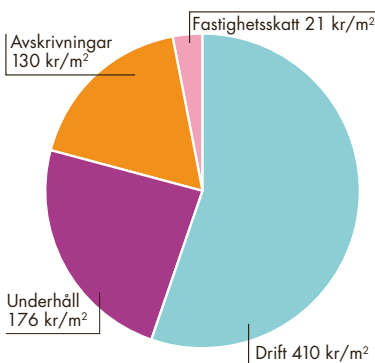
En stor del av vårt störningsarbete består av personliga möten med hyresgästen och ibland med någon från hyresgästens privata eller offentliga nätverk. De flesta ärenden blir lösta på låg åtgärdsnivå, medan enstaka fall kan leda till avhysning. Under 2012 avhystes 9 (11) hyresgäster på grund av bland annat störningar och obetalda hyror.

Sedan 2010 samarbetar vi med Uppsala kommuns fastighetskontor och utför tillsammans med dem gemensamma hembesök. Syftet är att snabbare hitta lösningar på uppkomna störningsproblem och därigenom förhindra avhysningar. Samarbetet har fallit väl ut och inneburit att handläggningstiderna i de komplexa störningsärendena har förkortats.

Otillåten andrahandsuthyrning är likaväl som störningar ett prioriterat arbetsområde, för att bostadsmarknaden ska förbli öppen och rättvis. Här arbetar vi strategiskt genom

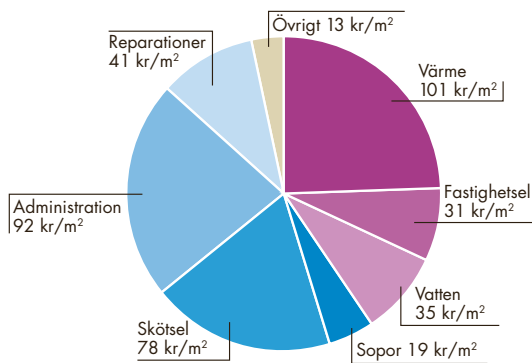
RÖRELSEKOSTNADER 2012

Uppsalahem AB



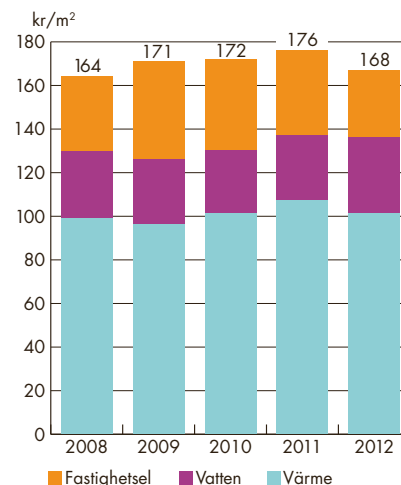
DRIFTKOSTNADER 2012

Uppsalahem AB



FÖRBRUKNINGSKOSTNADER

Uppsalahem AB



Generellt har förbrukningskostnaderna minskat under 2012 vilket beror på försäljning av fastigheter föregående år.



kontroll och uppföljning, ett arbetsätt som har gett resultat. Under 2012 återtog 64 (62) bostäder som hyrts ut otillett i andra hand.

I enlighet med ägardirektiven lämnar vi varje år fem procent av nyuthyrningen 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. Under 2012 lämnades totalt 79 (84) lägenheter. Bostäderna är spridda i hela bostadsbeståndet men stor hänsyn tas till redan bostadssocialt belastade områden.

Totalt hyr Uppsala kommun 383 (370) bostäder för bostadssociala ändamål av Uppsalahem, och utöver dessa upplåts 97

(71) bostäder med kommunal borgen. De som bor på bostadssociala kontrakt kan teckna egna hyresavtal under förutsättning att de bott minst ett år klanderfritt samt att de har en godtagbar inkomst. Om man bott klanderfritt i 3 år men saknar godtagbar inkomst kan man få teckna eget hyresavtal om Uppsala kommun går in med en kommunal borgen. Under 2012 tecknades 63 (26) sådana egna hyresavtal med Uppsalahem. Tvärt emot den allmänna uppfattningen så förekommer inte många störningsärenden i hem med bostadssociala kontrakt.

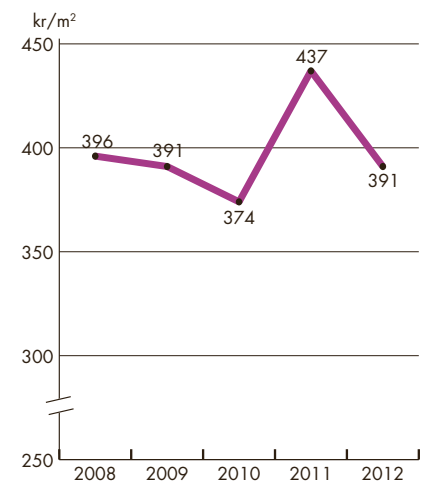
UNDERHÅLLSKOSTNADER

Uppsalahem AB



DRIFNETTO

Uppsalahem AB



Drifnettot per kvadratmeter minskade bla på grund av föregående års omfattande försäljning av fastigheter.

BARNENS UPPSALAHEM

På Uppsalahem har vi alltid i stort och smått arbetat för barnen i våra områden och därför var det extra roligt att vi under året vann Barnrättspriset, som delas ut av Barnombudsmannen i Uppsala. För oss betyder det oerhört mycket att kunna erbjuda fler barn en roligare vardag och sommarlov med fina minnen.



Roliga lekplatser, spännande sommaraktiviteter och trygga utemiljöer för lekar – Uppsalahem vill att alla barn som bor i våra områden ska gilla sitt kvarter. Gillar man sitt kvarter och får vara med och tycka till om förbättringar, tar man också bättre hand om det. Kan vi på Uppsalahem erbjuda barnen i våra områden detta så får vi igen det tusenfalt. Därför låter vi till exempel de allra yngsta vara med och tycka till vid renoveringar och uppförande av nya lekplatser.

Under flera års tid har vi också jobbat mycket med olika aktiviteter för barnen som bor i våra områden. Bland annat har vi erbjudit ett generöst sommarlovsprogram med basket, fotboll, parkour,

fridrott och cirkusskolor. Genom att vi engagerat oss tidigt på säsongen har de anordnande föreningarna fått bättre möjligheter att till exempel boka ledare tidigt på året, så att aktiviteterna faktiskt blir av.

– Vi har träffat så många eldsjälur som brinner för att skapa roliga aktiviteter för barn och det betyder så mycket. När man sedan ser en av våra färdiga lekplatser fyllas med skrattande barngrupper blir man alldeles varm i hjärtat, säger Linda Ryttefors, kommunikationschef på Uppsalahem.

Vid några tillfällen har Uppsalahem också sponsrat cirkus- och teaterföreställningar samt erbjudit rabatterade biljetter till de boende, så att hela

familjen kan gå och uppleva cirkusen tillsammans.

Hösten 2012 vann Uppsalahem Barnrättspriset med motiveringen att vi på ett föredömligt sätt arbetat med satsningar på barn och unga. Priset kom som en bekräftelse på att vårt arbete har spelat roll och gav oss därmed förnyad kraft inför framtida satsningar.

– Vi är väldigt stolta över att få Barnrättspriset. Om vi kan bidra till att fler barn får ett roligare och mer aktivt sommarlov, eller att familjer kan göra något kul tillsammans, så är vi nöjda. Vi hoppas att våra satsningar leder till att man trivs bättre hemma och i sitt kvarter, avslutar Linda. ■

HISTORISK PROMENADSLINGA I SALABACKAR

I maj 2012 levandegjordes en historiskt unik miljö i Uppsala, då vi invigde en promenadslinga i området Salabackar. Här kan boende och andra nyfikna insupa den bevarade femtiotalskaraktären och samtidigt lära sig lite mer om Sveriges första drabantstad.

Uppsalahem har många äldre bostadsområden med spännande historiska värden. Salabackar är ett av dessa områden och återfinns i stadsdelen Sala backe. Under 2012 tog Liz Svensson, Uppsalahems distriktschef i Sala backe, initiativet till en promenadslinga i området för att erbjuda hyresgäster och nyfikna en permanent guidad tur. Liz anordnade en första guidad tur i området under sin tid som förvaltare, 2001, men då hon blev distriktschef började hon se området i ett större perspektiv.

– Planerna började ta fart på hur vi kunde arbeta med att göra områdets torg, Brantings torg, mer levande. Vi ville skapa en bättre dialog med torgets näringsidkare och de boende i området och även visa vilka vi på Uppsalahem är och möta våra kunder på ett nytt sätt. Detta resulterade i evenemanget Sala backe-dagen, som nu framgångsrikt hållits tre år i rad, berättar Liz.

I samband med Sala backe-dagen 2010 arrangerade Uppsalahem med hjälp av Upplandsmuseet ännu en guidad tur i området och det var då Liz fick idén om en permanent besökslinga.

Promenadslingan som invigdes i maj 2012 har nio utplacerade skyltar, vilka



med text och bild berättar om kvartersens historia och de verksamheter som funnits på platsen. Man kan läsa om hur arkitekten Gunnar Leche resonerade kring området och dess byggnader. Den dåvarande stadsarkitekten Leche var noga med att utforma boendemiljön i området utifrån de boendes perspektiv. Husen och gårdarna fick individuella detaljer som skulle liva upp och skilja dem åt. De gröna gårdarna skulle inbjuda till lek för barnen i området och gemensamma lokaler skulle främja den sociala samvaron grannar emellan. En skylt i slingan finns vid Arken, en gemensamhetslokal som används än idag och som särskiljer sig från andra byggnader med sin karaktäristiska färgsättning i blått, rött och gult.

– Vi tycker att historien om Salabackar är värd att berätta och sprida den vidare för alla som rör sig i detta unika område, avslutar Liz. ■

SVERIGES FÖRSTA DRABANTSTAD

I Uppsalas stadsplan från 1951 beslutades att så kallade drabantstäder skulle uppföras på höjderna kring stadskärnan. Drabantstäderna skulle vara självförsörjande med butiker och skolor, men även ha goda förbindelser in till centrum. Runt de sammanhållna bostadskvarteren skulle också stora grönområden finnas.

Området Salabackar i stadsdelen Sala backe blev Uppsalas första område att byggas utanför stadskärnan. Bostadsområdet ritades av den dåvarande stadsarkitekten Gunnar Leche och byggdes mellan åren 1950 och 1953.



FASTIGHETS- UTVECKLING

»Idag bygger vi flest hyresrätter i Sverige. Men vi kan inte ensamma bygga bort bostadsbristen i Uppsala, vi behöver bli fler som hjälps åt.«

Lars-Gunnar Sjöö, byggschef, Uppsalahem

FASTIGHETS- UTVECKLING

I linje med vår vision säkerställer vi att Uppsala utvecklas genom både nyproduktion och våra insatser i befintliga hus. Under 2012 investerades totalt 981 mkr i sådan fastighetsutveckling. Affärsmässighet förenas här med samhällsnytta och investeringarna ska alltid på sikt betala sig själva.

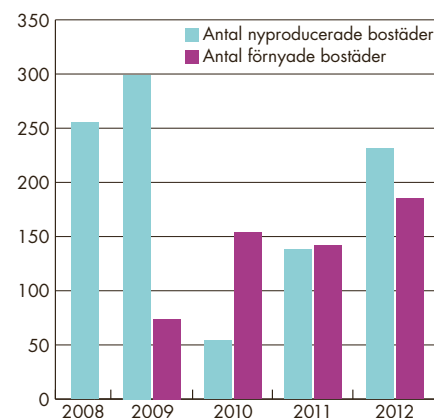
BOSTÄDER FÖR FRAMTIDEN

Som Uppsalas ledande bostadsbolag är våra insatser en viktig pusselbit för utvecklingen av Uppsala som stad. Vi sätter därför stort fokus på ett långsiktigt och ansvarsfullt ägande, vilket innebär att investeringar genomförs i såväl befintliga fastigheter som i nyproduktion. Bostäderna ska passa både dagens och framtidens kunder, så därför är det viktigt att våra bostäder på lång sikt är konkurrenskraftiga på bostadsmarknaden. Vår nyproduktion ska hålla en standard som är jämförbar med nybyggda bostadsrätter samtidigt som produktionskostnaderna måste vara långsiktigt hållbara.

