

ÅRSREDOVISNING 2009



UPPSALAHEM



Glad födelsedagsfirare med gäster.
Foto ur boken Gottsundabor.

Innehåll

4 UPPSALAHEM I KORTHET

En stor andel Uppsalabor har sitt hem i någon av Uppsalahems cirka 14 000 bostäder. Bolaget bidrar till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för olika faser i livet.

5 UPPSALAHEM 2009

6 VD HAR ORDET

7 Utblick – utmaningar och möjligheter

10 ÄGARDIREKTIV OCH MÅL

12 VISION, AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGIER

15 Policy för hållbar utveckling

16 EN ALLMÄNNYTTA FÖR FRAMTIDEN

19 HYRESMARKNADEN I UPPSALA

Uppsala är en framtidsstad med stora utvecklingsmöjligheter. Befolkningen ökar, antalet människor som arbetar ökar och nya stadsdelar växer fram. I slutet av 2009 var närmare 60 000 registrerade som bostadssökande hos Uppsalahem.

22 GODA KUNDRELATIONER

27 ORGANISATION OCH STYRNING

28 Internkontroll

30 FASTIGHETSFÖRVALTNING

Uppsalahems fastighetsförvaltning består av både beställare och utförare. Inom företagets interna utförarorganisation Fastighetsservice arbetar 142 av företagets 246 medarbetare.

30 Affärsområde Bostads fyra distrikt

32 Affärsområde Servicebostäder

32 Kundtjänst

32 Fastighetsservice

34 ENERGI OCH MILJÖ

38 FASTIGHETER

40 FASTIGHETSFÖRNYELSE

Inom 15 år ska ca 4 000 bostäder moderniseras till 2000-talets krav och behov. I juni 2009 färdigställdes förnyelsen av de första lägenheterna.

42 NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

46 FASTIGHETSVÄRDERING

47 Värdeintyg

48 MEDARBETARE OCH KOMPETENS

51 SÄKERHET

52 FINANSIERING

Uppsalahem har goda finansieringsmöjligheter och har under 2009 fått höjt kreditbetyg.

FINANSIELL RAPPORTERING

56 Förvaltningsberättelse

59 Resultaträkning

60 Balansräkning

62 Kassaflödesanalys

63 Redovisningsprinciper

64 Noter

74 Revisionsberättelse och revisorer

76 STYRELSE

77 FÖRETAGSLEDNING OCH VERKSAMHETSLEDNING

78 FASTIGHETSFÖRTECKNING

81 FEMÅRSÖVERSIKT

82 KARTA ÖVER FASTIGHETS-BESTÄNDET



Årsstämma äger rum den 20 april 2010, på Uppsalahems huvudkontor, S:t Persgatan 28 i Uppsala.

Uppsalahem i korthet

Uppsalahem bidrar till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för olika faser i livet. En stor andel Uppsalabor har sitt hem i någon av Uppsalahems cirka 14 000 bostäder. Uppsalahems huvudsakliga verksamhet är att förvalta och utveckla de ägda fastigheterna.

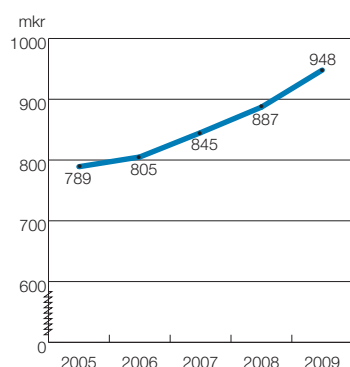
Förvaltningen ska vara långsiktigt strategisk och målinriktad, den ska skapa trygga och trivsamma boendemiljöer med minimerad miljöbelastning och låg livscykelkostnad. Uppsalahem är även en av Uppsalas största byggherrar och har under den senaste åttaårsperioden startat produktion av 2 000 bostäder.

SNABBFAKTA 2009

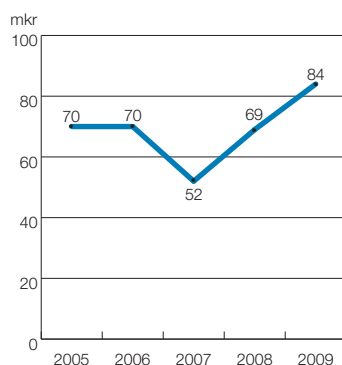
Ägare	Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB
Marknadsvärde	9,8 (9,3) mdkr
Omsättning	948 (887) mkr
Resultat före skatt	84 (69) mkr
Investeringar	482 (476) mkr
Synlig soliditet	21,7 (20,8) %
Efterfrågan	60 000 registrerade bostadssökande
Antal fastigheter	225 (226) st
Antal lägenheter	14 000 (13 400) varav 330 (250) är bostäder speciellt för studenter och unga, 360 (300) för seniorer och 1 200 (1 200) är vård-/stödboenden.
Antal lokaler	1 200 (1 200) st
Uthyrningsbar yta	955 000 (925 000) m ² fördelat på bostäder och lokaler. Andelen bostäder är 83 % av den uthyrningsbara ytan.
Antal nybyggda och inflyttade lägenheter	299 (254) st
Snitthyra bostäder (brutto)	953 (924) kr/m ² , år
Snitt hyra lokaler (brutto)	1 044 (1 048) kr/m ² , år
Antal tillsvidareanställda	246 (240) personer

Uppsalahem 2009

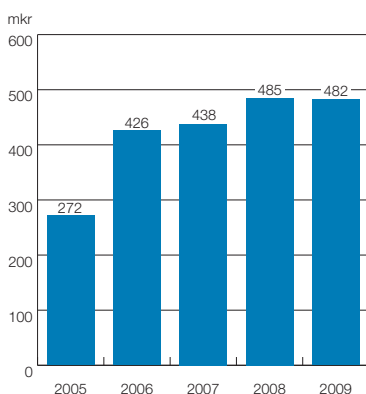
NETTOOMSÄTTNING



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER



INVESTERINGAR



Finansiell sammanfattning

- Resultatet efter finansiella kostnader uppgick till 84,0 (69,0) mkr.
- Årets nettoomsättning ökade till 948,2 (886,5) mkr.
- Årets kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet och betald inkomstskatt uppgick till 179 (171) mkr.
- Periodens investeringar i anläggningstillgångar uppgick till 482 (476) mkr.
- Marknadsvärdet på fastigheterna uppgick per årsskiftet till 9 785 (9 251) mkr inklusive pågående projekt och 9 675 (8 805) mkr exklusive pågående projekt.
- Hyresnivåerna höjdes med i genomsnitt 2,05 (2,33) procent från 2009-07-01.
- Uppsalahems rating hos Standard & Poor's var A+/Stable/A-1, nordisk ratingskala K-1.

Väsentliga händelser 2009

- Antalet färdigställda och inflyttade bostäder uppgick till 299 (254). Bygandet av 198 (190) nya lägenheter startades och totalt var 497 (680) bostäder under produktion. Av de färdigställda lägenheterna var 47 seniorbostäder och 61 vård- och stödboenden.
- Förnyelse av 84 lägenheter har påbörjats, varav 70 är inflyttade.
- Fyra bostadsrättsföreningar har fått erbjudande om köp av fastighet eller del av fastighet för ombildning. En har tackat nej.
- Uppsalahems arbete inom energi och miljö är fortsatt prioriterat.
- Kunddialogen har utvecklats genom sociala medier, chatt och sms.
- Lokalerna i Storvreta Centrum HB såldes till Uppsala Kommun Fastighets AB.
- Förvärv av tre fastigheter från Landstinget har genomförts.
- Ett koncept för trygghetsboende har utvecklats i samarbete med Äldrekontoret och Fastighetskontoret.
- Ett omfattande projekt att kartlägga alla medarbetares kompetens har påbörjats.



Förnyelsearbetet är ett prioriterat investeringsområde och de första ombyggda lägenheterna färdigställdes under 2009. Uppsalahem behöver förnya ca 400 lägenheter per år för att möta krav från myndigheter och hyresgäster.

Utblick 2010

- Efterfrågan på nyproducerade lägenheter i Uppsala är fortsatt hög. Uppsalahem kommer att påbörja produktionen av 292 nya lägenheter.
- Förnyelsearbetet ökar, ytterligare 317 bostäder påbörjas.
- Underhållskostnaderna kommer att öka som en följd av förnyelsen av befintliga fastigheter.
- Dotterbolaget Uppsalahem Servicebostäder fusioneras in i moderbolaget Uppsalahem AB.
- Bostäderna i bolaget Storvreta Centrum HB säljs till Uppsalahem AB.
- Ett före detta servicehus kommer under 2010 att konverteras till Uppsalahems första trygghetsboende.
- Uppsalahems nya webb lanseras.
- Ett första bostadsområde trygghetscertifieras.
- Uppsalahems arbete inför att miljöcertifieras under 2011 fortgår.
- Driftsättningen av en ny infrastruktur för tv, bredband och telefoni till de befintliga hyresgästerna planeras.
- Koncernen räknar med att klara ägarens resultatkrav.
- Arbetet med effektivisering och värderingar fortgår under 2010 och framöver i hela organisationen.

VD HAR ORDET:

Förnyelsen har startat

Året som gått har varit avstamp för det omfattande förnyelsearbete av rekordårens bostäder som Uppsalahem har framför sig. Underhållssatsningarna är rekordhöga men tack vare låg ränta klarar bolaget ändå avkastningskraven. Uppsalahem har fortsatt fokus på att spara energi och vår närmaste utmaning är miljöcertifiering, ett arbete som kommer att strukturera Uppsalahems miljöarbete ännu mer. Under 2009 har vi även utvecklat en helt ny boendeform – trygghetsboende.

Positivt resultat trots rekordstora underhållsinsatser

Förutom en stor nyproduktion har förnyelsearbetet startat på allvar och underhållskostnaderna till följd av ombyggnationer ökade under 2009. Totalt underhåll vi för 200 kr per m². Trots det visar Uppsalahem ett resultat på 84 (69) mkr, tack vare ett fördelaktigt ränteläge, stärkt finanshantering och kontroll på kostnadssidan. Den tvååriga hyresöverskommelsen gör att vi kan fortsätta våra stora satsningar på underhåll det närmaste året.

Uppgraderad rating visar på ett fortsatt stabilt bolag

Under sommaren offentliggjorde Standard & Poor's ett nytt kreditbetyg för Uppsalahem, baserat på den årliga översyn som görs av bolaget, där den långfristiga ratingen uppgraderades från A till A+. Uppgraderingen återspeglar att Uppsalahem inger förtroende genom att uppvisa en låg affärsrisk, stabila finansiella nyckeltal och ett stabilt kassaflöde. Det högre kreditbetyget kommer att underlätta finansieringsarbetet och kan även medföra en något lägre räntekostnad.

Bostäder speciellt för unga

Uppsala har en lång tradition som studieort, men konkurrensen om studenter är hård, och det är viktigt att aktörerna på bostadsmarknaden bidrar till att göra Uppsala ännu attraktivare som universitetsstad. I kvarteret Observatoriet samarbetade Uppsalahem och många av studentnationernas bostadsstiftelser för att skapa fler lägenheter för studenter. Uppsalahems bostäder i kvarteret valdes av Svenska Studentbostadsföreningen till månadens studentbostad i januari 2009.

Uppsalahem har 266 bostäder som riktar sig enbart till studenter och 63 som riktar sig till målgruppen unga. Vi har fastställt en strategi för ungas boende, som innebär att det finns möjlighet att örönmärka lägenheter i befintligt bestånd, vilka bedöms passa för en ung livsstil och ekonomi. På så sätt gör vi det lättare för unga att få en första egen lägenhet.

Nytt koncept – trygghetsboende

Uppsalahem har i samarbete med Äldrekontoret och Fastighetskontoret utvecklat ett koncept för trygghetsboende i Uppsala. Ett före detta servicehus kommer under 2010 att konverteras till Uppsalahems första trygghetsboende. Målgruppen är personer över 70 år som behöver en trygg och tillgänglig boendemiljö, men inte behöver vårdboende. I trygghetsboendet finns en vård/vårdinna, en gemensamhetslokal för aktiviteter samt tillgång till trygghetslarm. Satsningen på seniorbostäder fortsätter.

Hyresrätten – en efterfrågad boendeform

Närmare 60 000 personer har under den senaste tolv månaders perioden anmält till Uppsalahem att de vill behålla sina platser som bostadssökande. Till varje ledig lägenhet anmäler i snitt 250 personer sitt intresse. Under 2009 har cirka 2 500 personer tecknat ett nytt bostadskontrakt hos Uppsalahem.

För att Uppsala ska fortsätta ha en positiv utveckling behövs fler bostäder, inte minst hyresrätter. Under 2009 färdigställde Uppsalahem 299 bostäder. I kvarteret Mjölaren i Kungsängen skapas 138 rökfria bostäder med inflyttning 2011, där uthyrningen redan påbörjats. Nya bostäder fortsätter att produceras så länge det finns ett stort behov.

Energiutmaning

Den stora utmaningen inom energi- och miljöområdet är energiförbrukningen i befintlig bebyggelse. I och med det omfattande förnyelsearbetet kommer många av de äldre husen att få betydligt lägre energiförbrukning. All uppvärmning med olja och direktverkande el ska vara borta till 2012. Dessutom införs individuell mätning av vatten i de förnyade bostadsområdena, liksom i all nyproduktion.

Under 2009 har Uppsalahem invigt sin andra solfångaranläggning, vid ett stödboende i Rasbo utanför Uppsala.

Solanläggningen monterades tidigt i april och är ett led i Uppsalahems energi- och miljöarbete för att öka andelen förnyelsebara bränslen. Tillsammans med en värmepump som installerats reducerar solfångarläggningen behovet av köpt energi i området med hela 65 procent vilket motsvarar cirka elva ton koldioxid.

Tvåårig hyresöverenskommelse

Årets hyresförhandling mellan Uppsalahem och Hyresgästföreningen slutade i en bred hyresöverenskommelse som sträcker sig över två år. Den generella hyreshöjningen blev 2,05 procent från 1 juli 2009 och för 2010 fastställdes en hyreshöjning från 1 juli med 1,55 procent.

Ombyggnationshyror för Kvarngärdet och Haubitsen förhandlades till en snitthyra för de båda områdena på 1 240 kr/m² och år exklusive varm- och kallvattenförbrukning. Dessutom införs omfattande rabattsystem som sträcker sig över fyra år för de hyresgäster som flyttar tillbaka. Överenskommelsen om ombyggnadshyrorna innebär att Uppsalahem kan fortsätta förnyelseprocessen i god takt.

Nya sätt att kommunicera

Under året har man kunnat följa Uppsalahem via nya informationskanaler, både via en mikroblogg på Twitter och på Facebook. Syftet är att möta hyresgäster och bostadssökande i fler forum och ge dem möjligheten att ta del av bland annat lediga lägenheter direkt, utan att besöka vår webbplats. Dessutom utvecklas kontinuerligt sms- och e-tjänster.

Utblick – utmaningar och möjligheter

Vår största utmaning – förnyelse

Uppsalahem står inför samma problem som bostadsbolag i många orter runt om i Sverige: en stor del av våra bostäder är byggda under rekordåren och behöver nu åtgärdas, byggas om, eller ersättas av ny bebyggelse i vissa fall. Uppsalahem har som mål att producera cirka 250 nya bostäder per år, och samtidigt behöver cirka 400 lägenheter per år förnyas för att möta krav från både myndigheter och hyresgäster. För att klara den planerade volymen av nyproduktion och förnyelse behöver Uppsalahem anpassa organisationen och resurserna och utvecklas som byggherre. Utveckling av kunddialogen och strategiskt arbete med partnering är fortsatt viktigt för att klara utmaningarna.

Under 2009 har den första etappen i förnyelsen av bostadsområdet Kvarngärdet avslutats och utvärderats. Förnyelsen har varit omfattande med fokus på energieffektivisering och att skapa moderna och funktionella bostäder. Projektet gav erfarenheter inför det fortsatta arbetet och får goda betyg från återflyttande hyresgäster. Förnyelsen fortsätter, närmast med de resterande gårdarna på Kvarngärdet och med bostadsområdet Haubitsen i Kåbo samt med kvarteret Källan i Sala backe.



Åsa Hedenberg, vd Uppsalahem AB

Uppsalahem miljöcertifieras

Att minska energiförbrukning är fortsatt prioriterat och Uppsalahem satsar på att miljöcertifieras under 2011. Miljöcertifiering är en metod för att utveckla och styra arbetet med energi- och miljöfrågor, och kommer att vara ett stöd i Uppsalahems systematiska arbete. Det kommer även att förbättra arbetet inom ramen för den klimatutmaning Uppsalahem antagit.

Ökad kundnöjdhet kräver satsningar på underhåll

Övergripande kundundersökningar där vi mäter bland annat nöjd kund index (NKI) görs varje år för att följa upp kundrelationerna och för att definiera förbättringsområden. Från och med 2009 anlitar Uppsalahem ett nytt företag för att genomföra och analysera den årliga kundundersökningen, vilket även innebär att mätmetoden skiljer sig från tidigare.

NKI-betyget baseras på frågor som mäter upplevelse, förväntningar och hur nära ett idealföretag kunderna anser att Uppsalahem befinner sig. Uppsalahem har för 2009 NKI 67 vilket visar att det fortfarande finns mycket att arbeta med när det gäller kundrelationer. Lägenhetens standard har fått lite lägre betyg vilket beror på att många av bostäderna är äldre. Nu satsar vi stort på förnyelseprogram för att anpassa lägenheter till modern standard och samhällets krav på bostäder.

Socialt hållbara och trygga boendemiljöer

Uppsalahem tar ett stort socialt ansvar och vi arbetar kontinuerligt med att utveckla våra bostadsområden till socialt hållbara boendemiljöer för alla. Fem procent av varje års nyuthyrning lämnas till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand, det motsvarade 2009 74 bostäder.

Under året har Uppsalahems arbete med att säkerställa att bostäder och lokaler är tillgänglighetsanpassade fortsatt och bolaget har även haft fokus på det vi kallar "livet mellan husen".



FÖRNYELSE PÅGÅR!

Kvarngärdet byggdes mellan 1962 och 1963 och står nu inför omfattande förnyelse. Området fick stor publicitet på sin tid då det var Europas första låghusbebyggelse i stadsmiljö. Med sin täta, stadsmässiga karaktär med slutna kvarter och stora skyddade gårdar är området idag klassat som bevarandevärt byggnadsminne. I förnyelsearbetet tas stor hänsyn till husens utformning för att behålla känslan av 60-talet.

Organisationen utvecklas och arbetssätt effektiviseras

För att möta framtidens krav krävs medarbetare med rätt kompetens, på rätt plats i organisationen. Ett omfattande projekt att kartlägga alla medarbetares kompetens har påbörjats, den ska ge underlag för en anpassning av organisationen efter nya förutsättningar, kompetensutveckling och rekryteringar.

Utförsidan av Uppsalahem, Fastighetsservice, där majoriteten av Uppsalahems medarbetare arbetar, har kommit långt med effektivisering av arbetssätt som visar sig i en positiv utveckling. Arbetet med effektivisering och värderingar fortsätter under 2010 och framöver i hela organisationen.

Fastighetsaffärer som ger administrativa fördelar

Tre fastigheter köptes under året från Uppsala läns Landsting. Ett antal interna fastighetsöverlåtelse har skett för att förenkla administrationen.

Dotterbolaget Uppsalahem Servicebostäder AB fusioneras under början av 2010 in i moderbolaget Uppsalahem AB men kvarstår som affärsområde.

Ny vd

Efter drygt åtta fantastiska år på Uppsalahem har jag valt att söka nya utmaningar och kommer att lämna över till en ny vd den 1 april 2010. Det har varit en utvecklande tid och jag är stolt över vad vi medarbetare på Uppsalahem har åstadkommit: Ett modernt bostadsbolag som är rustat att fortsätta den spännande resan in i framtiden, för det är en ständigt föränderlig värld vi lever i och tryggheten är att känna att man hänger med. Jag vill tacka alla för det enorma stöd och uppmuntran jag fått, det har varit ovärderligt och jag önskar styrelse, medarbetare och ny vd ett varmt lycka till! Jag vill även avsluta med ett stort tack till alla Uppsalahems kunder!

Åsa Hedenberg, vd Uppsalahem

Ägardirektiv och mål

Ägarens direktiv till Uppsalahem fastställs av Uppsala kommunfullmäktige och styrelsen för Uppsala Stadshus AB. Med ägardirektiven som grund formulerar Uppsalahem de övergripande målen för verksamheten.



Uppsalahem följer Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling, vilken inkluderar sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter. Foto från Tuna backar, området är byggt 1950.

Kommunfullmäktige beslutar om de direktiv som Uppsalahem arbetar efter och vad bolaget ska uppnå. Därutöver finns ett antal policier och riktlinjer fastställda av Uppsala kommun och Uppsalahems styrelse. Uppsalahems övergripande mål är direkt kopplade till ägardirektiven. Utöver dessa formuleras mål i linjeorganisationen för alla delar av verksamheten. Läs mer under avsnittet för Organisation och styrning.

DIREKTIV

Uppsalahem AB ska bidra till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och bygga hyresfastigheter i Uppsala. Uppsalahem 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 och att omvandling av lägenheter kan ske.
- erbjuda, om kommunen begär det, upp till fem procent av nyuthyrningen per år till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand. (Nyuthyrningen definieras som det antal lägenheter Uppsalahem hyr ut per år.)

Uppsalahem ska dessutom vara en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling.

Avkastningskrav

Bolagets värde ska på medellång sikt (fem till tio år) stiga med realt två procent per år. Värdestegringskravet behöver ej uppfyllas varje enskilt år men ska kunna avläsas varje år.

Det egna kapitalet i bolaget ska årligen öka med en procentsats som motsvaras av kommunens genomsnittliga upplåningsränta för långfristiga lån den senaste tolv månaders perioden, avläst varje år den sista november, med ett tillägg på en procentenhet.

Energi- och miljökrav

Uppsalahem ska föra en restriktiv och genomtänkt energihushållning. Företaget har accepterat kommunens mål att energiförbrukningen ska sänkas med 20 procent mellan 2007 och 2016. Uppsalahem följer Uppsala kommuns policy för hållbar utveckling, vilken inkluderar sociala, miljömässiga och ekonomiska aspekter. Utöver detta ska all el som Uppsalahem köper vara "Grön el". Uppsalahem bidrar dessutom till Uppsala kommuns mål att minska utsläppet av växthusgaser med 30 procent till 2020 jämfört med 1990.

UTDELNINGSPRINCIP

Uppsalahem är ett allmännyttigt bostadsföretag och ingen nettoutdelning ska ske från bolaget. Uppsalahem lämnar resultatet som koncernbidrag till moderbolaget Uppsala Stadshus AB, som samtidigt lämnar samma belopp tillbaka till bolaget i form av aktieägartillskott.



Vårdboendet Dalbyhemmet med 40 lägenheter ligger vackert beläget vid Mälaren. Uppsalahems vård- och stödboenden hyrs ut till Uppsala kommun som i sin tur hyr ut i andra hand till de boende.

MÅL	MÅLET UPPNÅTT	UTFALL
Övergripnade ägardirektiv		
Bidra till att nya lägenheter tillkommer.	Ja	184 hyreslägenheter påbörjades, 211 blev inflyttningsklara och 174 var under produktion. 27 bostadsrätter har färdigställts. Dessutom har 61 bostäder i vård- och stödboenden färdigställts och ytterligare sex var under produktion.
Bidra till att omvandling av lägenheter kan ske.	Ja	Avstyckningsärenden pågår på tre fastigheter inför ombildning.
Erbjuda upp till fem procent av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få en bostad på egen hand.	Ja	Fem procent, 74 bostäder, lämnades som förtur i enlighet med ägardirektiv, därutöver uthyrs totalt 166 bostäder med kommunal borgen.
Avkastningskrav från ägarna		
Långsiktigt avkastningskrav: Uppsalahems värde ska på medellång sikt (fem till tio år) stiga med realt två procent.	Ja	Värdet har under en femårsperiod ökat med i snitt 3,4 procent realt varje år.
Det egna kapitalet i Uppsalahem ska årligen öka med en procentsats som är kommunens genomsnittliga upplåningsränta för långfristiga lån den senaste tolv månadersperioden, plus en procentenhet. För 2009, 5,33 procent eller 54 mkr.	Ja	Utfallet uppgick till 84 mkr.
Policy för hållbar utveckling		
Följa kommunens policy för hållbar utveckling	Ja	Uppsalahem arbetar aktivt i alla delar av verksamheten med de sju fastställda inriktningsmålen.
Energi och miljö		
Bidra till Uppsala kommuns mål att minska utsläppet av växthusgaser med 30 procent per capita till 2020 jämfört med 1990.	Ja	Uppsalahem arbetar målmedvetet med energi och miljö. Mellan 2004 och 2008 minskade bolaget sina utsläpp av koldioxid med totalt 17,4 procent.
Stadsutveckling		
Delta aktivt i arbetet med stadsutveckling.	Ja	Uppsalahem deltar aktivt i stadsutvecklingen, exempelvis skapandet av en ny stadsdel i borte Luthagen samt utveckling av befintliga områden i Gottsunda och Sävja. Utveckling sker genom samverkan med lokala aktörer och satsningar på bra boendemiljöer.

Vision, affärsidé och strategier

Uppsalahems vision är "lite mera värd". Alla som bor hos Uppsalahem ska känna sig trygga och trivas samt få gehör för sina önskemål om det egna boendet.



Vision

Uppsalahems vision är "lite mera värd". Bolaget ska erbjuda olika typer av bostäder för olika behov och som hyresgäst ska man alltid känna sig trygg och trivas i sitt boende.

Affärsidé

Uppsalahem bidrar till att stärka kommunens utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter och erbjuda boende för olika faser i livet.

Strategier

Uppsalahems verksamhet är strukturerad och styrd genom fem strategiområden med tydliga mål. Strategiområdena sammanfattar hur företaget vill möta framtiden som allmännyttigt bolag, med grund i långsiktigt hållbara aspekter och med fokus på kunder och miljö.

HÅLLBART SAMHÄLLE

Uppsalahem skapar samhällsnytta genom att producera fler hyresrätter så att kunder får stora valmöjligheter gällande boende, och att fler får möjlighet till egen bostad. Genom förnyelseprogrammet uppdateras

fastighetsbeståndet enligt myndigheternas och kundernas krav, så att många fler generationer hyresgäster kan bo bra i Uppsala. Uppsalahem upplåter en del av beståndet till bostadssociala ändamål och samarbetar med Uppsala kommun i bostadssociala frågor. Genom stadsutveckling och samverkan skapas hållbara och trygga boendemiljöer. För att bidra till samhällsnyttan tar Uppsalahem även tillvara på teknikutvecklingens potential för att göra ständiga förbättringar.

Stadsutveckling

Uppsalahem är en aktiv part i Uppsalas stadsutveckling, både i staden som helhet och i enskilda stadsdelar. I området Två torn där den första etappen börjar byggas 2010 har Uppsalahem i samarbete med andra aktörer tagit fram ett koncept för att skapa en ny del av staden, med bostäder av olika upplåtelseformer och hustyper, närservice och viss kommersiell verksamhet.

I stadsdelen Gottsunda deltar Uppsalahem aktivt i Gottsundaprocesen, som grundar sig på kommunfullmäktiges beslut och överenskomelse med staten om lokalt utvecklingsarbete, LUA, i Gottsunda och Valsätra. Distriktskontoret i Gottsunda ger stöd till föreningslivet och uppmuntrar lokala hyresgästföreningar, nattvandrare, lärläsningsprojekt, kulturprojekt och lokala evenemang. Dessutom har bolaget engagerat trapphusvärdar, gårdsvärdar, skapat samarbete mellan konstnärer och hyresgäster och stimulerat eldsjälarna i bostadsområden. Uppsalahem har uppmärksammat och opinionsbildat kring den ofta stigmatiserade och överdrivna mediabilden kring stadsdelen Gottsunda.