UTVECKLING AV ATTRAKTIVA BOSTADSOMRÅDEN

För att skapa levande och attraktiva stadsdelar är det viktigt att utveckla trivsamma utemiljöer och lekplatser samt att möjliggöra för service i bostadsområdena. Detta bär vi med oss såväl vid nyproduktion som vid förnyelse.

FÄRDIGSTÄLLD NYPRODUKTION OCH FÖRNYELSE



Uppsalahem är en av Uppsalas största byggherrar och har under 2000-talet byggt ca 2 000 bostäder. På senare år har också Uppsalahems omfattande förnyelse tagit fart.

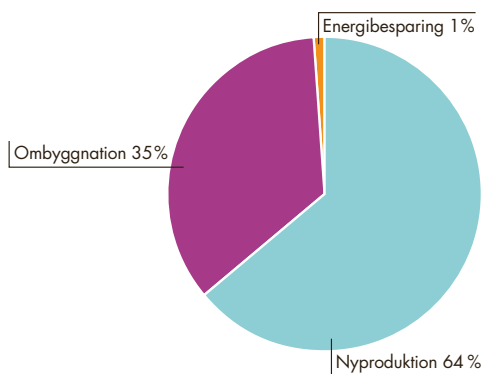
Två stadsdelar vi nu arbetar mycket med är Luthagen och Ultuna/Ulleråker. Här kommer Uppsalahem genomföra omfattande omvandlingar till bostadsområden. I Luthagen ska ett industriområde göras om till bostadsområde och flera olika aktörer samverkar här för att skapa en så bra helhetslösning som möjligt. Ultuna och Ulleråker är två närliggande områden som under de närmaste åren kommer att förvandlas till en sammanhållen stadsdel. Här finns potential att skapa en attraktiv stadsdel med blandade upplåtelseformer, vilket kommer som kommer att öka områdets attraktivitet och ge ytterligare service och handel i området.

Uppsalahem har också ett fortsatt stort intresse för att utnyttja egen mark, och förvärva ny mark, som möjliggör förtätning. Med sådan effektiv markanvändning kan kvarterens befintliga karaktär förstärkas eller förtydligas med nya värden.

BLANDADE UPPLÅTELSEFORMER

Vi tror på variation i bostadsområden och därför arbetar vi med markbyten och samarbeten med andra bostadsbyggare, dels i upplåtelse- och boendeform, dels i arkitektur och skala. Målet är att nå en jämnare fördelning av upplåtelseformer i staden. Därför har vi också som ambition att bygga bostäder i attraktiva områden där det idag finns en låg andel hyresrätter. Exempel på nybyggen i sådana tidigare bostadsrättstata områden är kvarteret Frodeparken vid Resecentrum och Östra Orgeln på Kapellgärdet.

INVESTERINGAR PER ÄNDAMÅL OCH M²



AKTIVERINGSPRINCIPER

Uppsalahem aktiverar sina pågående projekt enligt följande principer:

Nyproduktion aktiveras i sin helhet i samband med påbörjad inflyttning. En särskild prövning om det föreligger grund för nedskrivning görs.

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

Övriga ombyggnationer och andra åtgärder av värdehöjande karaktär aktiveras antingen i förhållande till fastighetens ålder, beräknat utifrån byggnadsår eller ombyggnadsår, eller i förhållande till dess positiva påverkan på fastighetens driftnetto.

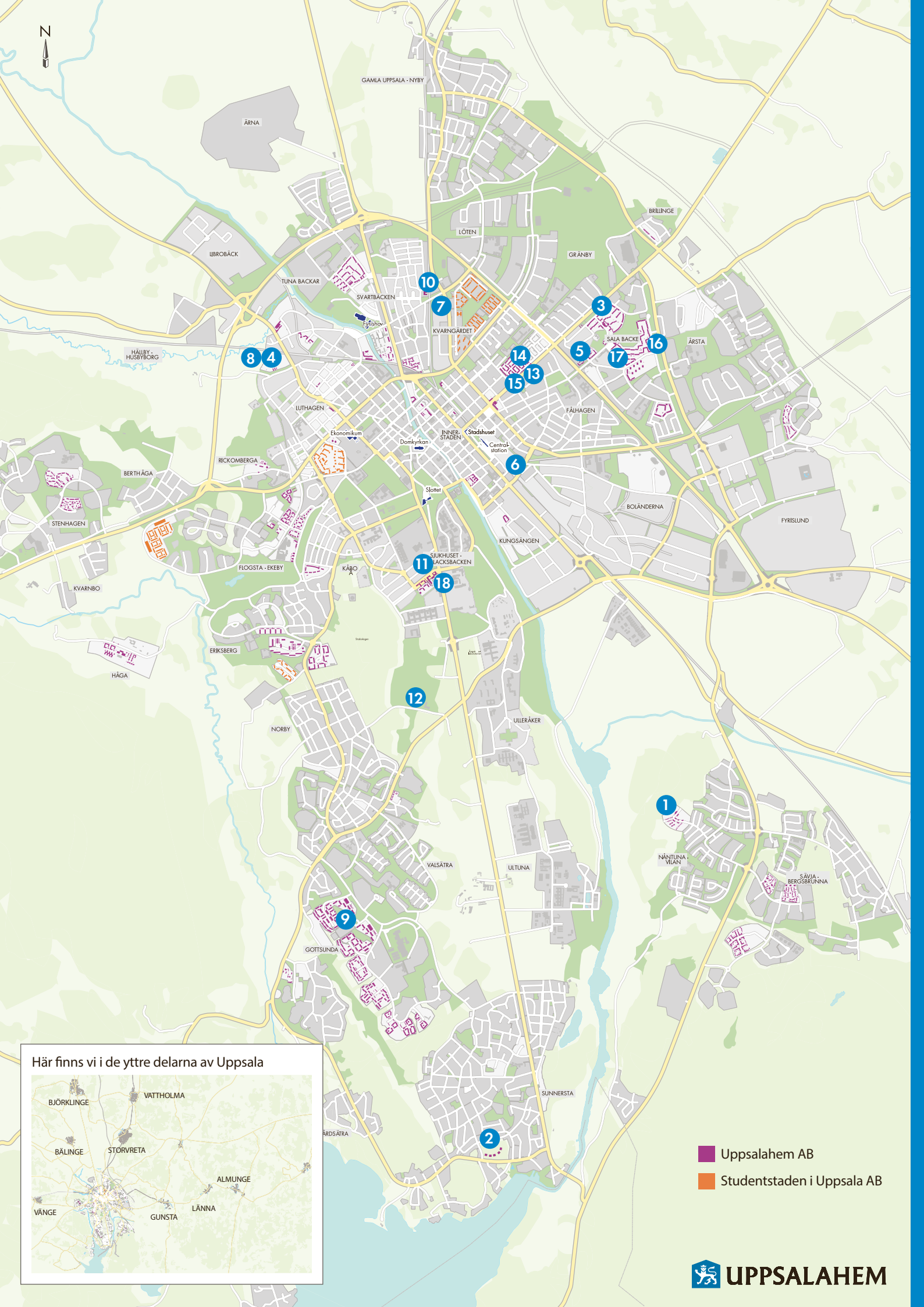
Övriga utgifter av icke värdehöjande karaktär kostnadsförs.

NYA ERIKSBERG

Stadsdelen Eriksberg i utkanten av centrala Uppsala kännetecknas av klassisk 1950- och 60-tals bebyggelse. När området byggdes hade Uppsala drygt 70 000 invånare och idag är vi nästan tre gånger så många. Livet har förändrats, efterfrågan på dagens bostäder ser annorlunda ut och kommer att se annorlunda ut i framöver. Dessutom är flera av husen i behov av omfattande renoveringar. Stadsdelen är helt enkelt i behov av förnyelse för framtida kund- och miljömässiga krav.

Uppsalahems cirka 1 300 bostäder i området byggdes enligt principen "hus i park", vilken innebär att höga punkthus har byggts på stora generösa grönytor. I enlighet med Uppsala kommuns översiktsplan ska dock Eriksberg utvecklas mot en tydligare innerstadskaraktär och det finns stor potential och efterfrågan för omfattande nyproduktion.

Under året påbörjades arbetet med att bjuda in Eriksbergsborna och andra intresserade Uppsalabor till två olika idéforum för att tycka till om Nya Eriksberg. Genom att låta de boende vara med och forma visionen för området hoppas vi kunna skapa en hållbar och attraktiv stadsdel. Under 2013 kommer arbetet med att utveckla konkreta förslag för Nya Eriksberg intensifieras.



- Uppsalahem AB
- Studentstaden i Uppsala AB

NYPRODUKTION

Signalerna från marknaden och kommunen är entydiga – Uppsala behöver fler hyresrätter. På Uppsalahem tar vi bostadsbristen på allvar, så medan andra pratar ser vi till att bygga. Idag har vi ca 650 bostäder för unga och studenter i pågående och planerad produktion och är idag landets största hyresrättsbyggare.

FOKUS PÅ UNGA OCH STUDENTER

Uppsalahem bygger idag flest hyresrätter i Sverige och vår ambitionsnivå är hög. Uppsalas behov av hyresrätter slår många gånger mot unga och studenter, och därför har vi under 2012 fokuserat extra mycket på små bostäder med rimlig hyresnivå. Dessutom har vi beslutat att åtminstone en tredjedel av bostäderna som Uppsalahem producerar varje år ska vara små och anpassade för ungas livsstil och ekonomi. Detta för att på sikt möta den stora efterfrågan.

Att bygga nytt är kostsamt och att bygga bostäder för studenters ekonomi är därför en utmaning. Uppsalahem arbetar löpande med denna uppgift och bygger till exempel mycket yteffektiva, mindre bostäder i Två Torn 2. Vid campusområdet Blåsenhus och i Rosendal startar vi också under året produktion av cirka 500 nya bostäder för studenter och unga. Byggnationen i Blåsenhus är ett exempel på projekt som har sin grund i ett samarbete, här med Akademiska hus. För oss är samverkan med andra aktörer särskilt viktig då det gäller just

I Svartbäcken bygger Uppsalahem framtidshuset Holmfrid, med fokus på energieffektivitet.



studentbostäder (s. 30). Efterfrågan har varit mycket stor på de nya ungdomsbostäder som hyrts ut under året, i genomsnitt har en nyproducerad ungdomsbostad haft cirka 250 intresseanmälningar.

BRA BOENDE FÖR SENIORER

Uppsalahem har under en längre tid satsat på bostäder för seniorer, vilket är viktigt då det idag är det allt vanligare att bo kvar hemma längre. Våra seniorbostäder har bra tillgänglighet och erbjuder en inomhustemperatur som är något högre än vanligt. I kvarteret Kastanjen i Sala backe har uthyrning skett av 38 seniorbostäder. Dessa bostäder har i snitt haft 7 intresseanmälningar. Efterfrågan på dessa bostäder har generellt varit låg, vilket har resulterat i att andra målgrupper kommer att prioriteras i nyproduktion framöver.

För de kunder som fyllt 70 år och som behöver ytterligare service i hemmet erbjuder Uppsalahem så kallade trygghetsbostäder. I Två Torn 1 i Luthagen har vi under året färdigställt 31 sådana bostäder, och dessutom 26 seniorbostäder. Trygghetsbostäderna har gemensamma lokaler som inbjuder till umgänge med de andra boende samt möjlighet att äta tillsam-

mans. Här finns också personal som arbetar med att främja gemenskap och aktiviteter. De trygghetsbostäder som hyrts ut under året har i genomsnitt haft 16 intresseanmälningar.