Under 2009 har även utvecklingen av stadsdelen Sävja stått i fokus, genom bland annat belysningsprojekt och temadag.

Stor nyproduktion

Sedan 2002 har nyproduktionen inom bolaget ökat kraftigt och under 2009 färdigställdes totalt 299 bostäder.

Läs mer under avsnittet Nyproduktion av bostäder.

Ombildning till bostadsrätt

De hyresgäster som vill ombilda bildar själva bostadsrättsföreningar och lämnar in en ansökan till Uppsalahem. Ansökningarna granskas utifrån olika aspekter, bland annat ska det finnas mer än 30 procent hyresrätter kvar i ett område efter en ombildning. För att Uppsalahem ska utreda förutsättningarna för att ombilda en fastighet krävs att fler än 67 procent av de boende är intresserade av en ombildning.

Fastigheten ska säljas till det pris som motsvarar värdet för bostadsrätterna med avdrag för kostnader för bildande av förening och köp. Värdering sker för varje objekt för sig av extern auktoriserad värderare.

Fyra bostadsrättsföreningar, om totalt 87 bostäder, har fått erbjudanden om att köpa hela eller delar av fastigheter. En förening har tackat nej. I de tre återstående behöver fastighetsdelning ske innan slutgiltig ombildning kan genomföras, vilket beräknas ske under 2010.

Fem procent av nyuthyrningen till bostadssociala ändamål

Målet att upplåta fem procent av nyuthyrningen till personer som av särskilda ekonomiska och/eller sociala skäl inte kan få bostad på egen hand nåddes i november 2009. Totalt upplåts 74 lägenheter för dessa behov till Uppsala kommun. Uppsala kommun hyr totalt närmare 400 bostäder för bostadssociala ändamål av Uppsalahem, och utöver dessa upplåts totalt 166 bostäder med kommunal borgen.

GODA KUNDRELATIONER

Uppsalahems vision är att vara "lite mera värd". Alla som bor hos Uppsalahem ska känna sig trygga och trivas samt få gehör för sina önskemål om det egna boendet. Uppsalahems tre kärnvärden; trygghet, trivsel och dialog, är till stor del kundfokuserade. Bostadsmarknadens utveckling och kundernas behov följs kontinuerligt.

Kundundersökningar

Övergripande kundundersökningar görs varje år för att följa upp kundrelationerna och för att definiera förbättringsområden. Kunderna blir även tillfrågade om hur in- och utflyttningsprocessen upplevs samt hur det är att flytta in i en nyproducerad bostad.

För vanliga bostäder får en tredjedel av hyresgästerna möjlighet att svara på kundundersökningen varje år, för seniorbostäder genomförs undersökningen vartannat år. NKI, nöjd kund index, mäter ett medelbetyg enligt en tio-gradig skala och NKI-betyget baseras på tre frågor som mäter upplevelse, förväntningar och hur nära idealföretaget kunderna anser att Uppsalahem befinner sig. Uppsalahem har för 2009 NKI 67 av 100, som är ett gott medelbetyg. Från och med 2009 anlitar Uppsalahem ett nytt företag för att genomföra och analysera kundundersökningen, vilket även innebär att mätmetoden skiljer sig från tidigare.

Boende för olika faser i livet

Ett mål för 2009 var att skapa en målgruppsinriktad strategi, för att få kunder att hitta det boende som passar dem bäst. Uppsalahem har fastställt en strategi för ungas boende, som innebär att det finns möjlighet att öronmärka lägenheter i befintligt bestånd, som bedöms passa för en ung livsstil och ekonomi, och på så sätt göra det enklare för unga att få sin första egna lägenhet.

Målgruppen äldre erbjuds förutom seniorbostäder även det nya konceptet trygghetsboende som togs fram under 2009 tillsammans med Uppsala kommuns Äldrekontor och Fastighetskontor. Målgruppen är personer över 70 år som behöver en trygg och tillgänglig boendemiljö, men inte behöver vårdboende. I trygghetsboendet finns en vård/vårdinna, en gemensamhetslokal samt tillgång till trygghetslarm. Det före detta servicehuset Ramund kommer under 2010 att konverteras till Uppsalahems första trygghetsboende.

I kundundersökningen har de frågor som rör hur bostaden passar för den egna livssituationen, antal medlemmar i hushållet och närhet till



service fått höga betyg, vilket tyder på att många av Uppsalahems hyresgäster har ett boende som passar dem.

ANSVARSFULLT RESURSUUTNYTTJANDE

Som Uppsalas största bostadsföretag har Uppsalahem ett ansvar att bidra till minskad klimatpåverkan. Energibesparingar ska få ta stor plats i Uppsalahems planering idag och i framtiden för att skapa ett långsiktigt hållbart boende.

Miljönyckeltal

Uppsalahem har formulerat tydliga, mätbara mål och relevanta nyckeltal för att hushålla med energi och minska utsläppen av växthusgaser. De sju miljönyckeltal som mäts är olja, värme, drivmedel, vatten, el, avfall och MIBB - miljöinventering i befintlig bebyggelse. Under 2009 har miljönyckeltalen reviderats och de nya nyckeltalen följs från och med 2010. Nyckeltal för transporter har tillkommit medan de för olja och drivmedel har ersatts av ett för koldioxid. Genom att följa upp koldioxidutsläppen ges förutsättningar för att Uppsala kommuns mål att minska utsläppen av växthusgaser med 30 procent till 2020 kan uppnås. Mer information om miljönyckeltalen finns under avsnittet Energi och miljö.

HÅLLBAR EKONOMI

En långsiktig hållbar ekonomi skapar trygghet hos ägare och finansörer och är en förutsättning för att Uppsalahem ska kunna fortsätta erbjuda

ett bra boende till såväl nuvarande kunder som kommande generationer. Att behålla en stabil ekonomi när kostnader för finansiella poster ökar samtidigt som fastigheternas underhållsbehov växer och energi- och miljöfokuseringen blir allt större är en aktuell utmaning som medför att Uppsalahem måste arbeta ännu mer strategiskt med ekonomifrågor.

Avkastningskrav

Primärt mål för detta strategiområde är de ägardirektiv om avkastningskrav som redovisats ovan. Driftnettet är en viktig måttstock som Uppsalahem arbetar målstyrt med. Uppsalahem uppfyller i likhet med tidigare år både det kortsiktiga och det långsiktiga ekonomiska kravet från ägarna. Ägarnas kortsiktiga avkastningskrav på det egna kapitalet uppgår till 5,33 procent vilket motsvarar 54 mkr avseende 2009. Utfallet uppgår till 84 (69) mkr. Det långsiktiga kravet är att värdet på bolaget ska stiga med reellt två procent per år räknat på medellång sikt (fem till tio år). Med värdet i detta sammanhang menas summan av det synliga egna kapitalet med tillägg för fastigheternas övervärde. Detta värderades 2009 till 5 373 (5 627) mkr. Ökningen under den senaste femårsperioden är i snitt 3,4 procent reellt per år.

ORGANISATION OCH KOMPETENS

Organisationen utvärderas och utvecklas kontinuerligt för att möta kraven från marknaden, ägaren och kunderna. En förutsättning för att Uppsalahem framgångsrikt ska kunna nå de uppsatta målen är kompe-

tenta och engagerade medarbetare, något Uppsalahem arbetar kontinuerligt med genom personalutvecklande åtgärder och nyrekrytering av personal med rätt kompetens.

Nöjd medarbetarindex

Vartannat år utför Uppsalahem medarbetarundersökningar, den senaste genomfördes under 2008. Målet för nöjd medarbetarindex var att bibehålla det höga värdet index 74 av 100, samt att höja andelen medarbetare som känner sig stolta och delaktiga.

Känslan av delaktighet ligger i undersökningen 2008 kvar på samma höga nivå, 81 av 100. Värdet för nöjda medarbetare och stolta medarbetare sjönk dock något. Utvecklingsområden är identifierade och nya mål är uppsatta.

Sjukfrånvaro

Uppsalahem står bakom kommunens mål att ha en låg sjukfrånvaro. Sjukfrånvaron har legat kvar på samma nivå som föregående år 4,7 (4,7) procent.

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. I policyn ingår sju inriktningsmål, här följer en beskrivning av Uppsalahems arbete inom de sju målen.

De värderingar som kommunens policy för hållbar utveckling bygger på ska vara integrerade i den dagliga operativa verksamheten samt i den strategiska planeringen, både i den övergripande affärsplaneringen och i varje enhets verksamhetsplanering.

1. Uppsalaborna är delaktiga i samhällsutvecklingen och har förtroende för demokratin

Ett av Uppsalahems kärnvärden är dialog och bolaget har drygt en halv miljon kundkontakter med hyresgäster per år genom direkta möten, telefon, sms, e-post och webbplats. Kunderna påverkar i stor grad företagets arbete via svaren på de kundenkäter som regelbundet genomförs. Uppsalahem har även utvecklat nya möjligheter för kundkontakt via sociala medier som Twitter och Facebook samt genom att man numer kan chatta med Kundtjänst.

2. Uppsalaborna har arbete

Uppsalahem har 246 medarbetare, merparten av dessa är Uppsalabor och företaget har varit pådrivande till att Fyrisskolan under 2011 kommer att starta ett drifttekniskt program, för att få ungdomar intresserade av den expansiva fastighetsbranschen. Bolaget köper externa varor och tjänster för många miljoner per år, vilket skapar arbetstillfällen.

Ett trettiotal praktikanter tas emot varje år från skolor eller i arbetsrehabiliterade syfte och under sommarmånaderna anställer bolaget drygt 30 ungdomar som sommarjobbar inom Fastighetsservice, Kundtjänst och distrikten.

3. Uppsalaborna känner sig trygga

Trygghet är ett av koncernens kärnvärden. Alla kunder ska känna sig väl bemötta och trygga i sin kontakt med bolaget. Det kan gälla allt från att garantera ett ekonomiskt stabilt och välskött företag till val av säkra lås. Uppsalahem arbetar enligt Brottsförebyggande rådets rekommendationer samt med tillgänglighet för personer med funktionsnedsättningar. Att medarbetare har arbetskläder och id-brickor är också viktigt för att kunderna ska känna sig trygga. Företaget arbetar även med livet mellan husen, bland annat med belysningsprojekt, för att öka tryggheten.

4. Uppsalaborna är jämställda

Uppsalahem vill betraktas som ett attraktivt bolag med ett öppet och tillåtande klimat där inga diskrimineringar förekommer. Olika språk och kulturella kunskaper räknas som meriter vid rekrytering och i Uppsalahems bostadsområden lever människor från olika kulturer med olika bakgrunder och förutsättningar tillsammans. Uppsalahems uthyrningspolicy verkar för likvärdiga villkor där det inte ges utrymme för diskriminering på grund av till exempel ursprung, sexuell läggning eller funktionshinder. Det är kundtiden som är avgörande, och alla har hos Uppsalahem samma möjlighet att inom ramen för de fastställda reglerna få en bostad.

5. Uppsalaborna har ett hälsosamt liv

Uppsalahem vill erbjuda en hälsosam arbetsmiljö och arbetar för en hög frisknärvaro i organisationen. Investeringar görs i förebyggande hälsovård och i att Uppsalahem ska ha en trygg och säker arbetsmiljö. I kvarteret Mjölaren i Kungsängen skapar Uppsalahem 138 rökfria bostäder, där hyresgästen förbinder sig till att inte röka, varken inomhus eller i direkt närhet till huset. Dessutom har Uppsalahem invigt en lekplats för äldre i Eriksberg och en konstgräsplan i Gottsunda där både gamla och unga har möjlighet att träna koordination, vara utomhus och samtidigt ha roligt.

6. Uppsala bidrar till att hindra klimatförändringen

Energi- och miljöfrågor är en integrerad del av Uppsalahems arbete och många projekt är redan igång medan fler planeras. Tydliga miljömål finns och företaget följer kontinuerligt förbättringarna via nyckeltal. Arbetet med förnyelse minskar energianvändningen väsentligt. I de ombyggda lägenheterna på Kvarngärdet räknar Uppsalahem med att spara drygt 35 procent i energianvändning per kvadratmeter och år.

7. Uppsala har ett bra företagsklimat

I Uppsalahems bostadsområden finns lokaler som hyrs ut till verksamheter som stödjer de boendes behov av tjänster och service. Bolaget arbetar aktivt med stadsutveckling som gynnar både boende och företag. Uppsalahem är en stor byggherre och beställare som verkar för att inköp och upphandlingar sker på bästa sätt samt följer lagen om offentlig upphandling. Uppsalahem skapar kontinuerligt nya bostäder i attraktiva delar av Uppsala vilket bidrar till näringslivets utveckling. Bra boendemiljöer attraherar företagare och deras anställda.

En allmännytta för framtiden

Den svenska allmännyttan skapar och förvaltar olika typer av bostäder för olika behov. Detta medför att personer från olika samhällsgrupper, i olika åldrar och med olika bakgrund bor grannar och därigenom skapas integrerade och trivsamma bostadsmiljöer.

Bakgrund

I början av 1940-talet präglades Sveriges städer av bostadsbrist och trångboddhet. Efter andra världskrigets slut beslutade riksdagen att ge kommunerna ansvar att erbjuda alla en god bostad till rimlig kostnad. Ett stort antal allmännyttiga bostadsföretag bildades och de fick en nyckelroll i bostadsbyggandet. Allmännyttan var därmed, och är fortfarande, ett verktyg för kommunerna för att tillgodose bostadsbehoven hos alla samhällsgrupper. Subventioner av olika slag har funnits genom åren. Inga av dem finns idag kvar.