MILJÖVÄNLIG NYPRODUKTION

Uppsalahem är en aktiv part i utvecklingen av energieffektiva och miljöanpassade hem och vår nyproduktion präglas av ständig förbättring. Vi strävar alltid mot att bygga bättre än vad lagen kräver och att överträffa myndighetskrav, exempelvis med hjälp av miljöklassningssystemet Miljöbyggnad. Under året har vi dessutom implementerat Sveby (Standardisera och verifiera energiprestanda i byggnader) som innebär ett antal överenskommelser och hjälpmedel för att följa upp byggnadens energiprestanda.

Vi har också undersökt våra egna energiberäkningar i syfte att bli en bättre beställare och kunna ställa rätt krav i våra projekt. Vi utvärderar även olika system för miljöbedömning av byggarvaror.

PÅGÅENDE NYPRODUKTION UNDER 2012

Se karta på s. 49	Projekt	Status	Område	Antal bostäder	Bostadstyp
1	Nåntuna Hage	Färdigställt	Nåntuna	50	Radhus och atriumhus
2	Trasthagen	Färdigställt	Sunnersta	69	Vanliga bostäder och seniorbostäder
3	Skomakargatan	Färdigställt	Sala backe	9	Omvandling till bostäder
4	Två Torn, etapp 1	Pågående	Luthagen	204	Vanliga bostäder, trygghets- och seniorbostäder
5	Kastanjen	Pågående	Sala backe	118	Vanliga bostäder, ungdoms- och seniorbostäder
6	Frodeparken	Pågående	Centrum	70	Vanliga bostäder och seniorbostäder
7	Östra Orgeln	Pågående	Kapellgården	96	Vanliga bostäder
8	Två Torn, etapp 2	Pågående	Luthagen	113	Vanliga bostäder och ungdomsbostäder
9	Stenhammarsparken	Pågående	Gottsunda	20	Radhus som egnahem
10	Holmfrid	Startat	Svarbäcken	18	Vanliga bostäder
11	Blåsenhus	Startat	Kåbo	243	Studentlägenheter
12	Rosendal	Startat	Rosendal	252	Ungdomslägenheter
Totalt				1 262	

TVÅ TORN – EN HELT NY STADSDEL

När invånarna i Uppsala blir allt fler måste också staden växa inåt och förtätas. Vi på Uppsalahem söker ständigt efter nya platser att bygga bostäder på. I Två Torn i Luthagen omvandlar vi platsen för Uppsalas gamla cementfabrik till ett nytt, levande bostadsområde med så många som 1 000 nya bostäder.

Uppsalas stadskärna växer nu åt nordväst och Uppsalahem är en av de drivande krafterna i att utveckla stadsdelen Luthagen. I kvarteret Två Torn, där Uppsalas gamla cementgjuteri tidigare låg, pågår nu ett omfattande projekt med totalt åtta nya kvarter. Här utvecklas ett helt nytt bostadsområde med uppskattningsvis 1 000 nya lägenheter. Vår del i projektet är närmare 600 nya hyresrätter, sida vid sida med de nya bostadsrätterna som också ska byggas. Ambitionen med Två Torn har varit att skapa en grönskande, levande stadsdel med gemytliga innergårdar som byggs runt en gemensam parkyta.

Som projektledare för Två Torn är Linda Ahlvärn Johansson ansvarig för att utveckla bostäder och stadsqualitéer som efterfrågas av Uppsalaborna.

– Byggprocessen är lång och projektet har många inblandade. Alla har sitt sätt att se på projektet och det är många viljor att förena. Ibland är det motigt, men att följa projektet från ritning, till projektering och sedan se stommen resas och rummen bli till – det är en häftig känsla, berättar Linda.

Mathias Lantz, förvaltare på Uppsalahem, är ansvarig för att skapa ett bostadsområde med citykänsla. Det är han som dammsuger Uppsala och Sverige på bra idéer för nya butiks-koncept och restauranger. Som förvaltare är Mathias också ansvarig för att ta hand om och utveckla området efter att kunderna flyttat in.

– Jag har funderat mycket över vad det är som skapar en attraktiv stadsdel. Varför ska man välja att flytta till Två Torn och inte till någon annan del av Uppsala? Vad skapar den attraktiva

staden? Det färdiga bostadsområdet måste motsvara våra kunders förväntningar, här ska det vara skönt att leva och bo, säger Mathias.

Målsättningen är att Två Torns torg, Mimmi Ekholms plats, med 3 500 kvm butiksytta, ska bjuda in till handel, kultur och möten mellan olika människor, vilket kräver fingertoppskänsla. Mathias och hans kollegor arbetar nu hårt för att få ihop rätt koncept med en spännande och modern blandning av butiker.

– Prioriterade delar är att bland annat ha en riktigt bra mataffär, ett modernt café eller bageri och ett attraktivt restaurangkoncept, berättar Mathias.

VÄLPLANERADE HEM

Uppsalahem har lyssnat noga på vad potentiella kunder vill ha för typ av lägenhet. Många unga, studenter och ensamstående vill ha funktionella och smarta minilägenheter och familjerna vill ha större 4:or och 5:or med generösa ytor för middagar och barnens lek.

– Våra kunder efterfrågar mindre lägenheter som är funktionella, till exempel ettor med tydligt avdelade sovalkover. Samtidigt ser vi att många familjer väljer att bo kvar i stan och då önskar de utrymme och parker utanför dörren, förklarar Carina Abrahamsson, uthyrare för nyproduktion på Uppsalahem.

Som uthyrare är Carina ansvarig för att matcha rätt bostad till rätt kund. Uthyrningen av det första kvarteret, Två Torn 1, startade nästan ett år innan inflyttningstart. Annonser i lokalpress, evenemang och otaliga telefon- och e-postkonversationer med potentiella kunder har gett effekt. Efterfrågan på

bostäderna har varit stor, i snitt har varje lägenhet haft över 200 intresseanmälningar.

– Belöningen för vårt arbete är när nya kunder kliver in över tröskeln och instinktivt känner att det här, det är mitt hem. Den reaktionen är underbar, säger Carina.

Spaden sattes i marken i 2010 och i augusti 2012 började de första kunderna flytta in i Två Torn 1. När kvarteret då fylldes med liv och barnskratt var cirkeln sluten och Uppsala hade fått en ny levande stadsdel. Projekteringen och uthyrningen av de återstående tre etapperna fortsätter nu under 2013 och hela området beräknas stå färdigt 2017. ■

ETT TORG MED HISTORIA

Två Torns torg, som knyter samman den nya stadsdelen, har döpts efter Mimmi Ekholm, en driven affärskvinna i 1920-talets Uppsala. Hon började som kontorist på AB Uppsala Cementgjuteri och slutade som bolagets vd. Under hennes ledning blev företaget ett av branschens största.

I arbetet med att skapa något nytt på platsen har vi också som ambition att uppmärksamma platsens historiska värden. Därför planeras också för utsmyckning i kvarteren, som på ett konstnärligt sätt ska belysa platsens industribakgrund.



FASTIGHETSFÖRNYELSE

Sedan 1946 har vi byggt och hyrt ut över 20 000 bostäder till Uppsalaborna. Vår verksamhet är långsiktig och ansvarsfull, och innefattar därmed också omfattande förnyelse av de äldre bostäderna.

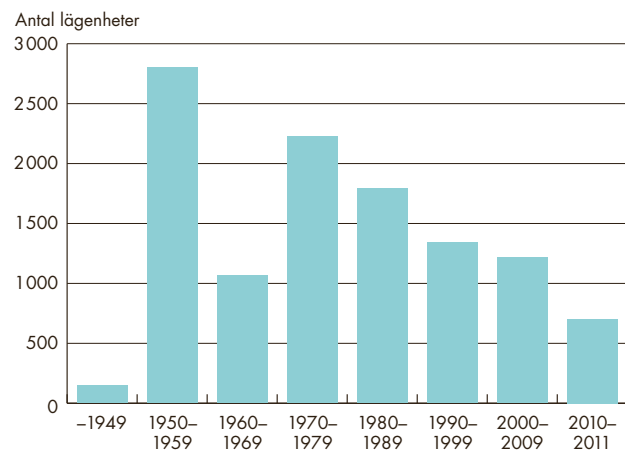
Flera bostadsbolag runt om i Sverige står nu inför utmaningen att förnya de många flerbostadshus som byggdes under efterkrigstiden. Särskilt många byggdes under de så kallade rekordåren, 1961 till 1975, och dessa hus är nu i behov av en genomgripande förnyelse. Skälen är många, till exempel rent byggnadstekniska behov, skärpta samhällskrav – inte minst vad det gäller energianvändning – samt förändrade levnadsvanor med exempelvis mer lättillgängliga bostäder för en åldrande befolkning. Uppsalahem delar denna utmaning och har omkring 3 000 bostäder som nu behöver förnyas inom de närmaste tio åren.

LÅNGSIKTIG FÖRNYELSE

Uppsalahems bostäder är byggda mellan 1837 och 2012, och huvuddelen uppfördes mellan 1950 och 1979. Många av dessa behöver nu förnyas, men att enbart återställa dem till dåtidens standard är ingen hållbar lösning. För att verka långsiktigt hållbart måste vi förnya bostäderna och bostadsområdena till nutidens och framtidens krav och behov. Genom att utföra förnyelsen i större ombyggnadsprojekt kan vi åtgärda fastigheterna genomgående och därmed säkerställa att husen är funktionella ytterligare en livscykel på 40 till 50 år. Under 2013 kommer Uppsalahem att se över hur olika renoveringsnivåer påverkar husens livslängd och framtida hyresnivåer. Hyran är den största utgiften för många hushåll och stora hyresökningar är kännbara för privatekonomin.

VÄRDEÅR UPPSALAHEMS BOSTÄDER

Uppsalahem AB



MINSKAD ENERGIANVÄNDNING OCH BÄTTRE INOMHUSKLIMAT

Det finns många miljömässiga fördelar med att arbeta i större förnyelseprojekt istället för att göra punktinsatser. Potentialen för energieffektivisering är ofta stor men varierar beroende på förutsättningarna för den enskilda fastigheten. Ombyggnationen av Johannesbäcksgatan 48 A–B som genomfördes 2009 gav till exempel en halvering av värmeanvändningen. Energianvändning är också nära kopplad till inomhusklimatet, och genom ny ventilation, isolering och energieffektiva fönster förbättras också detta. I förnyelsen har vi dessutom möjlighet att sanera husen från farliga ämnen i gammalt byggmaterial, vilket också förbättrar inomhusmiljön. Den senaste kundundersökningen på förnyade Kvarngärdet visar att trivseln i lägenheten har ökat och att luftkvaliteten, ljud- och ljusmiljö samt temperaturkomforten har blivit bättre.

Exempel på åtgärder vid förnyelseprojekt

- Nya vatten-, värme- och avloppsstammar
- Ny ventilation med återvinning för från- och tilluft, så kallad FTX
- Ny elstandard, med kommunikation via fiber
- Helkaklade badrum, som oftast även blir större
- Kök med modern bänkhöjd
- Parkettgolv i alla rum (förutom badrum)
- Översyn av tak, fasader och fönster
- Förnyade trapphus och tvättstugor
- Uppfräschad utemiljö och förstorade balkonger

I förnyelsen är det många myndighetskrav som ska uppfyllas, bland annat gällande tillgänglighet, energieffektivitet, brandsäkerhet, inomhusmiljö och buller. Dessutom är vår ambition att skapa ett modernt och funktionellt boende, med en standard som motsvarar nyproduktion.