Svenska systemet är unikt

Kommunen ansvarar för bostadsförsörjningen och för att främja goda levnadsförhållanden och en god samhällsutveckling i kommunen. Flertalet av landets 290 kommuner har därför ett allmännyttigt bostadsföretag. Allmännyttan är i Sverige en boendeform som är öppen för alla. Det ska inte vara utpekande att bo i en allmännyttig lägenhet. I många europeiska länder är allmännyttan endast till för socialt utsatta människor, så kallat "social housing", och är därmed en tydligt utpekande boendeform. Den svenska modellen syftar istället till att personer från olika samhällsgrupper ska bo tillsammans och därigenom skapa ett integrerat samhälle. Sverige är, kanske på grund av detta, ett av få länder utan verkliga slumområden.

Skilnad mellan allmännyttiga och privata hyresvärdar

Alla fastighetsägare konkurrerar idag på

nästan lika villkor. Det finns dock vissa skillnader. Allmännyttan ägs av kommunen och har därmed en kommunalpolitisk styrelse som ger företagen direktiv att följa.

Allmännyttiga företag får inte heller drivas i vinstsyfte. Övriga skillnader är att allmännyttan faller under offentlighetsprincipen. Detta för att allmänheten och massmedia ska ha insyn i kommunens verksamhet. Kommunala bostadsbolag måste även följa lagen om offentlig upphandling vilket innebär att inköp av varor, tjänster och byggtreprenader måste handlas upp enligt fastlagda regler.

Hyressättningen regleras i hyreslagen där det framgår att hyran ska förhandlas med Hyresgästföreningen. Hyran sätts utifrån ett bruksvärdessystem där hänsyn tas till standard i lägenheten och i gemensamma utrymmen. Även närhet till service, kommunikationer och områdets attraktivitet vägs in. Allmännyttans hyresnivå är sedan hyresnormerande för privata hyresvärdar som inte får ta ut mer i hyra än de allmännyttiga. Det medför att allmännyttan är både hyresledande och hyresdämpande.

Rekordårens bostadsområden

Många allmännyttiga bostadsföretag bildades under 1940-talet och knappt fem procent av allmännyttans bostadsbestånd har därmed ett byggnadsår som är tidigare än 1940. De flesta svenska stadskärnor är betydligt äldre än så vilket innebär att allmännyttans lägenheter i centrala lägen är mycket få. Istället har de kommunala bolagen en stor andel av sina fastigheter i de bostadsområden som byggdes under

rekordåren, 1960–1975. Många gånger byggde kommunen då helt nya stadsdelar med allmännyttan som den enskilt största aktören. De allmännyttiga bostadsbolagen står idag inför den största utmaningen sedan rekordårens bostäder byggdes – förnyelsen av dessa bostäder, bostadsområden och i vissa fall större delen av stadsdelar.

Allmännyttan utreds

Den svenska allmännyttan är idag ifrågasatt. Fastighetsägarna har anmält det svenska systemet till EU då det anses begränsa privata fastighetsägares möjlighet att ta ut önskad hyra samt att de anser sig diskriminerade på grund av subventioner till allmännyttiga företag. Att inte ta ut maximal vinst kan ses som ett otillåtet kommunalt stöd enligt EU-regler, vilket inte får ges till konkurrensutsatt verksamhet. Utredningen om detta "EU, allmännyttan och hyrorna", presenterades under 2008 och visar två olika alternativ för allmännyttans framtid – ett affärsmässigt alternativ och ett självkostnadsalternativ.

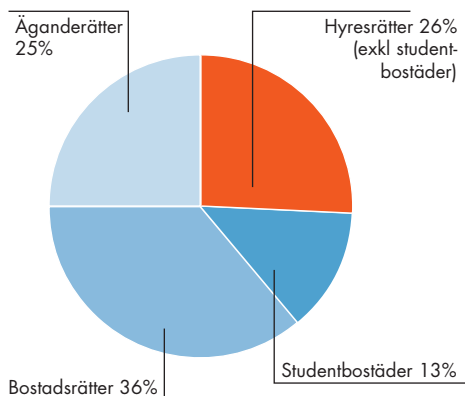
Under 2009 har förslaget reviderats och ett tredje alternativ, en kompromiss, har presenterats. Där har man tagit hänsyn till det förslag som SABO (Sveriges allmännyttiga bostadsföretag) presenterat, där allmännyttan bedrivs affärsmässigt, dock utan krav på vinstmaximering, vilket innebär att företagen kan ta ett fortsatt socialt ansvar och fortsätta erbjuda bra bostäder till alla. SABO ställer sig positiva till ett avskaffande av den hyresnormerande rollen.

Uppsala hem stödjer detta och anser att fastighetsägare ska konkurrera på likvärdiga villkor.



Efter bostadsbristen som präglade Sverige i mitten av 1900-talet gavs kommunerna ansvar att själva erbjuda invånarna bostäder till rimliga priser. De allmännyttiga bolagen bildades och fick en nyckelroll i bostadsbyggandet. Kvarteret Tuna backar på bilden byggdes under 1950-talet.

OLIKA BOENDEFORMERS MARKNADSANDELAR I UPPSALA



Diagrammet grundas på ett ungefärligt underlag från 2008.

ANDEL AV HYRESBOSTADSMARKNADEN I UPPSALA*

	Antal lägenheter
Uppsalahem	14 000
Vasakronan	2 100
Stena Fastigheter	970
Graflunds	950
Uppsala Akademiförvaltning	700
HSB	640
Uppsala Kommun Fastighets AB	480
Diligentia	250
Dristigheten Fastighets AB	240

*Undantaget hyresvärdar som främst innehar studentbostäder.



En boendeform som erbjuder mer

De allmännyttiga bostadsföretagen är ett viktigt bostadspolitiskt planeringsinstrument för kommunerna. Allmännyttan kan verka i samhällsnyttiga frågor som inte alltid ger stor vinst och som andra fastighetsägare därmed kanske prioriterar bort. Det kan handla om stadsdelsutveckling, att motverka segregation och att tillhandahålla bostäder för svaga grupper i samhället. Men det kan också vara så att allmännyttan är den aktör som fortsätter att bygga nya bostäder under lågkonjunktur när privata fastighetsägare och bostadsrättsbyggare inte vill ta risker. En annan viktig fråga som faller inom samhällsnytta är energi och miljö som är högprioriterade inom allmännyttan.

Ett mycket viktigt argument för hyresrätten är att den skapar dynamik och ökar valmöjligheterna på bostadsmarknaden. En boendekarriär börjar ofta med ett första eget boende i hyresrätt för unga och studenter som generellt är en köpsvag grupp. Senare i livet kan hyresrätten åter locka med den service och enkelhet

som den innebär. Hyresrätten är även en viktig boendeform för de som flyttar till en ny stad för exempelvis arbete eller studier. Bristen på lätt-tillgängliga hyresrätter i landets tillväxtorter är ett hinder för rörligheten på arbetsmarknaden. Hyresrätten är dock inte bara en tillfällig boendeform. Ett stort antal människor väljer att bo i hyresrätt stora delar av livet och i många allmännyttiga bostadsföretag är snittboendetiden lång.

Allmännyttans framtid?

Oavsett utgången i EU-anmälan så har debatten tagit fart i Sverige och vi kan vänta oss att ett antal förändringar kommer att ske. Villkoren för olika boendeformer bör ses över och förhoppningsvis göras mer jämlika i form av bland annat ränteavdrag, bidrag och skatter. Hyressättningssystemet kommer att tas under lupp och gradvis förändras för att bli mer rättvist. Allmännyttiga bostäder kommer troligtvis att finnas kvar länge. Nu gäller det bara att låta allmännyttan utvecklas i takt med samhället och anta en ny form.

Hyresmarknaden i Uppsala

Fastighetsmarknaden i Uppsala är under fortsatt tillväxt och produktionen av bostäder ökar. Det byggs mycket, nya företag etableras, handeln expanderar och staden växer. Andelen hyresrätter i Uppsala är låg i jämförelse med övriga Sverige och det finns därför en stor efterfrågan. Vid slutet av 2009 hade Uppsalahem omkring 60 000 registrerade bostadssökande.

Fastighetsmarknaden i Uppsala är under fortsatt tillväxt och produktionen av bostäder ökar trots lågkonjunktur. Uppsala är en framtidsstad med stora utvecklingsmöjligheter. Befolkningen ökar, antalet människor som arbetar ökar, nya stadsdelar växer fram och innerstaden förnyas. Uppsala är en av de kommuner där det just nu byggs flest bostäder per invånare.

Expansiva Mälardalen

Att tillhöra Mälardalsregionen där fyra av landets sju största städer finns, Stockholm, Uppsala, Västerås och Örebro, gör Uppsala konkurrenskraftigt. Närheten mellan städerna medför många arbetstillfällen och möjligheten till pendling får arbetsmarknaden i Mälardalsregionen att växa ihop. År 2030 beräknas regionen vara en av de största arbetsmarknaderna i norra Europa.

Uppsala – Sveriges fjärde stad

De senaste åren har befolkningen i Uppsala ökat med drygt 3 000 personer per år och 2009 var ökningen rekordhöga 4 083 personer. År 2030 beräknas invånarantalet i kommunen ha ökat till närmare 235 000. Stadens två universitet bidrar till en ung befolkning och till den framtida som präglar Uppsala. Det centrala läget i Mälardalen, närheten till Arlanda och den höga kompetensen inom många områden gör Uppsala attraktivt. I Uppsala finns cirka 16 000 företag och förutsättningarna är goda för att driva affärsverksamhet.

Uppsala har stått stark i lågkonjunkturen med fortsatt hög tillväxt vilket kan bero på att Uppsala har många yrkesverksamma inom tjänstesektorn vilken inte är lika konjunkturberoende som till exempel industrin. Uppsala stoltserar med ett nytt spektakulärt konsert- och kongresshus och 2011 står

även nya Resecentrum klart, som inte bara skapar ett nytt stationsområde utan växer med ny bebyggelse av kontor, parker, torg och bostäder.

Uppsala bygger

Inom bostadsbyggandet registrerades en inbromsning som är mycket mildare än i riket. Bostadsbyggandet i kommunen minskade med tolv procent mellan 2008 och 2009, jämfört med en genomsnittlig minskning i riket med 54 procent. Priserna på bostadsrätter ökade med 29 procent, vilket är högre än rikets genomsnittsökning med 20 procent.

Behovet av bostäder växer när företagandet och antalet invånare ökar. För att stärka attraktionskraften och för att möta den förväntade befolkningsökningen är det viktigt att erbjuda förutsättningar för attraktiva boendemiljöer, en mångfald av

UPPSALAHÄM ERBJUDER FÖLJANDE BOSTÄDER FÖR OLIKA MÅLGRUPPER

	Befintliga	Under produktion
Studentbostäder	270	0
Ungdomsbostäder	60	0
Seniorbostäder	360	40
Bostäder i kollektivhus	20	0
Vård-/stödbostäder	1 200	20
Bostäder i småhus/radhus	650	0
Vanliga bostäder	11 200	140
varav rökfria	710	140



Kvarteret Vangsby i Vänge ligger idylliskt tretton kilometer från Uppsalas centrum. De boende förvaltar själva området och har bland annat byggt denna stuga men även en simbassäng.

arbetsplatser, utbildningsmöjligheter, kultur, kommersiell service, en levande stadskärna och bra kommunikationer. För att den ekonomiska tillväxten ska vara hög är det avgörande att bostadsbyggandet ligger på en hög nivå samtidigt som infrastrukturen utvecklas.

Nyproduktionen i Uppsala har de senaste åren legat över Uppsala kommuns mål på 1 000 nya bostäder per år, varav Uppsalahem bidragit med mellan 200 och 300.

Ny översiktsplan 2010

Under årets sista månad har det varit samrådstid för Uppsala kommuns förslag till översiktsplan. Planen ska vara klar till sommaren 2010 och ska ge staden en långsiktig inriktning fram till 2030, gällande bebyggelse, trafik- och grönområden – både i staden och på landsbygden. Översiktsplanen är ett viktigt styrdokument för Uppsalahem och för bolagets långsiktiga utveckling, för nyproduktion och klimatsatsningar.

Staden kommer att fortsätta växa och Uppsalahem med den. Staden växer inåt, nya bostäder produceras i centrala lägen på gammal industrimark och industrierna lyfts ut i stadens periferi. Grönområden, parker och livet mellan husen är fortsatt prioriterat. På landsbygden räknar man med att det kommer att behövas 4 000 nya bostäder fram till 2030, främst i tätorterna. Totalt har översiktsplanen en beredskap för 30 000 nya bostäder fram till 2030, vilket motsvarar 1 500 per år.

UPPSALAHEMS BOSTADSKUNDER I SIFFROR

Tecknade bostadskontrakt*	2 468
Tecknade kontrakt för nyproduktion	138 (287)
Kunder som flyttade inom Uppsalahem	236 (176)
Omflyttning	14,9 (13,3) %
Vakansgrad	0,4 (0,1) %

Ökningen av kunder som flyttade inom Uppsalahem och vakansgrad förklaras med förvärv samt ombyggnad.

*Tecknade kontrakt som började gälla under 2009.

Uppsalahems marknadsandel

I Uppsala kommun ägs 16 procent av alla bostäder av Uppsalahem, vilket är 23 procent av alla bostäder i flerbostadshus och 42 procent av alla hyresrätter inklusive studentbostäder. Uppsalahems konkurrenter på hyresbostadsmarknaden är stora svenska fastighetsägare som äger och förvaltar både kommersiella lokaler och bostäder. Dessa är oftast inte bara verksamma i Uppsala utan runt om i landet och utomlands. Men även mindre privata hyresvärdar finns. Konkurrens finns även med andra bostadsformer än hyresrätten eftersom kunderna väljer hur och var de vill bo, i hyresrätt, bostadsrätt eller småhus.

Lokalmarknaden i Uppsala

Uppsala drabbades inte lika hårt av den pågående lågkonjunkturen i jämförelse med andra orter och motsvarande period förra året. Årets tredje kvartal visade tecken på återhämtning. Ett ökande antal nystartade företag i kombination med färre konkurser indikerar att förutsättningar för företagsamheten har förbättrats. Uppsalahem är en liten aktör på marknaden för kommersiella lokaler, det vill säga lokaler till butiker, kontor och restauranger, bolaget har endast 17 400 m² av 2 700 000 m² totalt i Uppsala. Uppsalahems huvudsakliga ändamål är bostäder, men företaget samarbetar med andra kommunala aktörer vars huvudsakliga inriktning är lokalförvaltning.

60 000 önskar bo hos Uppsalahem

Antalet bostadssökande hos Uppsalahem har under 2009 ökat med nära 7 000 personer och i slutet av 2009 var nästan 60 000 registrerade som bostadssökande hos Uppsalahem. Under året tecknades 2 500 bostadsavtal varav 138 för nyproducerade lägenheter. 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.

Unga behöver bostäder

Uppsalahem ska tillhandahålla boende för alla skeden i livet, för unga och gamla, små och stora familjer. Efterfrågan på bostäder är fortsatt hög i Uppsala, och Uppsalahems nyproducerade hyresrätter i attraktiva lägen är populära. För att få möjlighet att skriva kontrakt på en av Uppsalahems lägenheter krävs att man, förutom att man uppfyller de godkännandekriterier som fastställts, uppdaterar sin kundtid och är aktiv bostadssökande, ofta under flera år.

Uppsala som studiestad växer, och det är viktigt att aktörerna på bostadsmarknaden bidrar till att göra Uppsala ännu attraktivare som studieort. I kvarteret Observatoriet samarbetade Uppsalahem och många av studentnationernas bostadsstiftelser för att skapa fler lägenheter för studenter. Uppsalahem har för närvarande 266 bostäder som riktar sig

enbart till studenter och 63 som riktar sig till målgruppen unga.

Under 2009 har Uppsalahem fastställt en strategi för ungas boende, som innebär att det finns möjlighet att öronmärka lägenheter i befintligt bestånd, som bedöms passa för en ung livsstil och ekonomi, och på så sätt göra det enklare för unga att få sin första egna lägenhet.

Boende för äldre – en trygghet

Sveriges befolkning lever allt längre. Äldre efterfrågar många gånger ett mer bekymmersfritt boende med bättre tillgänglighet, trygghet, gemenskap och service. En boendeform för personer över 55 år som passar in på denna beskrivning är seniorbostaden. Under 2009 har Uppsalahem färdigställt 47 nyproducerade och rökfria seniorbostäder. Inom Uppsalahem pågår också ett arbete med att möjliggöra kvarboende i det egna bostadsområdet.

Under 2009 har Uppsalahem, i samarbete med Äldrekontoret och Fastighetskontoret, utvecklat ett koncept för trygghetsboende i Uppsala. Ett före detta servicehus kommer under 2010 att konverteras till Uppsalahems första trygghetsboende. Målgruppen är personer över 70 år som behöver en trygg och tillgänglig boendemiljö, men inte behöver vårdboende.

I trygghetsboendet finns bland annat en vård/vårdinna och en gemensamhetslokal för aktiviteter.

UPPSALAHEM SOM AKTÖR

Uppsalahem deltar i en rad olika samarbeten och intresseorganisationer i syfte att medverka till samhällets och bostadsbranschens utveckling.

BeBo – energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus.

Bocity – utställningslokal med andra bostadsaktörer i Uppsala

Byggherrarna

Fastighetsägarna

Fastigo – Fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation

Handelskammaren i Uppsala län

HBV – Inköpsförening husbyggnadsvaror

Hyresgästföreningen Gävle-Aros

Samhällsbyggnadslänken/KTH Bygghetenskap

Mötesplats Relation

Partnerskap Uppländsk drivkraft
Partner i statens lokala utvecklingsavtal för Valsätra och Gottsunda.

Regionförbundet Uppsala län

SABO – de allmännyttiga bostadsföretagens organisation

SPD/IPD – Svenskt Fastighetsindex

Pensionärsorganisationer

Tryggare Uppsala län

Uppsala BRÅ – Tryggare utemiljö

Varumärke Uppsala

Vi i Stan

Goda kundrelationer

Uppsalahem är i alla delar ett serviceinriktat företag som ska ha nöjda kunder. Uppsalahems kunder är bostadshyresgäster, lokalhyresgäster och bostadssökande. Uppsala kommun som är Uppsalahems största enskilda hyresgäst hyr 104 000 m² för vård- och stödboenden och annan kommunal verksamhet.

HYRESGÄSTER

Uppsalahems hyresgäster är de kunder som har sitt hem i en av Uppsalahems bostäder, men det är också Uppsala kommun och många andra enskilda lokalhyresgäster – butiker, restauranger, kontor och annan verksamhet.

Uppsala kommun – Uppsalahems största hyresgäst

Uppsala kommun är Uppsalahems största hyresgäst och hyrde under 2009 lokaler för 138,6 (138,5) mkr. Kommunen hyr främst bostäder i form av vård- och stödboenden med tillhörande service-lokaler. Vid nyproduktion av särskilda boenden är avtalstiden 20 år. Den genomsnittliga kvarvarande hyrestiden för dessa särskilda boenden är 6,0 (8,8) år. Kunder som Uppsala kommun innebär en trygghet i form av säkra hyresintäkter, men även en risk då en stor del av lokalerna är specialanpassade för verksamheten och därför kostsamma att förändra vid ändrade lokalbehov. Inom dotterbolaget Servicebostäder hyrs cirka 1 200 bostäder ut som lokaler, främst vård- och stödboenden som blockuthyrs via lokalkontrakt till Uppsala kommun.

Bostadshyresgäster

Cirka 12 000 personer har idag ett förstahandskontrakt hos Uppsalahem. Kunderna befinner sig i olika faser i livet och har olika behov och bakgrund, och Uppsalahem vill erbjuda dem en bostad som passar för deras livssituation just nu. I kundundersökningen 2009 fanns möjlighet att svara på hur väl bostaden passar till nuvarande livssituation. Analysen visade att frågan fick ett index på 75, vilket är ett högt betyg.

Uppsalahem har för närvarande 266 bostäder som riktar sig enbart till studenter och 63 som riktar sig till målgruppen

unga, det vill säga bostäder som man har möjlighet att söka tills man fyller 26 år. Från och med 2009 finns möjligheten att kunna öronmärka lägenheter i befintligt bestånd som bedöms passa för en ung livsstil och ekonomi. För målgruppen 55+ finns Uppsalahems bekväma och tillgängliga seniorbostäder. Under 2009 har 47 lägenheter i Klockarlunden i borte Luthagen blivit inflyttningsklara och nyproduktionen pågår i Svartbäcken där ytterligare seniorlägenheter tillskapas. Idag har ungefär 360 kunder ett förstahandskontrakt på en seniorbostad.

Uppsalahem har, i samarbete med Äldrekontoret och Fastighetskontoret, utvecklat ett koncept för trygghetsboende i Uppsala. Målgruppen är personer över 70 år som behöver en trygg och tillgänglig boendemiljö, men inte behöver vårdboende. I trygghetsboendet finns en vård/vårdinna, en gemensamhetslokal för aktiviteter samt tillgång till trygghetslarm. Uppsalahems första trygghetsboende, Ramund, införs successivt från mars 2010. I samband med stora förnyelseprojekt erbjuds hyresgäster med förändrade behov möjligheten att flytta till en bostad som bedöms passa bättre.

Hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll och tillval

Att själv kunna påverka det inre underhållet i sin bostad är viktigt. Uppsalahem använder sig därför huvudsakligen av hyresgäststyrt lägenhetsunderhåll, kallat HLU. Det innebär att när det till exempel är dags att byta tapeter eller golv kan hyresgästen bestämma sig för att byta eller att avstå och därmed istället få rabatt på hyran. Om hyresgästen vill byta tapeterna tidigare än vad som är planerat betalas en kostnad motsvarande det resterande värdet på de tapeter som sitter uppe. Det är även möjligt att göra tillval till lägenheten, till exempel en säkerhetsdörr eller parkettgolv. Ett tillval höjer alltid lägenhetens standard och en fast kostnad läggs till månadshyran. Varje år får Uppsalahem in cirka 12 000 underhållsbeställningar från boende gällande främst målning, tapetsering och golvåtgärder.

Lokalhyresgäster

För att uppnå god service samt levande och varierande stadsdelar upplåter Uppsalahem lokaler som innehåller allt ifrån förråd, butiks- och kontorslokaler till vård- och stödboenden. Uppsalahem är en liten aktör på Uppsalas lokalmarknad och äger och förvaltar 164 000 (151 000) m² lokaler som svarar för 18 (18) procent av

STÖRSTA LOKALHYRESGÄSTERNA AVSEENDE HYRESVOLYM

Hyresgäst	Årshyra mkr
Uppsala kommun	138,6
Landstingsservice	5,0
Waldorfffastigheter	1,3
Ica Sverige AB	0,7

För målgruppen 55+ finns Uppsalahems bekväma och tillgängliga seniorbostäder. Under året blev 47 nya lägenheter i Luthagen inflyttningsklara.



företagets omsättning. Vakansgraden uppgick under 2009 till en procent. Uppsalahems kärnverksamhet är dock bostäder och nuvarande kommersiella lokaler fungerar som ett komplement till bostäderna, många ligger på bottenvåningen i bostadshus. Utöver de kommersiella lokalerna och de särskilda boendena finns många små lokaler som i huvudsak hyrs ut till hyresgäster som extra förråd.

Uthyrning av lokaler till butiker, kontor och restauranger ska möjliggöra utvecklingen av ett lokalt näringsliv och erbjuda god service och skapa trivsel bland bostadshyresgästerna. Den totala ytan av de kommersiella lokalerna är 17 400 (13 500) m². Den genomsnittliga hyran för de kommersiella lokalerna är 880 kr/m². Under 2009 har 23 (37) nya kontrakt tecknats för kommersiella lokaler.

Vid nyproduktion och ombyggnation ses behovet av lokaler över för att bidra till utvecklingen av ett lokalt näringsliv och service i bostadsområdet. I samband med Uppsalahems största nyproduktionsprojekt sedan 1970-talet, Två torn, kommer kommersiella lokaler att tillskapas och i området Fyrisvallen har en lokal för förskoleverksamhet byggts.

BOSTADSSÖKANDE

För att få en bostad hos Uppsalahem måste man vara registrerad som bostadssökande. Registreringen görs enklast via webbplatsen och det är även där man söker de lediga bostäderna. För en bostad med centralt läge krävs en kötid, det vill säga den tid man varit bostadssökande, på runt sex till åtta år. I Uppsalas ytterområden är det lättare att få bostad än i innerstaden, i snitt krävs mellan två och fem års kötid. Ofta krävs

det att man varit registrerad som bostadssökande några år för att få en bostad, men flera kunder har dock fått ett hyreskontrakt redan under sitt första år som sökande.

Antal sökande per lägenhet varierar, men i snitt är det omkring 250 intresseanmälningar på varje ledig lägenhet. Vid årsskiftet 2009/2010 var närmare 60 000 personer registrerade som bostadssökande hos Uppsalahem. Av de kunder som är registrerade är närmare tre femtedelar i åldersgruppen 16–30 år. Över 60 procent av de tillfrågade bostadssökande anger att de vill flytta till en av Uppsalahems hyresrätter inom fem år. De flesta som söker bostad hos Uppsalahem är intresserade av tvåor och treor, medan intresset för större lägenheter är mindre.

DIALOG FÖR BÄTTRE BOENDE

Ett av Uppsalahems kärnvärden är dialog, ett område med stort fokus. Därför är det viktigt för Uppsalahem att på varierande sätt träffa kunderna, höra deras åsikter och möta deras behov. Uppsalahems medarbetare möter dagligen kunden i bostadsområdena, på distriktskontoren, i telefon, via e-post, sms eller chatt. Att ha en aktiv dialog med kunderna är trygghet och trivsel för Uppsalahem. Under 2009 hade Uppsalahem drygt 100 000 personliga kontakter med kunderna. Snabb hjälp och återkoppling är viktigt. Uppsalahem har en gemensam kundtjänst som tar emot felanmälningar och uthyrningsfrågor men kunderna kan även kontakta det lokala kontoret för specifika frågor. Kundtjänst ansvarar också för företagets uthyrning av bostäder. Uppsalahem har ett kundombud dit man kan vända sig om man har synpunkter på hur företaget har hanterat ett ärende.



Hans och Magnus ingår i kvarteret Vangsbys trädgårdsgrupp som själva sköter gårdens förvaltning i Vänge. De boende i området kan själva välja att gå med i trädgårdsgruppen men deltagandet bygger på frivillighet. Området består av 48 bostäder i tvåvåningshus och radhus.

KUNDOMBUDET

Uppsalahem har ett kundombud dit man kan vända sig om man som kund har synpunkter på hur företaget har hanterat ett ärende. Många bostadssökande som vänder sig till kundombudet har missat att uppdatera sin kötid via Uppsalahems webbplats och har därför förlorat sin kötid. Under 2009 har få hyresgäster hört av sig till kundombudet vilket är positivt, det innebär att de flesta frågetecken löser sig redan vid första kontakten. Alla de synpunkter och ärenden som kommer in till kundombudet tas om hand och resulterar i många fall i förändringar i information och rutiner för att undvika missförstånd eller felaktigheter i framtiden.

På bilden: Uppsalahems kundombud Monica Ohlin.