FINANSIERING VIA HYRAN OCH SÄNKTA DRIFTKOSTNADER

Förutsättningarna för att möta förnyelsen av 1950-, 60- och 70-talens hus ser olika ut beroende på marknad och företagets ekonomiska situation. Uppsalahems förutsättningar är goda men vi har många bostäder och åtgärdsprogrammen är kostsamma. Till viss del finansieras våra ombyggnader av sänkta driftkostnader, framförallt den lägre kostnaden för uppvärmning. Dock är den här besparingen långt ifrån tillräcklig och därför tilldelas varje bostad en ny bruksvärdeshyra efter förnyelse. Vid ett genomgripande åtgärdsprogram innebär det en hyra strax under hyran för en nyproducerad lägenhet med likvärdigt geografiskt läge. Vårt förhållningssätt stämmer väl överens med det svenska bruksvärdessystemet, som innebär att man som hyresgäst ska betala för den standard bostaden har. Dessutom förebygger strategin att hyresmarknaden på sikt blir snedvriden, vilket skulle bli fallet om hyreshöjningarna fördelades på alla våra hyresgäster.

DELAKTIGHET OCH DIALOG

Förnyelsearbetet skiljer sig till stora delar från nyproduktion av bostäder, då det i de här husen faktiskt redan bor kunder. Därför ställs stora krav på en väl fungerande dialog mellan oss som utförare, hyresgästen och Hyresgästföreningen. Kundens främsta kontaktperson i allt som rör projektet är Uppsalahems ombyggnadssamordnare.

Det första mötet om en stundande förnyelse sker alltid i ett tidigt skede för att kommunicera med och informera om hur den enskilde hyresgästen kommer att påverkas. Möten och hembesök anordnas sedan under olika delar av förnyelseprocessen, bland annat i samband med hyresgästernas godkännande av ombyggnaden.

Som ett led i att ständigt förbättra vår dialog och kommunikation skickar vi alltid ut en enkät till samtliga hyresgäster efter genomförd förnyelse. Enkätsvaren visar att kunderna är nöjda med ombyggnadssamordningen.

PÅGÅENDE FÖRNYELSE UNDER 2012

Se karta på s. 49	Projekt	Status	Område	Antal bostäder	Bostadstyp
13	Kvarngärdet gård 6 + 12	Färdigställt	Kvarngärdet	95	Vanliga bostäder
14	Kvarngärdet gård 11+7	Pågående	Kvarngärdet	105	Vanliga bostäder
15	Kvarngärdet gård 8-10	Startat	Kvarngärdet	122	Vanliga bostäder
16	Gröna gatan etapp 2	Färdigställt	Sala backe	136	Vanliga bostäder
17	Gröna gatan option 1	Pågående	Sala backe	130	Vanliga bostäder
18	Kåbo hus B	Pågående	Kåbo	63	Ungdomsbostäder
Totalt				651	

FÖR-
NYELSE
PÅGÅR



LÄNGE LEVE KVARNGÄRDET!

Vi förnyar kvarteret, så att många kan bo och trivas här i många år till.
www.uppsalahem.se/ombyggnad



UPPSALAHM

MILJÖ OCH ENERGI

På Uppsalahem tar vi ett stort ansvar för miljön och utnyttjar dess resurser på ett hållbart sätt. Genom vårt mångsidiga och ständigt ökande miljöengagemang vill vi göra Uppsalahem till en av de främsta aktörerna inom miljöarbete i Uppsala.

MILJÖCERTIFIERADE ENLIGT ISO 14001

Sedan i slutet av 2011 är Uppsalahem certifierat enligt miljöledningssystemet ISO 14001, ett bevis på företagets systematiska och strukturerade arbete med miljöfrågor. Miljöledningssystemet omfattar hela vår verksamhet och målet med det är att bidra till ett långsiktigt hållbart boende. Viktigt i miljöledningssystemet är den ständiga förbättringen, att vi fortlöpande arbetar för att minska den negativa belastningen som bostadsförvaltning och bostadsbyggande innebär.

UPPSALAHEMS MILJÖPOLICY

Uppsalahems miljöpolicy omfattar all verksamhet i Uppsalahem AB och de helägda dotterbolagen och har till syfte att beskriva det övergripande sättet att hantera miljöfrågor. Alla medarbetare inom Uppsalahem har ett ansvar för att företagets miljöpolicy efterlevs.

Bolagets miljöarbete präglas av öppenhet, långsiktighet och ständig förbättring. De belastningar på miljön som fastigheterna och deras drift medför ska minska och de bostäder som erbjuds ska ha god inomhus- och utemiljö. Åtgärder för att minska energianvändningen har stor plats i Uppsalahems planering för att skapa ett långsiktigt hållbart boende.

I hela verksamheten från planering och nybyggnation, till förvaltning och förnyelse ligger fokus på miljöförbättrande åtgärder inom energi- och vattenanvändning, förebyggande av föroreningar, minskning av kemikalier och farliga ämnen, transporter, utsläpp till luft och vatten samt avfall.

Tillsammans ska vi arbeta för att:

- Med marginal uppfylla lagar och andra krav som verksamheten berörs av och beakta kommande lagar och krav.
- Uppnå ständig miljöförbättring i hela verksamheten med hjälp av miljönyckeltal och mål.
- Kartlägga och regelbundet mäta de betydande miljöaspekterna för att minska verksamhetens miljöpåverkan.
- Systematiskt kartlägga och förbättra inomhusmiljön.
- Vid upphandlingar tillämpa miljöanpassade krav för varor, tjänster och entreprenader.
- Ha en dialog med medarbetare, boende och leverantörer om att hushålla med material, vatten och energi och minska det osorterade avfallet.
- Utbilda och informera medarbetare, boende och leverantörer om Uppsalahems miljöarbete och miljömål.

MILJÖASPEKTER

Vårt miljöarbete utgår från tre identifierade miljöaspekter, vilka är de områden där det genom åtgärder går att minska den negativa miljöpåverkan. Varje miljöaspekt är kopplad till ett övergripande mål enligt tabellen nedan. Dessa mål bryts i verksamheten ner till mer detaljerade mål, som sedan resulterar i aktiviteter och åtgärder.

MILJÖASPEKTER

Område	Övergripande mål
Energi	Hushålla med energiresurser, både genom att minska användningen av energi och att öka andelen förnyelsebar energi.
Produktanvändning	Välja material och kemikalier med hänsyn till deras miljöpåverkan i hela livscykeln.
Avfall	Uppsalahems avfall och hyresgästernas hushållsavfall ska källsorteras i största möjliga mån.

MILJÖNYCKELTAL

För att synliggöra miljöbelastningarna arbetar Uppsalahem med sju miljönyckeltal – värme, vatten, fastighetsel, avfall, MIBB, transporter och koldioxid. För varje nyckeltal finns tydliga mål som följs upp årligen.

HÖGT SATTA MÅL

I linje med kommunens inriktningsmål ska Uppsalahem minska sina koldioxidutsläpp med 45 procent per capita till år 2020, jämfört med 1990. Som ett delmål till kommunens mål för växthusgaser har vi också antagit allmännyttans utmaning om att minska energianvändningen per kvadratmeter med 20 procent mellan 2007 och 2016. Detta är två väldigt utmanande mål, men som Uppsalas ledande bostadsbolag har vi ett ansvar att satsa kraftfullt på vårt miljöarbete. Drygt 30 procent av all energi som används i Sverige förbrukas i byggnader och därför har just bostadsbolagen en avgörande roll i det större miljöarbetet.

För att nå målen arbetar Uppsalahem med driftuppföljning och genomför en rad olika energisparprojekt, och dessutom bidrar förnyelse och nyproduktion till att minska energianvändningen per kvadratmeter. Projekten inkluderar bland annat byte av ventilationsaggregat, belysningsåtgärder och värmeinjuster. Dessutom bidrar förnyelsearbetet på bred front till minskad energianvändning. Samtliga energisparprojekt följs noggrant upp med individuella utvärderingar.

Det totala resultatet för energianvändning blev under året 157 (159) kWh/m² för värme (inklusive varmvatten) samt för fastighetsel 20,1 (22,9) kWh/m². Elanvändningen minskade därmed totalt med 12 procent. Den el som Uppsalahem köper är producerad av vattenkraft, vilket är en förnybar energikälla med låg klimatpåverkan.

Uppsalahems koldioxidutsläpp minskade under året till 22 467 (27 499) ton CO₂. Detta är en reduktion med 18 procent från föregående år och sedan 2004, då vi påbörjade mätningen, har vi minskat utsläppen med totalt 45 procent.

UPPSALA KLIMATPROTOKOLL

För att stötta Uppsalas företag i arbetet att nå de gemensamma miljömålen har kommunen initierat samverkansprojektet Uppsalas klimatprotokoll. Protokollet undertecknades i juni 2012 och Uppsalahem är ett av 25 företag som nu deltar i projektets andra etapp. Under hösten har arbetet fortskridit med att ta fram den nya protokollperiodens klimatmål och aktiviteter.

FRÅN OLJA OCH EL TILL KLIMATVÄNLIGA ALTERNATIV

Av den värme som används i våra byggnader är fjärrvärmens dominerande med över 95 procent av den totala värmeanvändningen. Resterande värme produceras av biobränsle, olja och el. Redan 2007 beslutade Uppsalahems styrelse att olja, elpannor och direktverkande el skulle konverteras och målet var att det skulle genomföras till år 2011. Från det att beslutet togs har vi konverterat totalt 24 anläggningar (varav 15 såldes i samband med fastighetsaffären med Rikshem 2011). Under 2012 konverterades en anläggning och på tur i beståndet står ytterligare fyra stycken, där omställningen skjutits upp i väntan på utredning och beslut om förnyelse och närvärme. Beslut om anläggningarna väntas under 2013. Hittills har vi kunnat utläsa en reduktion av koldioxidutsläpp med 1 470 ton/år. Denna minskning motsvarar 1 176 flygresor tur och retur mellan Arlanda och Bangkok.

MILJÖVÄNLIGA RESOR

Vårt miljöarbete omfattar alla delar av den dagliga verksamheten. För alla medarbetare gäller till exempel att kortare resor ska ske till fots eller med cykel. Av denna anledning finns det tjänstecyklar att låna vid Uppsalahems kontor och för transporter inom respektive stadsdel använder vi elbilar. Längre resor gör vi med kollektiva färdmedel eller med bil om detta avsevärt förkortar restiden.

Uppsalahems fordon ägs av företagets interna åkeri, som också omfattar en modern fordonsverkstad. De cirka 140 fordonen utgörs av elbilar, personbilar, servicebilar, mindre lastbilar samt traktorer och redskapsbärare. Genom att välja de fordon som har bäst miljöprestanda för ändamålet minskar vi utsläppen av växthusgaser ytterligare.

Våra transporter följs upp som en ingående komponent i miljönyckeltalet koldioxidutsläpp.

ÅTERANVÄNDNING – ANSVARSFULLT RESURSNYTTJANDE

Varje svensk genererar ungefär ett halvt ton avfall per år. Den mest miljövänliga avfallshandlingen är att minska mängden sopor som vi ger upphov till. I vår nya Bobutik finns tips på hur man med enkla medel kan förnya sina möbler och även komplettera inredningen med återanvända produkter från till exempel loppmarknader. I vissa bostadsområden har vi också kunnat erbjuda lokaler för återbruksrum till de lokala hyresgästföreningarna. I dessa rum kan grannarna, istället för att slänga sina materiella ting, sinsemellan byta till exempel böcker, möbler och verktyg.