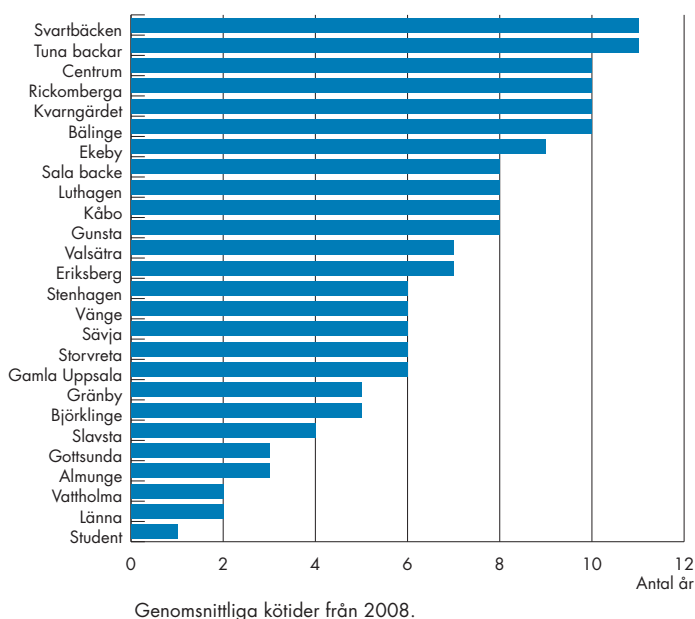
Den generella hyreshöjningen gav 2,05 procent från 1 juli 2009 och för 2010 fastställdes en hyreshöjning från 1 juli med 1,55 procent.”

Kundundersökningar

Varje år genomförs en övergripande kundundersökning för att följa upp kundrelationerna och definiera framtida förbättringsområden. För vanliga bostäder får en tredjedel av hyresgästerna möjlighet att svara på kundundersökningen. I kundundersökningen mäts bland annat nöjd kund index (NKI). För seniorbostäder och verksamhetslokaler genomförs kundundersökningar vartannat år. Kunderna blir även tillfrågade om hur in- och utflytningsprocessen upplevs samt hur det är att flytta in i en nyproducerad bostad.

I årets kundundersökning fick Uppsalahem 2 120 svar, 61 procent, av totalt 3 522 utskickade enkäter. Uppsalahem får ett gott medelbetyg med 67 i NKI och målet är att inom tre år ligga över 70. Lägenhetens standard har fått lite lägre betyg vilket beror på att många av Uppsalahems lägenheter är äldre. Genom förnyelseprogrammet kommer lägenheterna att anpassas till modern standard och samhällets krav på bostäder.

GENOMSnittlig KÖTID FÖR ATT FÅ EN LÄGENHET I UPPSALAHEMS OMRÅDEN 2008



Efter undersökningen valde bostadsförvaltningen att fokusera på kontakt/dialog, trygghet och rent och snyggt. Bland annat satsas mer på tydlig skriftlig information till hyresgästerna, välskötta trädgårdar och entréer, förstärkt belysning, erbjudande om säkerhetsdörrar, regelbundna kontroller av miljöstugor och återkoppling efter utförda åtgärder.

Kundnära aktiviteter

Uppsalahem deltar i en rad aktiviteter för att nå olika kundgrupper. Flera pensionärsorganisationer har under året haft uppskattade besök av medarbetare från Uppsalahem som talat om företagets framtidsplaner för seniorboenden. Bolaget fanns även representerat på en äldremässa med temat "Leva livet – hela livet", och har vid ett flertal tillfällen varit delaktiga och initiativtagare till temadagar och aktiviteter runt om i Uppsalas olika stadsdelar. Genom dessa kundnära aktiviteter erhålls god kunskap om förutsättningarna och vad som efterfrågas på marknaden.

Kundservice via Uppsalahems webbplats

Uppsalahem använder dagligen många olika kommunikationskanaler, men det snabbaste och mest effektiva verktyget är företagets hemsida, www.upsalahem.se. Under 2009 hade webbplatsen 1 148 000 besökare, vilket är en ökning med 99 500 besökare sedan 2008. Både som hyresgäst och som bostadssökande kan man få svar på de flesta av sina frågor via webbplatsen och det är även möjligt att göra felanmälningar och i vissa fall boka tvättstuguetider. Webbplatsen är ett verktyg för att kunder lättare ska hitta svaren på de vanligaste frågorna även utanför kontorstid. Under 2010 kommer Uppsalahems webbplats att uppdateras, få ny design och bli ännu bättre ur kundperspektiv. Den nya webbplatsen har smygstartat under 2009 genom lanseringen av en bättre sökmotor som gör det enklare att hitta den information man söker snabbt.

Nya kommunikationskanaler

Att använda de kommunikationskanaler som kunderna främst använder är avgörande för en bra kunddialog. Under året har man kunnat följa Uppsalahem via nya informationskanaler, både via en mikroblogg på Twitter och på Facebook. Syftet är att möta hyresgäster och bostadssökande där de finns och ge dem möjligheten att ta del av bland annat lediga lägenheter direkt, utan att besöka vår webbplats. Dessutom kan kunderna få återkoppling på sin felanmälan via sms och numer även chatta med Kundtjänst via Uppsalahems webbplats. Uppsalahems

kundtidning har fått nytt namn och format. Hemlängtan, som tidningen numer heter, utkommer med fyra nummer per år och delas ut till alla hyresgäster och företagets övriga intressenter.

SAMARBETE MED HYRESGÄSTFÖRENINGEN

Samarbetet med Hyresgästföreningen drivs på flera sätt, på olika nivåer inom Uppsalahem och med olika syften och förutsättningar. Enligt hyreslagen ska samarbetet ske genom olika förhandlingar men det sker även genom frivilligt samarbete.

Förhandlingar

Uppsalahem har enligt hyreslagen en legal uppgift att träffa överenskommelser med Hyresgästföreningen vid alla hyresförändringar och hyressättningar. Målsättningen är att alla hyresförhandlingar ska resultera i en bruksvärdeshyra och avslutas med två nöjda parter. Om Uppsalahem och Hyresgästföreningen inte skulle komma överens prövas generella hyresförhandlingar av Hyresmarknadskommittén (HMK) och godkännande av ombyggnader och vissa hyresvärdesprövningar av Hyresnämnden. Förhandlingar sker även vid tvister mellan Uppsalahem och en enskild hyresgäst.

Årets hyresförhandling mellan Uppsalahem och Hyresgästföreningen slutade i en bred hyresöverenskommelse som sträcker sig över två år. Den generella hyreshöjningen gav 2,05 procent från 1 juli 2009 och för 2010 fastställdes en hyreshöjning från 1 juli med 1,55 procent.

Ombyggnationshyror för Kvarngärdet och Haubitsen förhandlades till en snitthyra för de båda områdena på 1 240 kr/m² och år exklusive varm- och kallvattenförbrukning. Dessutom införs omfattande rabattsystem som sträcker sig över fyra år för de hyresgäster som flyttar tillbaka.

Boinflytande

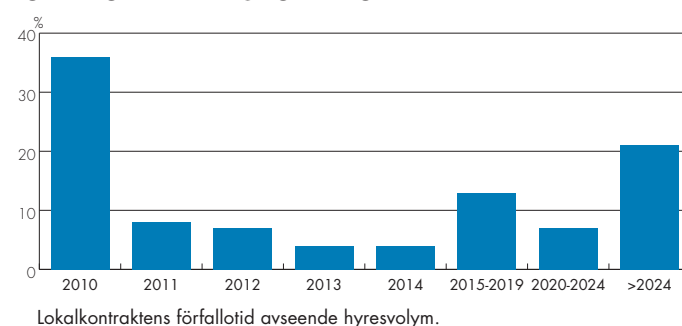
Inom Uppsalahem finns lokala hyresgästföreningar som arbetar efter avtalet om kollektivt boendeflytande mellan Uppsalahem och Hyresgästföreningen. Totalt är det 41 aktiva föreningar, två vilande och fem arbetsgrupper. Uppsalahem ska bland annat genom sina förvaltare informera och diskutera med de lokala hyresgästföreningarna om alla

väsentliga händelser som rör respektive bostadsområde, exempelvis ordningsfrågor och fastighetsskötsel samt ansvara för uthyrningen av fritidslokaler. Detta sker på de samrådsmöten som hålls två gånger varje år. De lokala hyresgästföreningarna är i sin tur viktiga för Uppsalahem som viktig informationskälla för förvaltaren då de samlar upp de boendes önskemål och de kan fungera som en samlingspunkt och öka grannsämjan i bostadsområdet. Två kommittéer med representanter från båda parter finns. Kommittén för utveckling av hyresgästinflytande (KUH) som har det övergripande ansvaret för utvecklingen av hyresgästinflytandet och Kommittén för hyresgästinflytande (KFH) som har det operativa ansvaret för att hyresgästerna ges möjlighet till inflytande.

Ett hållbart och bra boende

I samband med förhandlingarna om hyror 2007–2008 kom Uppsalahem och Hyresgästföreningen region Aros-Gävle överens om ett fördjupat samarbete inom olika områden. Projektet, Ett hållbart och bra boende, syftar till att utveckla boendet till gagn för hyresgästerna och Uppsalahem. De boende själva agerar för att spara på miljön och därmed minska sina boendekostnader på sikt. Fokusområden för samarbetet är energi, miljö, trygghet och hushållsnära sopsortering. Varje år satsar Uppsalahem upp till 500 000 kr på samarbetsprojekt som drivs tillsammans med Hyresgästföreningen.

LOKALKONTRAKTENS FÖRFALLOÅR



SPONSERING

Under 2009 har Uppsalahem stöttat ett antal aktiviteter som är till nytta för kunder och bidrar till en hållbar utveckling av Uppsala.

I projektet Schysst Framtid träffar positiva förebilder inom idrottsvärlden sjätteklassare för att med idrottens hjälp arbeta mot våld, droger och vandalisering.

I maj 2009 sponsrades Sävjadagen med en föreläsning av den före detta tv-meteorologen Pär Holmgren som föredrog om dagens klimatutmaning.

Uppsalahem fortsatte under året att arbeta med boken Gottsundabor som skildrar människor i stadsdelen Gottsunda med bild och text. Boken har även utvecklats till en uppskattad fotoutställning.

Uppsalahem har sponsrat bland annat Rädda barnen, SM-finalen i bandy i Uppsala och bandyskolan Bandykul för barn. Uppsalahem sponsrade även Skolbarnens trafikkalender som arbetar för barns trafiksäkerhet och flera lokala hyresgästföreningar.

Organisation och styrning

Som kommunägt bolag har Uppsalahem en politiskt sammansatt styrelse. I företagsledningen har vd sitt stöd och verksamheten bedrivs i en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation. Uppsalahems kärnvärden, trygghet, trivsel och dialog uppfylls genom att Uppsalahems verksamhet till stor del bedrivs med egna medarbetare.

Ägar- och koncernstruktur

Uppsala kommuns bolag Uppsala Stadshus AB äger 100 procent av aktierna i Uppsalahem AB. Uppsalahemkoncernen består av Uppsalahem AB som är moderbolag till fyra dotterbolag; Uppsalahem Servicebostäder AB (fusioneras i moderbolaget 2010), Fastighetsbolaget Storvreta Centrum HB, 2 Torn AB samt det vilande bolaget Uppsalahem Attika AB.

Politiskt sammansatt styrelse

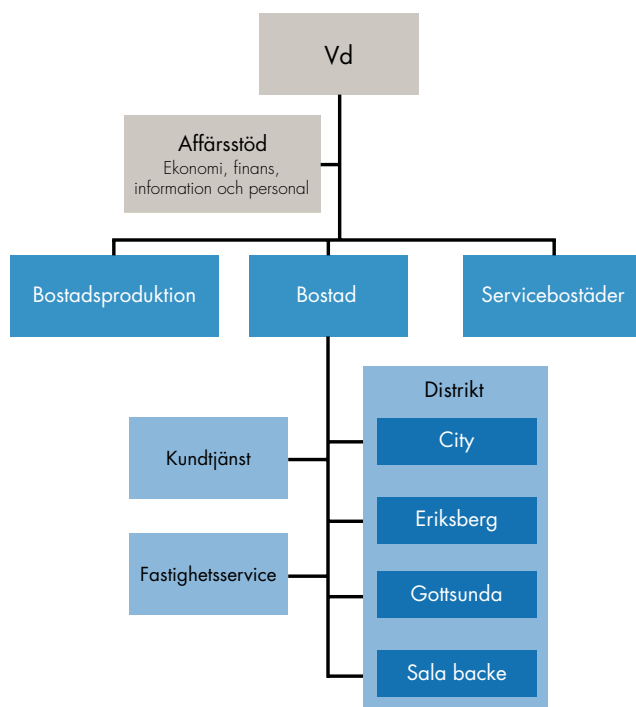
Uppsalahem har som kommunägt företag en styrelse vars politiska sammansättning speglar Uppsala kommunfullmäktige. Styrelsens nio ledamöter och fyra suppleanter är valda av kommunfullmäktige.

Ägardirektiven för Uppsalahem fastställs av kommunfullmäktige och 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. Arbetsutskottet består av styrelsens presidium, en ledamot, en arbetstagarrepresentant samt en suppleant med närvarorätt. Vid behov hålls extra styrelse- och arbetsutskottsmöten. Till styrelsesammanträdena kallas förutom ledamöter även suppleanter och representanter utsedda av arbetstagarorganisationerna, men de har inte rösträtt.

Uppsalahems vd är, med stöd av tjänstemän i bolaget, föredragande vid styrelsens sammanträden. Vid styrelsemötet då årsredovisningen fastställs redogör bolagets revisorer för sina iakttagelser från förvaltnings- och bokslutsrevisionen.

ORGANISATIONSSTRUKTUR



Bolagets ledning

Uppsalahems vd har till sitt stöd företagsledningen som består av cheferna för affärsområdena Bostad, Bostadsproduktion och Servicebostäder samt affärsstödscheferna för ekonomi, finans och personal. Företagsledningen sammanträder kontinuerligt för att behandla företagsstrategiska frågor.

Som komplement finns en verksamhetsledning bestående av fastighetschefer, distriktschefer och verksamhetschefer som behandlar mer operativa frågor.

Vid behov skapas sakkunniga råd vars uppdrag är att bistå med kunskap och lämna förslag till beslutsfattande.

Tydlig linjeorganisation

Uppsalahem har en ändamålsenlig och effektiv linjeorganisation och arbetar i sina affärs- och verksamhetsområden nära kunden. Förutom de tre affärsområdena Bostad, Bostadsproduktion och Servicebostäder finns affärsstöd med funktioner för ekonomi, finans, personal och information. För att kunna leva upp till kärnvärdena trygghet, trivsel och dialog och för att kunna vara "lite mera värd" bedriver Uppsalahem en stor del av utförarverksamheten med egna medarbetare.

Affärsområde Bostad sköter den huvudsakliga förvaltningen

Bostad är Uppsalahems största affärsområde och arbetar huvudsakligen med förvaltning. Verksamheten inom affärsområdet är indelad i fyra geografiska distrikt – City, Eriksberg, Gottsunda och Sala backe. Distrikten är beställare av tjänster till de interna utförarna inom verksamhetsområdena Kundtjänst och Fastighetsservice. Kundtjänst har en central funktion för kunden och svarar på alla typer av frågor samt ansvarar för uthyrningen av bostäder. Fastighetsservice sköter all typ av teknisk service, från fastighetsskötsel till utvecklingen av energieffektivisering av fastigheter.

Affärsområde Bostadsproduktion bygger nytt och bygger om

Bostadsproduktion ansvarar för att initiera och utveckla nybyggnadsprojekt med vacker och spännande arkitektur. En allt större del av affärsområdets arbete består även av planering och genomförande av förnyelseprojekt i Uppsalahems äldre bostadsbestånd. Affärsområdet ansvarar också för koncernens inköp och upphandlingar inom ramen för lagen om offentlig upphandling.

Affärsområde Servicebostäder har specialbostäderna

Servicebostäder äger och förvaltar seniorboenden och särskilda boenden. Affärsområdet

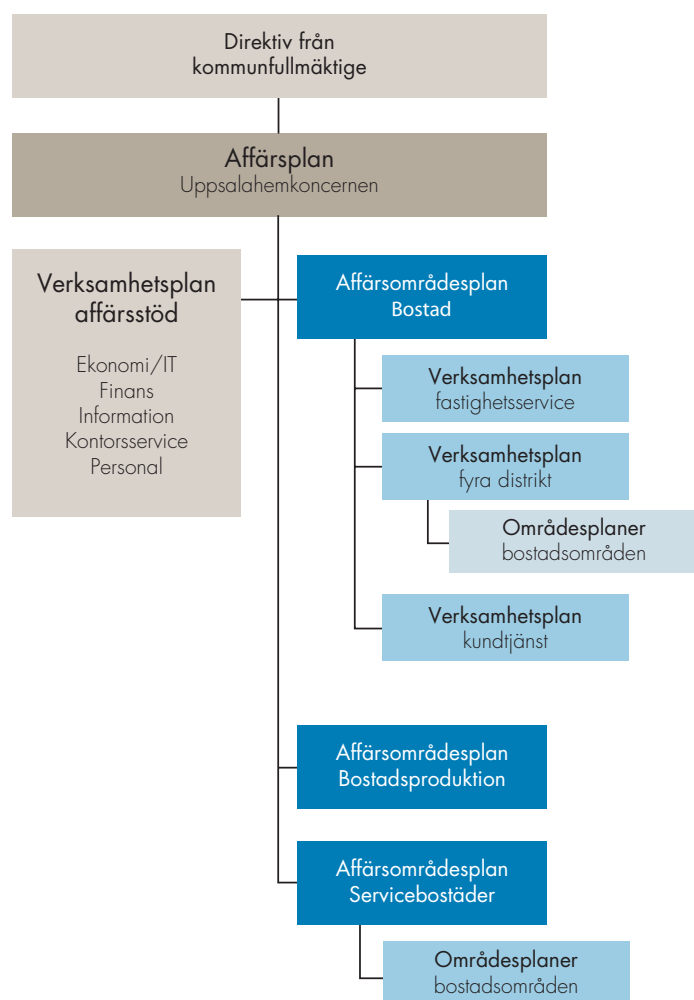
är beställare av tjänster till de koncerninterna utförarna inom Fastighetsservice och Kundtjänst. Servicebostäders huvudsakliga hyresgäst är Uppsala kommun som i sin tur hyr ut till hyresgäster med särskilda behov.

Från och med 2010 fusioneras dotterbolaget Servicebostäder in i moderbolaget med syfte att rationalisera organisationen. Servicebostäder behåller dock sin plats i organisationen som ett affärsområde i Uppsalahem.

Två årliga revisioner

Uppsalahem genomgår varje år två revisioner – en ekonomisk 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 förvaltnings- och bokslutsrevision.

VERKSAMHETSBESKRIVNING



Internkontroll

Uppsalahem arbetar strukturerat med internkontroll på olika nivåer i organisationen.

Internkontrollplanen fastställs av styrelsen och meddelas ägaren, Uppsala kommun. Planen baseras på den struktur som rekommenderas av Svenskt näringsliv och Föreningen auktoriserade revisorer och dess syfte är att säkerställa kvalitet och uppföljning, samt tydliggöra hur Uppsalahems egna strukturer stämmer överens med kommunens krav på internkontroll.

Styrningsprocess

Uppsalahem följer de bolagsordningar som styr verksamheten samt ägarnas direktiv. Verksamheten är även styrd av ett antal fastställda policier 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 processorganisation, processbeskrivningar och dess implementering är kartlagda och dokumenterade sedan december 2002. En uppdatering av processerna och dokumentationen sker i samband med väsentliga förändringar. Varje år fastställer styrelsen koncernens affärsplan, vilken är upprättad utifrån ägarnas krav och direktiv såsom de beskrivs i kommunens verksamhetsplan, IVE. Affärspla-



Bageri Brantingstorg i Sala backe har varit lokalhyresgäster sedan 2003. Uppsalahems lokaler hyrs ut som allt ifrån förråd eller butiks- och kontorslokaler till vård- och stödboenden. De kommersiella lokalerna fungerar som ett komplement till Uppsalahems huvudverksamhet, bostäder, och många av dem ligger insprängda i bostadshusen för att skapa attraktiva bostadsområden.

nen ligger sedan till grund för de verksamhetsplaner och affärsområdesplaner med konkreta mål som upprättas av varje enhets verksamhet. Uppföljning görs i maj och november varje år. Enheternas mål och verksamhet 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.

Under 2009 har en översyn av de fullmakter som Uppsalahem utfärdar till medarbetarna skett.

Syftet med översynen har varit att fullmakterna ska stämma överens med de praktiska behoven i organisationen. I samband med detta har attestordning och attestrutiner uppdaterats och tydliggjorts i organisationen. Varje yrkesroll inom Uppsalahem och dess fullmakter samt eventuell attesträtt har samlats i en attest- och fullmaktsförteckning som fastställs av styrelsen en gång om året och kontinuerligt uppdateras vid förändringar i organisationen.

Fastighetsförvaltning

Inom Uppsalahems fastighetsförvaltning finns både beställare och utförare. Distriktskontoren och Servicebostäder står för beställarfunktionen och Fastighetsservice samt Kundtjänst för utförarfunktionen. Som stöd för organisationen finns Kundtjänst som är den självklara kontakten för kunden.

Kundtjänst svarar på alla typer av frågor och ansvarar även för uthyrningen av företagets bostäder.

Aktiv förvaltning och strategisk utveckling av fastighetsbeståndet

Målet för fastighetsförvaltningen är att skapa långsiktigt attraktiva, ekonomiskt och miljömässigt hållbara bostadsområden. Uppsalahem arbetar mot tydliga mål för att säkerställa en effektiv förvaltning som på ett ansvarsfullt och affärsmässigt sätt förvaltar kommuninvånarnas tillgångar. Det innebär att det sker en kontinuerlig strategisk fastighetsplanering för att optimera drift och underhåll men även för att bedöma framtida avkastningar, kundernas önskemål och betalningsvilja samt hur förvaltningen ska skötas med hänsyn till fastighetens livscykel.

Fastighetsförvaltning

Inom Uppsalahems fastighetsförvaltning finns både beställare och utförare. Distriktskontoren och Servicebostäder står för beställarfunktionen och Fastighetsservice samt Kundtjänst för utförarfunktionen. Kundtjänst är den självklara kontakten för kunden och svarar på alla typer av frågor och ansvarar även för uthyrningen av företagets bostäder.

Affärsområde Bostads fyra distrikt

För att vara nära kunderna är ansvaret för förvaltningen av Uppsalahems vanliga bostäder uppdelat i fyra geografiska distrikt med varsitt besökskontor. City, Eriksberg, Gottsunda och Sala backe arbetar alla med långsiktigt hållbar förvaltning av bostäder och områden ur ett ekonomiskt och miljömässigt perspektiv. Dessutom är strategiska frågor och stadsdelsutveckling viktiga fokusområden. På distriktskontoren arbetar distriktschef, förvaltare, kvartersvärdar, assistenter och besiktningsmän.

DISTRIKT CITY

City omfattar cirka 3 800 lägenheter främst inom de centrala delarna av Uppsala men även i ytterområdena runt Uppsala. Bostäderna är spridda över flera geografiska områden, från stadspuls i centrum till natursköna småorter i stadens norra och östra delar. Husen är byggda under olika tidsperioder, från 1860-talet fram till idag.

Nyproduktion – rökfria bostäder

Merparten av Uppsalahems nyproduktion sker i centrala delar av Uppsala. Hyresgäster har under året flyttat in i 166 nya bostäder i området Fyrisvallen och nyproduktion av 138 rökfria bostäder har påbörjats i stadsdelen Kungsängen i Uppsala.

Förnyelse

Förnyelsebehoven är stora i City och

distriktet var först ut i Uppsalahems förnyelsearbete av 1950-, 1960- och 1970-talets bostadsområden.

Den första etappen av ombyggnaderna på området Kvarngärdet färdigställdes i juni 2009. Som en del av förnyelsen av Kvarngärdet beslutade Uppsalahem också om rivning av fyra radhus i området på grund av höga ombyggnadskostnader i kombination med radon. Detta för att på ett bra sätt möta kraven på hållbar utveckling, både ekonomiskt och miljömässigt.

Energi

Energi och miljö har stort fokus och arbetet med att konvertera bort uppvärmning med olja och el fortsätter. I ytterområdena genomförs en satsning på uppvärmning via närvärme, vilket är ett jämförbart alternativ till fjärrvärmens i Uppsalas centrala delar.

DISTRIKT ERIKSBERG

I distriktet finns Lasseby, Uppsalahems första bostadskvarter byggt i egen regi 1946, och de nya studentbostäderna i Observatorieparken. Boende med självförvaltning i Vänge och Håga by med ekologisk prägel och kultursatsningar är exempel på andra bostadsformer. I Eriksbergs 3 000 bostäder finns hyresgäster som har bott hos Uppsalahem i 60 år, men även studenter som bor en termin.

Förnyelse

Förnyelsen av kvarteret Haubitsen i Kåbo har startat och under 2010 kommer planeringsarbetet inför förnyelsen av de totalt cirka 1 500 äldre lägenheterna i Eriksberg att starta.

Fastighetsförvärv

I området Kåbo förvärvades under året ett nytt spännande kvarter att förvalta. Hyresgästerna i de 323 enkelrummen är till övervägande del studenter och i närområdet ligger Uppsala biomedicinskt centrum och Sveriges lantbruksuniversitet. Fastigheten som förvärvades innefattar tre huskroppar och innehåller förutom enkelrum även lokaler.

Energi

Distriktet har lagt stor vikt vid att minska energi- och vattenförbrukningen och har bland annat i ett område installerat nya självdoserande och energieffektiva tvättmaskiner. Åtgärder för att minska energiförbrukningen för belysning genom automatiskt styrd belysning har genomförts och glödlampor har bytts ut mot lågenergilampor. I Stenhagen har ett stort vattensparprojekt genomförts med gott resultat.

DISTRIKT SALA BACKE

Sala backe är en grönskande stadsdel belägen i nordöstra Uppsala. Området bär stark prägel av den forne stadsarkitekten Gunnar Leches vackra arkitektur. Merparten av de cirka 2 500 lägenheterna är byggda på 1950-talet. Det innebär att det är en tonvikt på små lägenheter i området. I stadsdelen finns även drygt 300 lägenheter producerade på 2000-talet. Genom dessa har flera större lägenheter med bättre tillgänglighet tillkommit.

Förnyelse

Merparten av husen i Sala backe har uppnått en aktningsvärd ålder och förny-



Gemensamhetslokalen i Uppsalahems studentbostäder i kvarteret Observatoriet i Luthagen inreddes i samarbete med hyresgästerna. På bilden hyresgästerna Sofia, Cecilia och Mikaela tillsammans med Uppsalahems förvaltare Mathias Lantz.

elsearbetet har påbörjats. I ombyggnaden har dessutom outnyttjade lokaler byggts om för att skapa nya bostadslägenheter. Detta är den första etappen av förnyelsen i kvarteret Källan och hela området beräknas vara klart 2014.

Energi

I bostadsområdet Arkitekten har arbetet med att byta ut alla fönster i 321 lägenheter till nya energifönster påbörjats. Projektet är en viktig del i Uppsalahems miljöarbete och beräknas minska hela bostadsområdets energiförbrukning med 10 procent. Utöver detta har distriktet under året arbetat med att byta ut glödlampor till energilampor samt installera rörelsestyrd belysning för att minska energiförbrukningen.

DISTRIKT GOTTSUNDA

I den natursköna stadsdelen Gottsunda äger Uppsalahem 60 procent av bostäderna, 2 600

lägenheter. Gottsunda utmärks av låghus och radhus med inslag av sjukvåringshus, varav några med Uppsalas bästa utsikt. Husen byggdes i huvudsak mellan 1972 och 1982 men på 2000-talet tillkom nya bostäder på August Södermans väg och i angränsande stadsdelen Valsätra.