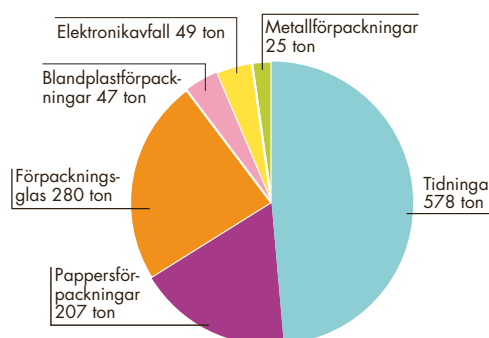
I våra bostadsområden finns totalt omkring 270 miljöbodar som tillhandahåller varierade sorteringsmöjligheter. I genomsnitt finns nio olika fraktioner i miljöbodarna, men i flertalet bostadsområden finns även möjlighet till fullständig sortering.

Uppsalahem har som mål att minska mängden osorterat avfall för att få lägre kostnader för avfallshandling, nöjdare kunder och minskad miljöpåverkan. Därför följer vi löpande upp sorteringen och väger mängden insamlade förpackningar. 2012 hamnade total mängd källsorterat avfall på 1 200 ton (se diagram s 57). Till det källsorterade avfallet tillkommer 400 ton matavfall och 4 600 ton brännbart avfall. Det ger en total avfallsmängd på 6 200 ton.

En viktig del i arbetet för att öka mängden sorterat material är också att informera våra kunder, inte minst på plats i miljöstugorna. Under 2012 påbörjades därför ett omfattande arbete med ny skyltning av sorteringskärlen. Den nya kommunikationen ska både förenkla hyresgästernas vardag men även motivera dem att sopsortera, genom att berätta om sorteringens positiva effekter.

INSAMLING AV KÄLLSORTERADE FRAKTIONER

Uppsalahem AB



Till det källsorterade avfallet ovan tillkommer även ca 400 ton matavfall och drygt 4 600 ton brännbart avfall. Det ger en total avfallsmängd på 6 200 ton.

LÖPANDE MILJÖBESIKTNINGAR

Ett av våra övergripande miljömål rör inomhusklimatet och metoden vi använder oss av förkortas MIBB och står för miljöinventering i befintlig bebyggelse. Genom dessa löpande besiktningar kan vi kvalitetssäkra inomhusklimatet, få viktig kunskap om fastigheternas miljöstatus och synliggöra olika förbättringsmöjligheter. Under de senaste åren har vi inventerat cirka 1 000 bostäder per år och sedan starten 2001 har över 9 000 bostäder inventerats.

NY ENERGITEKNIK

Uppsalahem har under ett antal år aktivt arbetat med att stödja användning av ny energiteknik. Ett aktuellt exempel på tillämpning av solenergi är nyproduktionen Frodeparken som färdigställs under 2013. Frodeparkens fasad kommer att bestå av 1 200 integrerade solceller och blir därmed Nordens största solcellsfasad på ett bostadshus. Möjlig elproduktion är beräknad till 70 000 kWh per år, vilket motsvarar 60 procent av husets totala elbehov.

Myt	Fakta
Har vi inte för få soltimmar i Sverige? Det är ju mörkt halva året.	Snittet är 900 soltimmar, det är jämförbart med antalet soltimmar i Tyskland.
Solceller levererar heller ingenting om det är molnigt.	Molnighet minskar solcellernas produktion. Vid lätt molnighet levererar den ca 50 % av full kapacitet och 5–10 % effekt vid riktig mörk molnighet.
Produktion av solceller kräver mer energi än vad de levererar under hela deras livslängd.	Stämmer inte, en vanlig kiselcell har en energiåterbetalningstid på 2 år (livslängd 25 år).

ENERGIANVÄNDNING I HEMMET – SAMVERKAN MED HYRESGÄSTERNA

Vårt företags miljöpåverkan är starkt bundet till våra kunders vanor och därför vill vi fungera som ett stöd och en inspirationskälla för våra kunder gällande energi- och miljöfrågor. Under 2012 har vår webbplats uppdaterats med ny information kring energi och miljö samt konkreta tips på hur man kan minska energianvändningen i hemmet. Nyheter och artiklar publiceras på webbplatsen, i kundtidningen och i de löpande brev som skickas från förvaltningen. En gång per år anordnar vi också Uppsalahems miljödag, där miljö- och energifrågor kommuniceras på ett lättfattligt sätt.

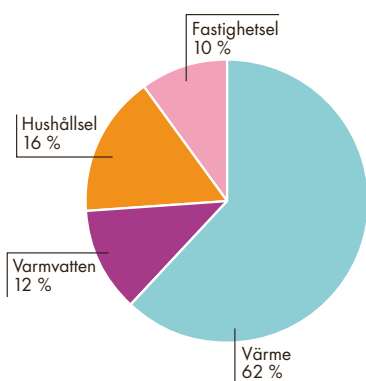
MINIENERGIHUSET HOLMFRID

I Svartbäcken påbörjade vi under året produktionen av minienergihuset Holmfrid. Målsättningen är att huset ska dra maximalt 45 kWh/m² och därför planeras här för en mängd nya tekniska lösningar. Exempel på sådana energilösningar är markvärme där markens naturliga förmåga att förvärma ventilationsluften används. Dessutom installeras energismart LED-belysning, solfångare och välisolerade fönster med hela fyra glasskikt.

Holmfrid blir Uppsalahems första byggnad att miljöklassas enligt Miljöbyggnad, en klassificering som tar hänsyn till inomhusmiljö, energi och materialval. Syftet med miljöklassningen är att få ett kvitto på hur bra byggnaden är ur miljösynpunkt, men den fungerar även som bra verktyg och styrmedel vid nyproduktion.

Med bostadshusets uppenbara miljöprofil räknar vi också med att kunna locka hit hyresgäster som redan har ett starkt miljöengagemang. Sådana kunder kan ytterligare utveckla den hållbara livsstil som kvarteret Holmfrid möjliggör.

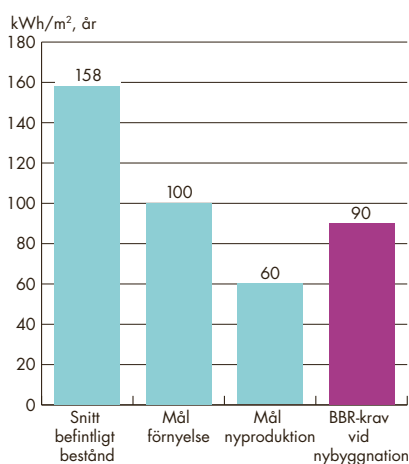
ENERGIANVÄNDNING I FLERBOSTADSHUS I SVERIGE



Merparten av energin som används i flerbostadshus går till uppvärmning. Uppsalahem fokuserar därför på åtgärder som minskar värmeförbrukningen.

ENERGIANVÄNDNING I UPPSALAHEMS FASTIGHETER

Uppsalahem AB



KOLDIOXIDUTSLÄPP

Uppsalahem AB



Uppsalahems totala årliga koldioxidutsläpp av normaliserad värmeanvändning. Fjärrvärmeutsläpp är samma emissionsfaktor som för 2011. Uppsalahems nyckeltal för koldioxid är mätt per m², men de totala utsläppen i grafen visar den "verkliga" miljöpåverkan.

För att tydliggöra kostnaden för vattenanvändningen används individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten (IMD). Teknik för mätning och debitering installeras i alla nyproducerade och förnyade kvarter, men har även vid två

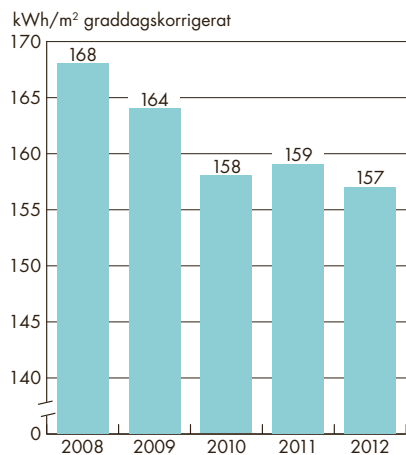
tillfällen installerats i befintligt bestånd. Resultatet av tekniken är slående och visar på en vattenbesparing om cirka 25 procent av respektive områdes totala vattenanvändning.

MILJÖNYCKELTAL			
Nyckeltal	Basår 2007	Utfall 2012	Miljömål 2012
Värme kWh/m ² (klimatkorrigerat)	172	156,9	151,9
Vatten l/m ²	1749	1728	1632
El kWh/m ²	26,2	20,1	24,4
Avfall* kg/m ² uppskattat vikt		5,7	Nytt mål
Koldioxid, kg/m ²		29,1	31,9
Olja antal anläggningar	35	3 med olja, 2 med el	–
Transporter, körda mil/anställd	–	34	32
MIBB		818	1000

* Avser brännbart avfall.

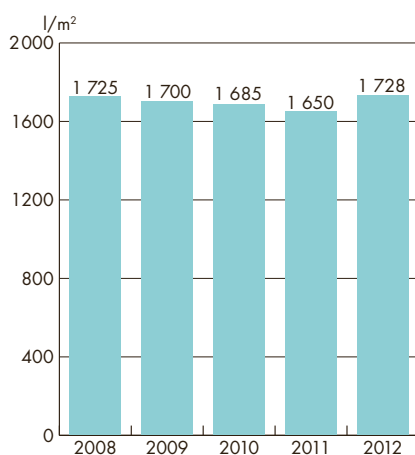
VÄRMEFÖRBRUKNING

Uppsala hem AB



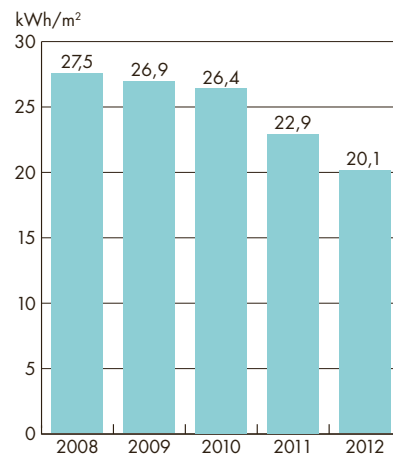
VATTENFÖRBRUKNING

Uppsala hem AB



FÖRBRUKNING AV FASTIGHETSEL

Uppsala hem AB





UPPSALAHEM

FASTIGHETER

»Allt fler fastighetsbolag söker sig till Uppsala. De har också upptäckt att Uppsala är en stad som växer och där fastighetsvärdena stiger.«

Kerstin Joelsson, finanschef, Uppsalahem

UPPSALAHEMS FASTIGHETER OCH FASTIGHETSVÄRDERING

Varje år genomför Uppsalahem en värdering av företagets fastigheter. Vi har ett ägarkrav att öka värdet på bolaget, men ökningen är också en förutsättning för att finansiera framtida investeringar. Under 2012 steg marknadsvärdet med drygt 3 procent.

FASTIGHETSFÖRÄRV

Vid årsskiftet hade Uppsalahem totalt 180 fastigheter runt om i kommunen inkl Studentstaden. Utöver dessa fastigheter fanns även en tomträtt. Vår omfattande nyproduktion och det strategiska arbetet med förtätning kräver dock att vi kontinuerligt ser över möjligheten att förvärva nya fastigheter. Under året har 3 fastigheter förvärvats, för en total köpeskilling om totalt 43,3 mkr.

På campusområdet vid Blåsenhus förvärvade vi under året mark av Akademiska Hus för nyproduktion av ca 240 studentbostäder. I Rosendal och vid kvarteret Holmfrid köptes mark av Uppsala kommun för produktion av ca 250 nya ungdomsbostäder respektive ca 20 vanliga bostäder.

FASTIGHETSBESTÅND

	2012-12-31	2011-12-31
Uthyrningsbar yta (m²)		
Bostäder	900 838	889 702
Lokaler	75 378	75 195
Uthyrningsobjekt (antal)		
Bostäder	15 856	15 584
Lokaler	1 363	1 357
Garage och p-platser	6 942	6 943

FASTIGHETSFÖRÄRV 2012

Del av Kåbo 5:1

Del av Kåbo 1:18

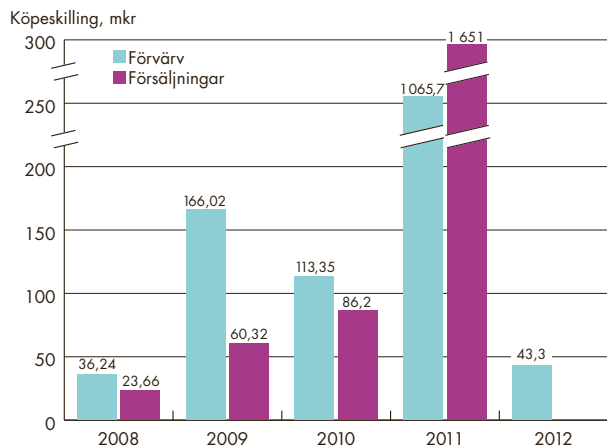
Del av Svartbäcken 1:6

Sammanlagd köpeskilling: 43,3 mkr

VÄSENTLIGA FÖRÄRV EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Efter räkenskapsårets utgång tecknade Uppsalahem en avsiktsförklaring som innebär ett förvärv av resterande aktier i Studentstaden i Uppsala AB vid en tidigare tidpunkt än vad som angavs i den tidigare optionsöverenskommelsen med Rikshem AB. I samband med denna transaktion förväntas Rikshem, som idag äger minoritetsandelen i Studentstaden, förvärva ett antal studentlägenheter från bolaget.

FASTIGHETSÄFFÄRER



OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT

För oss är kundernas önskemål och synpunkter kring sitt boende viktiga i alla delar av verksamheten. Därför finns också möjlighet att ombilda hyresrätter till bostadsrätter enligt vissa fastslagna riktlinjer. Sedan möjligheten till ombildning infördes 2007 har totalt tre försäljningar till bildade bostadsrättsföreningar genomförts, dock inga under verksamhetsåret 2012.

FASTIGHETERNAS MARKNADSVÄRDEN ÖKAR

Att öka värdet på våra fastigheter är ett krav från ägaren, men marknadsvärdet styr även hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar. Uppsalahems värde påverkar också finansieringskostnader genom det kreditbetyg bolaget tilldelas. Vid årets slut hade vårt fastighetsbestånd ett marknadsvärde på 11 511 mkr, exklusive minoritetsägarens andel av Studentstaden.

Inklusive minoritetsägarens andel uppgick marknadsvärdet vid årsskiftet till 11 739 (10 775) mkr exklusive pågående projekt och 12 794 (11 381) mkr inklusive pågående projekt. Till pågående projekt räknas pågående nyproduktion samt byggrätter som exploateras.

Värdet på fastigheterna i identiskt bestånd exklusive projekt ökade med 3,60 procent och värdeökning på portföljen, inklusive projekt och förvärv, uppgick till 3,16 procent.

Direktavkastning sjunker cirka 0,25 procent i vissa lägen, även om det i vissa fall har motverkats av en något högre uppfattning om drift- och underhållskostnader.

Under året skedde en transaktion som kan vara intressant vid värdering av liknande, relativt nybyggda objekt i centrala lägen i Uppsala. Det var Besqab som sålde en hyresfastighet nära Uppsala resecentrum. Huset, som byggdes 2010, inrymmer hyresbostäder och ett LSS-boende om totalt 1 200 kvm.

MARKNADSVÄRDET

	(tkr)
Värdeintyg Newsec	9 119 548
Värdeintyg Svefa	1 055 000
Internt värderad byggrätt	1 000
Totalt	10 175 488
Studentstaden*	2 618 000
Total Uppsalahemkoncernen inkl Studentstaden*	12 793 548
Avgår minoritetsägarens andel av Studentstaden	-1 282 820
Total Uppsalahemkoncernen exkl minoritetsägaren	11 510 728

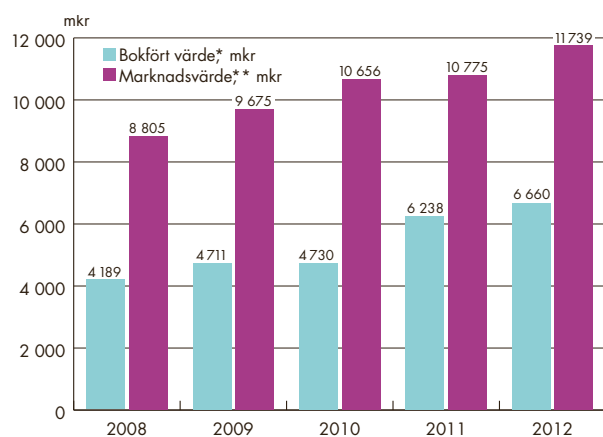
* Uppsalahem äger 51 % av Studentstaden

BOKFÖRT VÄRDE OCH ÖVERVÄRDE

Övervärden beräknas som skillnaden mellan våra fastigheters bokförda värde och marknadsvärdet. Fastigheternas bokförda värde exklusive pågående projekt uppgick 2012 till 6 660 (6 238) mkr. Övervärdet per årsskiftet uppgick således till 5 079 (4 537) mkr.

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

FASTIGHETSVÄRDEN



* Exklusive pågående projekt men 2012 inkl. Studentstaden

** I marknadsvärde 2012 ingår ej vissa projektfastigheter som har bokfört värde

VÄRDEFÖRÄNDRING

	Identiskt bestånd (tkr)	Inklusive projekt och Student- staden (tkr)
Utgående värde 2011-12-31	10 775 168	11 381 368
Avgår studentstaden	-2 466 200	-2 466 200
Ingående värde 2012-01-01	8 308 968	8 915 168
Försäljningar	0	0
Förvärv	0	43 293
Bidrag	0	0
Investeringar	312 622	935 003
Värdeförändring	299 094	282 085
Utgående värde	8 920 684	10 175 548
Värdeförändring	3,60 %	3,16 %
Utgående värde 2012-12-31 inkl färdigställda projekt 2012 samt Studentstaden	11 738 548	
Utgående värde 2012 inkl projekt samt Studentstaden		12 793 548
Minoritetsägarens andel av Studentstaden		-1 282 820
Utgående värde 2011-12-31 inkl samtliga projekt och Studentstaden		11 510 728

VÄRDERINGSMETOD

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

Särskilda projekt- samt byggrättsvärderingar har också genomförts under året. Dessa värderingar, utförda av CBRE, är inte fullständiga värderingar utan har utförts som så kallade desktop-värderingar. Vid jämförelse med fullständig marknadsvärdering bör en värdering via Datscha/desktop anses mer schablonmässig och därmed medföra en något större osäkerhetsmarginal. Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt.

Värderingarna har gjorts med följande antaganden och förutsättningar.

- Kalkylperioden omfattar tio år, inklusive restvärde år elva.
- Inflationen antas bli 2,0 procent per år under hela kalkylperioden.
- Hyresutvecklingen uppgår till högst inflationen och utgår från hyresnivån i oktober 2012. Gällande lokalkontrakt antas fortsätta med samma villkor vid kontraktstidens utgång. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 325 (322) (hyresgästen betalar då driftkostnader för vatten, och i ett fåtal fall värme, med hjälp av individuell mätning) och 525 (530) kr/m² och år, med ett viktat snitt för hyresbostäderna på 432 (421) kr/m².
- Kalkylräntan för hyresbostäder varierar mellan 6,0 och 8,25 procent beroende på risk, med ett viktat snitt på 6,89 (7,07) procent.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens nivå.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 3,75 och 6,25 procent för bostäder med ett viktat snitt på 4,89 (5,07) för bostäder.
- För pågående nyproduktion beräknas marknadsvärdet utifrån ett framtida slutvärde med avdrag för återstående kostnader. I det fall projektvärdet är lägre än marknadsvärdet på marken kommer projektet som minst att värderas som markpriset i det fall projektet precis har startat.

VÄRDERINGSUNDERLAG

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



Under 2012 blev 259 nya hem inflyttningsklara,
69 av dessa är belägna i Trasthagen, Sunnersta.

FINANSIERING

En långsiktig och strategisk finansverksamhet är en förutsättning för att uppnå våra mål. Under 2012 har Uppsalahem breddat sin krets av långgivare genom att låna direkt på kapitalmarknaden via ett obligationslån. En stark balansräkning bidrog till att vi fick behålla det höga kreditbetyget AA-.

LÅG INFLATION OCH LÅGA RÄNTOR

Uppsalahems finansiella risker är starkt knutna till den ekonomiska utvecklingen i Sverige, Europa och även övriga världen. BNP-tillväxten i världen har varit fortsatt svag under 2012. Den enskilt viktigaste förklaringen till den svaga tillväxten är osäkerheten om utvecklingen av den europeiska skuldskrisen som hämmar investeringar och konsumtion även i stabila länder. Också i Sverige har vi haft svag tillväxt under 2012, även om den svenska ekonomin i jämförelse med många andra länder ser stark ut. Den snabba förstärkningen av kronan dämpar inflationen och med viss fördröjning också exporten. BNP beräknas ha ökat med måttliga 0,8 (3,9) procent 2012 och inflationen steg med 0,9 (3,0) procent.

Under 2012 har vi sett bostadsinvesteringarna i Sverige gå ner och enligt byggindustrin kommer de att fortsätta utvecklas svagt 2013. Svenska räntor har varit låga under året. Efter en kort uppgång under första kvartalet har de långa räntorna sjunkit kontinuerligt. De korta marknadsräntorna har också sjunkit, påverkade av tre reporäntesänkningar, från 1,75 procent vid årets början till 1,00 procent i december 2012.

De åtgärder som successivt har vidtagits på EU-nivå, av den Europeiska Centralbanken, ECB, och av enskilda länder har minskat oron på finansmarknaderna och medfört att tillgången på finansiering har ökat.

FINANSPOLICYN REGLERAR ANSVAR OCH RISKHANTERING

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

Vår finansverksamhets inriktning ska vara att:

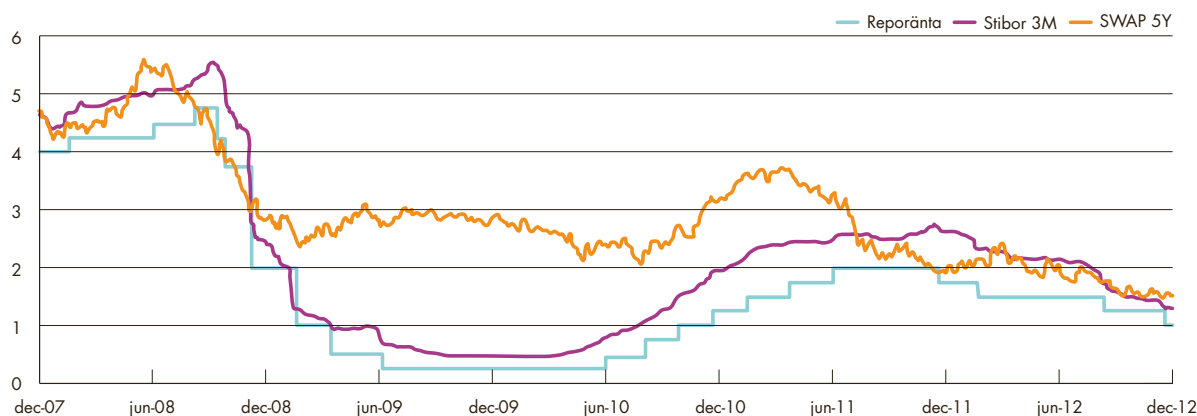
- långsiktigt säkerställa Uppsalahems tillgång till finansiering
- optimera Uppsalahems finansnetto inom givna risklimiter genom en effektiv skuldförvaltning

FORTSATT HÖGT KREDITBETYG

I juni 2012 publicerade kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's sin årliga bedömning av Uppsalahem och beslutet blev att vi behåller det mycket höga betyget AA- för vår långfristiga upplåning. Betyget för kort upplåning är A-1+, vilket är högsta möjliga betyg för kort upplåning. Dessutom tilldelas Uppsalahem A+ för sin så kallade "stand-alone"-kreditvärdighet.

Låg affärsrisk och låg skuldsättning, i kombination med betydande övervärden i fastighetsportföljen, är huvudledningarna till att Uppsalahem behåller sitt höga kreditbetyg för

SVENSKA RÄNTOR



FINANSIELL RISK	DEFINITION	RISKBEGRÄNSNING
Refinansieringsrisk	Refinansieringsrisk är risken att inte kunna betala bolagets skulder när de förfaller utan att det blir orimligt dyrt.	En skuldportfölj med kort lånebindning medför en högre refinansieringsrisk. En spridning av kapitalförfallen över tid eftersträvas därför. Styrelsen fastställer hur stor andel av koncernens nettolåneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, som får förfalla inom tolv månader. Enligt gällande finanspolicy ska den andelen uppgå till högst 40 procent. Styrelsen har vidare beslutat att likviditetsberedskapen ska motsvara fyra veckors löpande utbetalningar inklusive förfallande lån samt därutöver hela det belopp som är utestående under certifikatprogrammet. Att sprida lån och lånelöften mellan flera kreditgivare är också en metod som Uppsalahem använder för att minska refinansieringsrisken.
Ränterisk	Med ränterisk avses risken att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster.	Ränteförfallen ska spridas över tid. I finanspolicyn fastslås hur stor andel av skulden som får ränteomsättas inom det närmaste året och hur ränteförfallen därefter ska fördelas, se tabell Räntebindning. Uppsalahems nyupplåning har vanligtvis kort räntebindning. Derivatprodukter, framför allt ränteswappar, används därför för att förlänga räntebindningen.
Kredit- och motpartsrisk	Med kreditrisk, här synonymt med motpartsrisk, menas risken att den som lånat pengar av Uppsalahem inte kan betala tillbaka. En sådan risk finns även när pengar sätts in på vanligt bankkonto. Ett derivatkontrakt kan också medföra en motpartsrisk.	I finanspolicyn fastslås vilka motparter som är tillåtna samt hur stor exponeringen får vara på var och en av dessa. Målsättningen är att sprida såväl fordringar som skulder på ett antal motparter. Endast motparter med kreditbetyg A eller högre från Standard & Poor's är tillåtna. Finansiella derivatkontrakt får endast ingås med motpart som har tecknat ett internationellt swapavtal (ISDA) med Uppsalahem.
Valutarisk	Med valutarisk menas risken för att skulder i utländsk valuta ökar i värde på grund av en depreciering (försvagning) av den egna valutan i relation till lånevalutan. Vid inköp från utlandet kan en sådan risk uppstå i form av en leverantörsskuld i utländsk valuta.	Uppsalahem har inga skulder eller placeringar i utländsk valuta. Skulle sådana uppstå ska de valutasäkras till 100 procent.

andra året i rad. Standard & Poor's lyfter särskilt fram bolagets robusta ekonomi, det stabila kassaflödet och den starka bostadsmarknaden i Uppsala. Kompetensen hos Uppsalahems ledning och förmågan att nå eller överträffa högt satta företagsgemensamma mål nämns också som en bidragande orsak till det goda betyget. Standard & Poor's lägger också stor vikt vid att bolaget har en stark ägare i Uppsala kommun.

LÅNEPORTFÖLJEN

I juni 2012 emitterade Uppsalahem sitt första obligationslån sedan början av 1990-talet. Lånet som uppgick till 200 mkr förfaller 2015. Emissionen skedde i form av ett så kallat Private Placement, vilket innebär att den sker utanför en reglerad marknad. Dokumentationen är standardiserad och lånet riktas mot ett fåtal placerare. Tillsammans med det banklån på 400 mkr som togs i april och förfaller 2016, bidrar obligationslånet till en bättre spridning av låneförfallen över tid och därmed också en lägre refinansieringsrisk.

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 3 923 (2 934) mkr, varav hälften var banklån mot pantbrev och knappt hälften var företagscertifikat och obligationslån. Under 2012 har Uppsalahem lånat mer än vad som behövs för löpande investeringar. Syftet har varit att säkra framtida upplåning samt att ha en buffert om problem skulle uppstå i certifikatmarknaden. Likviditetsöverskottet, ca 200 mkr, har placerats på specialinlåningskonto. Kombinationen certifikatupplåning och placering har genererat ett positivt räntenetto.

Certifikatprogrammets ram uppgår till 2 500 mkr. Vid utgången av året var utnyttjandet som störst, nominellt 1 700 mkr.

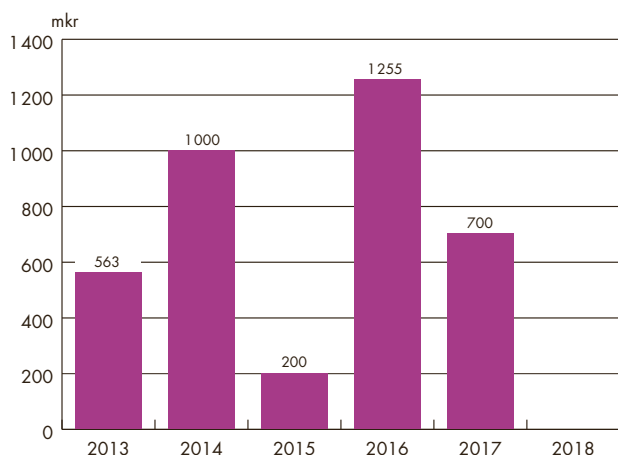
LÅNEPORTFÖLJEN (mkr)

	2012	2011	2010	2009	2008
Certifikatslån	1 693	1 341	1 992	1 249	1 234
Obligationslån	200	0	0	0	0
Svenska banker	2 030	1 593	1 934	2 397	2 292
Utländska banker	0	0	0	64	64
Total bruttoskuld	3 923	2 934	3 926	3 710	3 590

KAPITALBINDNING

Den 31 december 2012 hade 42 (47) procent av nettoskuldportföljen, eller 1 563 (1 379) mkr, förfall inom tolv månader. Om hänsyn tas till Uppsalahems garanterade kreditlöften sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 15 (30) procent, eller 563 (879) mkr. Det innebär att vi även i år uppfyller kravet i finanspolicyn om att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,75 (2,95) år.

SKULDENS FÖRFALLOPROFIL



GOD LIKVIDITETSBEREDSKAP

Uppsalahem använder bindande kreditlöften som fungerar som back-up till certifikatprogrammet. Företagscertifikat är till sin konstruktion ett kortsiktigt låneinstrument och medför därmed också en viss refinansieringsrisk. Av den totala volymen löften, 1 500 (1 500) mkr, förfaller 500 mkr i december 2013. Två löften på 500 mkr vardera har en rullande uppsägningstid på 364 dagar. Total volym checkkrediter har under året uppgått till 450 mkr. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 2 080 (1 966) mkr.

I nedanstående tabell visas likviditetsläget på balansdagen.

LIKVIDITETSBEREDSKAP (mkr)

Totalram*	2012	2011	2010	2009	2008
Likvida medel	204	3	2	3	6
Checkkrediter, ej utnyttjade	450	376	463	241	359
Lånelöften	1 500	1 500	1 500	2 300	1 500
Totalt	2 080	1 966	2 543	2 162	1 669

* Avser 2012-12-31

RÄNTEBINDNING

Under året har andelen skuld med rörlig ränta minskat och räntebindningstiden har ökat. Per årsskiftet hade låneportföljen, inklusive derivat, en genomsnittlig räntebindningstid på 3,58 (3,15) år. Andelen lån med ränteförfall inom ett år



Tillsammans har stadsplanerare, Uppsalabor, Eriksbergsbor, arkitekter och forskare av olika slag tagit fram en vision för stadsdelen Eriksberg. NYA Eriksberg ska bli en attraktiv och varierad stadsdel där historien möter det nya. I stadsdelen ska allt rymmas: ett hållbart boende, butiker, restauranger, grönområden och levande mötesplatser.

uppgick till 37 (45) 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.

Ändringsår	Räntebindning		Norm- portfölj (%)	Tillåtet intervall (%)
	Belopp (mkr)	Andel (%)		
2013	1 363	37%	40	30–55
2014–2016	795	21%	30	15–45
2017–2019	1100	30%	30	15–45
Senare	460	12%	0	0–15
Total nettoskuld	3 718	100%		

DERIVAT

För att minska ränterisken används så kallade derivatinstrument. Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen ränteswappar och räntetak. Swapparna utgör säkringar till olika lån och kan därför säkringsredovisas. Volymen löpande ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 2 755 (2 105) mkr, varav 300 (400) mkr i form av stängningsbara swappar. Eftersom motparten kan avsluta kontraktet varje kvartal har Uppsalahem valt att betrakta dessa som en form av kort räntebindning. Förutom löpande swappar fanns i portföljen också 400 (300) mkr i swappar med framtida start, med syfte att skydda planerad upplåning de kommande åren.

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

Derivatportföljens totala marknadsvärde uppgick vid årsskiftet till –168 (–132) mkr.

SÄKERHETER

Uppsalahem har inga borgenslån. På balansdagen fanns 1 955 (1 555) mkr i utnyttjade krediter mot pantbrev. Därutöver fanns outnyttjade checkkrediter med pantbrev som säkerhet vilka uppgick till 200 (250) mkr. Uppsalahem hade dessutom uttagna pantbrev i eget förvar till ett värde av 1 213 (1 560) mkr.

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

NYCKELTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Finansnetto (mkr)	–125,9	–126,5	–131,1	–155,8	–151,0
Snittränta brutto (%)	3,29	3,40	3,53	4,09	4,58
Snittränta netto (%)	3,16	3,23	3,16	3,51	4,35
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	27,0	36,8	38,3	41,1
Räntebärande skulder (mkr)	3 923	2 934	3 926	3 710	3 590

För definitioner se s. 98.

UTBLICK MOT 2013

Den svaga utvecklingen i omvärlden tillsammans med förstärkningen av kronan innebär att svensk konjunkturåterhämtning får jämförelsevis liten draghjälp från exporten. Tillväxten kommer därför i större utsträckning att drivas av inhemsk efterfrågan. Regeringen bedöms bedriva en expansiv finanspolitik. Konjunkturinstitutet förutspår trots det en sämre BNP-utveckling 2013 än 2012. Det svaga konjunkturläget och förstärkningen av kronan håller tillbaka inflationstrycket. För att skynda på återhämtningen och komma närmare inflationsmålet behöver därför penningpolitiken vara expansiv under en längre tid. Det betyder att reporäntan kommer att hållas kvar på en historiskt låg nivå.

Prognosen för den svenska ekonomin 2013 kan sammanfattas med:

- Svag tillväxt
- Mycket låg inflation
- Högre arbetslöshet
- Hushållen är mer försiktiga och det kommer att märkas på bostadsmarknaden
- Riksbanken höjer inte reporäntan under 2013

Uppsalahems finansverksamhet är väl rustad inför 2013. Inom certifikatprogrammets ram finns tillräckligt utnyttjat utrymme för att ta hand om det nyupplåningsbehov som kommer att uppstå till följd av planerade investeringar i nyproduktion och förnyelse. Garanterade lånelöften och outnyttjade checkkrediter finns att tillgå om certifikatmarknaden under någon period inte skulle fungera tillfredsställande.

RISK OCH SÄKERHET

Varje år genomför Uppsalahem en riskanalys, där potentiella risker delas in i fyra kategorier: strategiska, finansiella, externa och operativa. Utvärderingen ligger till grund för vår affärs- och internkontrollplan och hjälper oss i den långsiktiga planeringen.

STRATEGISKA RISKER

Efterfrågan på hyresrätter

Bostadsmarknaden i Uppsala präglas av bostadsbrist och de senaste årens höga nyproduktionstakt har sjunkit på grund av ökad ekonomisk osäkerhet. Byggandet av hyresrätter bedöms svara för hälften av den totala nyproduktionen och produktionen av hyresrätter i Uppsala domineras av Uppsalahem. Att få in nya aktörer är en prioriterad fråga för kommunen. Under året ökade kommunens invånare med 2 600 (2 200) personer och hyresmarknaden bedöms som fortsatt stabil. Vid årsskiftet hade vi 83 000 (75 000) registrerade bostadssökande.

Uppsalahem är majoritetsägare i Studentstaden med 4 350 studentbostäder och därmed är antalet studenter i Uppsala viktigt för oss. Antalet personer i Sverige i ålderskategorin 18–25 år kommer att minska de närmaste åren, men hur många som studerar påverkas även av konjunkturen, inflyttning, arbetslösheten samt regler för universitet och högskolor. Lokalt är givetvis även universitetens attraktivitet viktig för behovet av bostäder, men även vice versa – god tillgång på bostäder borde öka universitetens attraktivitet på en konkurrerande marknad. För att säkerställa att resurserna inom Uppsalahem används på bästa sätt har vi under året genomfört en marknadsanalys av behovet av student- och ungdomsbostäder.

Om marknaden skulle vända nedåt är det troligtvis vid vår uthyrning av nyproducerade och förnyade bostäderna som detta skulle märkas först. Då antalet bostäder i detta segment med något högre hyror ständigt ökar är det en riskfaktor som skulle kunna ha betydande påverkan på företaget. Därför pågår ett kontinuerligt arbete för att säkerställa att Uppsalahem bygger rätt bostäder på rätt plats.

Uppsalahems hyresförluster uppgick vid årsskiftet till 1,47 procent av de totala bostadshyresintäkterna. Omflyttning- en bland hyresgästerna ligger på en för branschen normal nivå, 18 procent, och vakansgraden för våra bostäder var 2012 0,03 procent. Lokalmarknaden har en något högre risk för vakanser, men då lokaluthyrning är en mindre del av vår verksamhet ger det en begränsad effekt på den totala riskbedömningen.

Den stora mängden studenter i Uppsala och den relativt låga andelen hyresrätter medför att Uppsalahem bedömer att efterfrågan på hyresrätter kommer att vara fortsatt stark under kommande år. Risken för att vakanser kommer att uppstå i bedöms därför som låg.

Uppnå ägardirektiv om nyproduktion

En förutsättning för att vi ska klara ägarens krav att hålla en hög nyproduktionstakt de kommande åren är att vi kan förvärva mark att bygga på. Bristen på attraktiv mark i Uppsala och ökade priser, men också långa planprocesser identifieras

som tydliga risker för kommande års planerade byggstartar. Dessutom ska all vår nyproduktion ske på affärsmässiga grunder och detta är också beroende av de särkrav som myndigheter ställer.

Byggbranschen har under många år gått på högvarv i Uppsala och detta har medfört ett fortsatt högt kostnads- läge. Dock kan en dämpning av bostadsrättsbyggarnas investerings- takt nu urskiljas, men det är svårt att bedöma effekten för branschen gällande resurser och prisnivåer.

Vårt arbetssätt att i stor omfattning arbeta med partnering- projekt har visat sig lyckosamt. Det är en arbetsprocess där projekt genomförs med gemensamma mål och en gemensam ekonomi, med öppna böcker mellan byggherre, entreprenör och konsult. Detta innebär att möjligheter och risker delas av alla inblandade parter.

Risken att ägardirektivet inte kommer att uppnås bedöms som låg.

Rimlig hyresutveckling

Bostadshyrorna står för 92 procent av moderbolagets totala hyresintäkter. Årets hyresuppställning gav en snitthöjning av bostadshyrorna med 2,47 procent från och med första juni 2012.

Vi arbetar aktivt med att få till stånd en mer rättvis hyres- sättning, bland annat genom en överenskommelse som medför att företagets förnyade fastigheter får en rimlig hyresnivå.

Den första januari 2011 trädde en ny lag för allmännyttiga kommunala bostadsbolag i kraft. Den innebär bland annat att bolagen ska driva verksamheten enligt affärsmässiga principer med marknadsmässiga avkastningskrav. Hur lagen kommer att påverka hyressättningen är fortfarande oklart och utgör både en risk och en möjlighet för Uppsalahem.

Sammantaget bedöms risken för en otillräcklig hyresutveckling som låg till medel.

Kompetensförsörjning

Medarbetarnas kompetens är en avgörande förutsättning för att vi ska uppnå uppsatta mål. Den övergripande risken är därför att inte lyckas rekrytera och behålla tillräckligt kvalifice- rade medarbetare.

Genom att kontinuerligt analysera riskerna och genom att arbeta utifrån en genomtänkt kompetensförsörjningsprocess, där även samverkan med övriga fastighetsbolag och utbildnings- arrangörer ingår, så bedöms risken som låg.

FINANSIELLA RISKER

Ränte- och refinansieringsrisk

De viktigaste finansiella riskerna är refinansieringsrisken och ränterisken. För att minska den förstnämnda eftersträvar vi en spridning av låneförfall över tid och mellan kreditgivare, och

för att minska ränterisken används derivat. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen, och därmed minska risken för att ogynnsamma ränterörelser leder till resultatförluster.

Vid årsskiftet hade 42 procent av låneskulden förfall inom ett år och om hänsyn tas till garanterade kreditlöften uppgår andelen till 15 procent. Det innebär att Uppsalahem väl uppfyller kravet i finanspolicy som anger att högst 40 procent av bolagets låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom tolv månader.

Den andel av låneskulden som ska räntjusteras inom ett år uppgick till 37 procent, vilket betyder att räntebindningen följer finanspolicy, som tillåter ett intervall som uttrycks som 40 procent $-10/+15$ procent.

Ränte- och refinansieringsrisken bedöms på grundval av ovanstående faktorer som låg.

EXTERNA RISKER

El- och värmekostnader

Uppvärmning av de flesta av våra fastigheter sker via fjärrvärme, en värmekälla som historiskt sett haft mindre kostnadsfluktuationer än andra uppvärmningssystem. Ett nytt fjärrvärmeavtal tecknades i december 2012. Det nya fjärrvärmeavtalet innebär förändrade förutsättningar avseende kostnaden, men ger ökad flexibilitet och fortsatt konkurrenskraftiga villkor.

Risken för stora framtida svängningar avseende värmekostnader under kommande avtalsperiod bedöms som låg.

För att minska kraftiga svängningar i elkostnaderna säkrar vi kontinuerligt bolagets elpris framåt i tiden, även områdesdifferenser och pris för elcertifikat säkras. Eftersom el handlas i euro säkrar Uppsalahems elleverantör, på vårt uppdrag, även valutakursen.

Sammantaget bedöms risken för betydande svängningar gällande inköpspriser av el som låg.

Skatter och avgifter

Uppsalahems ekonomiska resultat påverkas av politiska beslut gällande exempelvis förändringar av fastighetsskatt, företagsbeskattning, skattelagstiftning eller dess tolkning. Framtida förändringar av reglerna för dessa skatter kan medföra positiva såväl som negativa effekter för Uppsalahem och under 2013 kommer de nya redovisningsreglerna K3 att implementeras på Uppsalahem.

Risken för negativa effekter på Uppsalahems resultat på grund av förändringar i skatte- och/eller redovisningsregler bedöms som liten.

Krishantering

Uppsalahem har en utsedd krisledningsgrupp bestående av ledningsgrupp samt IT-chef. Under senare år har krisledningsgruppen genomfört flera krisövningar, senast i november 2011 då även den centrala krishanteringsplanen uppdaterades. Krishanteringsplanen är ett stöd för ledningsgruppen i händelse av en allvarlig kris. Under 2012 har de fyra distrikten genomfört egna övningar och tagit fram lokala krisplaner med checklistor.

Uppsalahems beredskap för extraordinära händelser och kriser bedöms som god.

OPERATIVA RISKER

Investeringar och underhåll

Att inte se efter sina fastigheter leder till att reparationskostnader ökar, vattenskadorna blir fler och att dålig inomhusmiljö med fukt, mögel och drag bildas. Resultatet skulle bli mindre attraktiva bostadsområden och i längden kapitalförstörelse. Därför arbetar vi långsiktigt med löpande underhåll och investeringar. Arbetet är anpassat till respektive byggnads livscykel och i de hus som närmar sig slutet på sin livscykel genomförs omfattande förnyelseprojekt. Förnyelsen säkerställer att dessa lever upp till dagens behov och krav på en modern och attraktiv boendemiljö, samtidigt som större installationer håller ytterligare 40 till 50 år.

Då finansieringen av förnyelsen säkrats genom en god hyresöverenskommelse för ombyggda bostäder, bedöms risken för eftersatt underhåll och värdepminskning som låg.

IT-säkerhet

Uppsalahem arbetar kontinuerligt med att kontrollera att IT-säkerheten håller en hög nivå enligt bolagets krav, behov och regelverk. Tester genomförs regelbundet för att säkerställa att hot utanför Uppsalahems kontroll minimeras. Under 2012 har den centrala delen av infrastrukturen för nätverket bytts ut till en standardiserad och homogen plattform. I samband med bytet har vi också satt upp rutiner för hur underhållet ska ske på ett kontrollerat sätt. Under året introducerades också en ny it-säkerhetshandbok och en obligatorisk utbildning i it-säkerhet har genomförts, detta har avsevärt höjt medvetenheten om it-hot inom organisationen.

Totalt klassas risknivån för den samlade IT-säkerheten som medel.

Miljörisker

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

Den sammanlagda miljörisken bedöms som låg.

Undvika olycksfall

I samband med framtagandet av Uppsalahems handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor, LSO, genomfördes en analys av vilka risker som finns i och runt vår verksamhet. En förteckning har tagits fram som beskriver vilka åtgärder som ska vidtas för att minska riskerna för skadehändelser. Handlingsplanen följs upp en gång per år i form av en rapport till styrelsen.

Uppsalahems beredskap för att förhindra olycksfall bedöms som god.

Arbetsmiljö

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

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

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

Arbetsmiljön på Uppsalahem bedöms som god.

Brandskyddsarbete

Brandmyndigheten kräver, med stöd av lagen om skydd mot olyckor, att systematiskt brandskyddsarbete, SBA, utförs inom alla verksamheter i kommunen. Det innebär att på ett organiserat och fortlöpande sätt planera, utbilda, öva, dokumentera, kontrollera och följa upp brandskyddsarbetet. Vårt SBA-arbete leds av en särskilt utsedd brandskyddsansvarig som genomför översyn i såväl bostadsfastigheter och lokaler som personalut-

rymmen och verkstäder. Särskilda brandskyddsronderingar i trapphus och gemensamma utrymmen genomförs regelbundet av Uppsalahems kvartersvärdar, vilka är bolagets brandskydds-kontrollanter.

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

Uppsalahems brandskydd bedöms som gott.

Försäkringskydd

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

Uppsalahems försäkringskydd bedöms som gott.

KÄNSLIGHETSANALYS

Förändring av		Resultateffekt (mkr)
Hyresnivå bostäder	+/- en procentenhet	7,3
Hyresnivå lokaler	+/- en procentenhet	0,4
Vakansgrad	+/- en procentenhet	0,0
Driftkostnader	+/- en procentenhet	3,3
Underhållskostnader	+/- en procentenhet	1,4
Räntenivå	+/- en procentenhet	15,0



Fastighetsarbetarna Kristina Olofsson och Jorma Åström sköter snöröjningen, som fått ökat fokus efter ett par kalla vintrar.