Stadsutveckling

Då en stor del av Gottsundas invånare bor hos Uppsalahem läggs stort fokus på stadsutveckling och samarbetena med andra aktörer i stadsdelen är många. Ett flertal föreningar stötts och Uppsalahem finns återkommande med vid olika evenemang, så som Gottsundadagen.

Konst av de boende

Kulturaktiviteter spelar en viktig roll i Gottsunda och under året har nya konstverk tillkommit i tvättstugor och utemiljöer. I ett

område har de boende tillsammans med Uppsalakonstnären Lena Kriström utformat vackra betongplattor till gårdens entré.

Trygghetscertifiering

En viktig fråga för de boende är trygghet. Ett bostadsområde har trygghetscertifierats med bland annat bättre belysning, säkrare p-platser, översyn av växtlighet och brandutbildning för de boende. I området har även gårdsvård utsetts för att ytterligare öka trygghet och trivsel.

Nyproduktion

Flera nybyggnadsplaner finns i distriktet. Det längst framskridna är byggnationen av 69 nya hyresrätter i närliggande Graneberg i Sunnersta som väntar på byggstart. I norra Gottsunda planeras 20 radhus med äganderätt och ett riktigt högt hus i närheten av Gottsunda Centrum.

Affärsområde Servicebostäder

Servicebostäder skiljer sig från distrikten genom att bostadsformerna framför allt är seniorboende och särskilda boenden i form av vård- och stödboenden. De cirka 1 800 bostäderna är utspridda i hela kommunen. Den största kunden är Uppsala kommun som i sin tur hyr ut bostäderna i andra hand till de boende. I bostadsbeståndet finns också 330 seniorlägenheter anpassade för äldre med utökade krav på tillgänglighet för att möjliggöra kvarboende. Den nya boendeformen trygghetsbostäder kommer att införas under våren 2010.

Stor nyproduktion

Under året färdigställdes 61 nya, moderna vård- och stödboenden i Vattholma, Storröta och Svartbäcken. I Västra Nantuna påbörjades nyproduktionen av sex stödboenden under året.

I Svartbäcken färdigställdes vårdboendet Västergården och två fastigheter förvärfvades av Landstinget i Uppsala län. I området påbörjades även nyproduktionen av seniorboendet Södergården, vilket kommer erbjuda bekväma och tillgängliga lägenheter för kunder över 55 år.

Johanneslundsgården ersätts med lägenheter

Uppsala kommun anser att vårdboendet Johanneslundsgården inte har tillräckligt moderna och ändamålsenliga lokaler och har därför sagt upp hyresavtalet. Servicebostäder kommer att riva huset och ersätta det med vanliga bostäder och seniorlägenheter.

Ny boendeform – trygghetsboende

Servicebostäder kommer att införa en ny boendeform, trygghetsbostäder, för personer över 70 år. Trygghetsbostäder är hyresrätter med hög tillgänglighet och ökad trygghet. I gemensamma lokaler med servicevård/-vårdinna främjas umgänge och aktiviteter grannar emellan.

Smartare sätt att arbeta

Servicebostäders största kund är Uppsala

kommun och ett nära samarbetsprojekt har pågått under året i syfte att förbättra samverkan och effektivisera arbetsformerna ytterligare. Projektet omfattar arbetsprocesserna avseende ekonomi, den bostadssociala hanteringen samt fastighetsförvaltning.

Energi

Energifrågan har fortsatt stort fokus och konvertering av olje- eller eluppvärmning i byggnader fortsätter. I syfte att prova ny energiteknik och spara energi har en värmepump i Rasbo kompletterats med solfångare på anläggningens tak.

Fusion ger minskad administration

Styrelsen för Uppsalahem och Uppsalahem Servicebostäder tog under året beslut att fusionera dotterbolaget i Uppsalahem. Arbetet med att upprätta en fusionsplan och förbereda för sammanslagningen har pågått under höst och vinter 2009. Fusionen genomförs 2010 och kommer att effektivisera arbetet inom koncernen och minska administrationen.

Kundtjänst

Kundtjänst är den naturliga kontakten för kunden. Avdelningen tar emot och fördelar felanmälningar, ansvarar för uthyrningen av bostäder i befintligt bestånd och nyproduktion. Dessutom arbetar Kundtjänst med övergripande processutveckling och kontinuerliga effektiviseringar. Inom Kundtjänst arbetar en telefongrupp, uthyrare, projektansvarig, kundombud, systemadministratör, kundvård och kundtjänstchef.

Fastighetsservice

Inom Uppsalahems interna utförarorganisation, Fastighetsservice, återfinns 142 av företagets 246 medarbetare. Verksamhetsområdet är det mest omfattande i företaget med 125 fastighetsarbetare och 17 tjänstemän. Det finns flera fördelar med att ha en egen utförarorganisation inom koncernen, bland annat medarbetarnas stora lokala kännedom, ingående kunskap om bostadsbeståndets teknik samt detaljerad och direkt kostnadskontroll.

Sund konkurrens

Under senare år har Fastighetsservice blivit allt mer utsatt för konkurrens från externa entreprenörer, bland annat via öppna anbudsförfaranden från beställarorganisationen. Denna sunda konkurrens ger möjlighet till jämförelse gällande både kostnader, kvalitet och kundnöjdhet. I Uppsalahems affärsplan finns fastlagt att 20–25 procent av all skötsel ska upphandlas externt.

Fastighetsskötsel

Uppsalahems fastighetsskötsel utförs till övervägande del av Fastighetsservices cirka 60 fastighetsskötare. De håller Uppsalahems bostadsområden rena och trivsamma såväl inomhus som utomhus. Detta innebär lokalvård i gemensamma utrymmen och trapphus, tillsyn och skötsel av miljöstugor och tvättstugor, gräsklippning och snöröjning, årstidsomställningar i Uppsalahems utemiljöer samt skötsel av lekplatser.

Fastighetsskötargruppen utför även trädfällning, stubbfräsning, gestaltning av rabatter och andra utemiljöer, besiktningssupdrag, klottersanering och mindre grävarbeten. Under 2009 har en omorganisering påbörjats för att bättra ta tillvara på och synliggöra dessa kunskaper och en ny entreprenadgrupp kommer att skapas under 2010.

Energi- och miljöprojekt

På uppdrag från beställarorganisationen genomför Fastighetsservice energi- och miljöprojekt. Fastighetsservices driftstekniker har kompetensen och ansvaret för att tekniska installationer ger den effekt som söks vid varje förändring.

Uppsalahem arbetar i stor omfattning med att konvertera uppvärmning av olja och el till uppvärmning av förnyelsebar energi. Fastighetsservices internkonsulter är centrala i arbetet då de har viktig spetskunskap inom energiområdet.

Service och fastighetsdrift

Kundtjänst förmedlar felanmälningar från Uppsalahems boende till utförarorganisationen, samt externa entreprenörer. Hos Fastighetsservice arbetar drifttekniker, elektriker, fastighetsskötare, reparatörer,

rörmontörer, snickare, tvättstugetekniker, ventilationstekniker, vitvarureparatörer och målare. I årets kundundersökning visade kunderna att de är mycket nöjda med kontakten med reparatörer, och bemötandet fick det enskilt högsta indextalet i enkäten (83 av 100).

De tekniska systemen i flerbostadshus har med åren blivit allt mer sofistikerade. All energi- och medieförbrukning kan idag styras och övervakas via olika IT-system. Fastighets-service är ansvarig för utveckling av styrning, reglering och övervakning. Tekniken är en nödvändighet för att företaget ska kunna uppnå och säkerställa sina högt ställda energi- och miljömål.

Miljövänliga fordon

En övervägande del av Uppsalahems fordon ägs av Fastighetsservices internåkeri, som också omfattar en modern fordonsverkstad. De cirka 120 fordonen utgörs av elbilar, personbilar, servicebilar, mindre lastbilar samt traktorer och redskapsbärare. Genom att använda el, biogas och EcoPar som bränsle bidrar Uppsalahem till ett hållbart samhälle och minskat utsläpp av växthusgaser.

Kompetensutveckling och omorganisation

Fastighetsservice har under det senaste året utvecklat både tjänsteutbud, kompetensområden och flexibilitet. De omorganiseringar som inletts under 2009 kommer att leda till ytterligare effektiviseringar.



Under vinterhalvåret spelar snöröjningen en central roll inom Fastighetsservice. Uppsalahem följer väderleken via specialprognoser från SMHI och fastighets-skötarna står även i beredskap dygnet runt. På bilden Kristina Olofsson och Jorma Åström.

BOSTÄDER OCH HYROR PER MARKNADSOMRÅDE 2009*

	City		Eriksberg	Gottsunda	Sala backe	Servicebostäder	Storvreta Centrum	Uppsalahem totalt
	Inner-staden	Ytter-områden						
Lägenheter (antal)	3 267	498	3 216	2 549	2 497	1 753 (varav 572 vanliga bostäder)	120	13 900
Snitthyra (kr/m ²)	1 012	892	947	824	1 022	1 109 (för vanliga bostäder)	946	953

*Exklusive nyproduktionen Klockarlunden som färdigställdes 2009.

Energi och miljö

Klimatförändringarna i världen beror på utsläpp av växthusgaser och följderna drabbar oss alla. Uppsalahem följer Uppsala kommuns mål om att minska utsläppen av koldioxid med 30 procent per capita till 2020.

Drygt 30 procent av all energi som används i Sverige förbrukas i byggnader. Uppsalahem arbetar systematiskt för att minska förbrukning och miljöbelastningen från el, värme och vatten. Mellan 2007 och 2016 är målsättningen att minska energianvändningen med 20 procent.

Ett hållbart boende bidrar till ett hållbart samhälle

Uppsala ska vara en bra och hälsosam stad att leva i. För Uppsalahem innebär det att medverka till en god miljö, att naturvärden tas tillvara, att husen ska ha låg energiförbrukning samt att miljön står i fokus då nya byggnader placeras och utformas. I december 2009 påbörjades arbetet med att miljöcertifiera Uppsalahem enligt standard ISO 14001. Arbetet ska vara slutfört under 2011.

Ett hållbart boende innebär för Uppsalahem att utveckla bostäderna på så sätt att nuvarande och kommande generationer får möjlighet till ett miljömässigt bra boende. Uppsalahem arbetar med detta inom flera områden, bland annat genom att:

- arbeta med betydande miljöaspekter genom sju miljönyckeltal
- tillämpa miljöanpassad upphandling av varor och tjänster
- bevara och förstärka den biologiska mångfalden på grönytor
- informera, utbilda och engagera medarbetare och kunder i miljöfrågor
- fastställa mätbara mål
- ha en bred omvärldsbevakning

Fortsatta energiutmaningar

Sedan 2008 deltar Uppsalahem i Uppsala kommuns klimatutmaning och SABO:s energiut-

maning om att minska energiförbrukningen med 20 procent till år 2016, med 2007 som basår. För att nå dessa mål har Uppsalahem under 2009 genomfört ett sextiototal olika energisparprojekt.

Nya energi- och miljönyckeltal

För att synliggöra miljöbelastningarna arbetar Uppsalahem sedan länge med sju miljönyckeltal – olja, el, värme, vatten, drivmedel, avfall och MIBB (miljöinventering i befintlig bebyggelse). Från 2010 är miljönyckeltalen uppdaterade för att möta kraven från ägarna på tydlig miljöuppföljning samt för att ytterligare utveckla miljöarbetet. De nya miljönyckeltalen är värme, vatten, fastighetsel, avfall, transporter (nytt), MIBB och koldioxid (nytt). För varje nyckeltal finns tydliga mål som följs upp årligen.

Minskade utsläpp av växthusgaser

Minskade utsläpp av växthusgaser och framförallt koldioxid har hög prioritet inom Uppsalahem. Sedan 2004 har företaget minskat koldioxidutsläppen med 19 procent (normalårskorrigerat). Under 2009 är minskningen prognosticerad till 2,1 procent. Bakomliggande faktorer är dels egna ansträngningar men även att fjärrvärmens och elen som levereras blir allt mer miljövänlig. 99 procent av företagets koldioxidutsläpp kommer från driften av fastigheterna och resterande från transporter. Sedan 2003 har energianvändningen minskat för varje år. Under 2009 tog Uppsalahem fram ett styrdokument för energiarbetet för att säkerställa en god energihushållning.

Verksamhetsområdet Fastighetsservice har på prov utbildat ett antal anställda i sparsam körning, eco-driving. Resultatet blev en tydligt minskad bränsleförbrukning och under 2010 ska många fler medarbetare få utbildning.

UPPSALAHEMS MILJÖPOLICY

Uppsalahem ska i sin verksamhet planera för bostadsområden som ur miljösynpunkt är långsiktigt hållbara. De belastningar på miljön som fastigheterna och deras skötsel medför ska minska och de bostäder som erbjuds ska ha god inomhusmiljö.



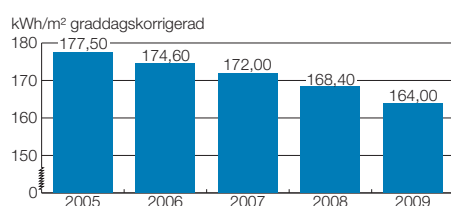
Uppsala hem ger alla boende förutsättningar att leva mer miljövänligt, men det krävs att alla tar sitt ansvar genom att spara energi och vatten samt sortera sopor. På bilden Hans, Josefine och Magnus som ingår i kvarteret Vangsbys trädgårdsgrupp i Vänge.

MILJÖNYCKELTAL

Miljö- aspekt	Enhet	Miljömål 2009	Utfall 2008	Utfall 2009	Resultat	Kommentar
Värme (klimat- korrigerat)	kWh/m ² , år	163,4	168,4	164,0	Målet uppnåddes knäppt.	Målet är att minska med 20 % till 2016 vilket i snitt blir 2,5 % per år.
El	kWh/m ² , år	25,8	27,5**	26,9	Målet uppnåddes inte.	Elkartläggning för att särredovisa verksamhetsel ur nyckeltalet pågår. Arbetet ska också synliggöra besparingspotential.
Vatten	l/m ² , år	1 699	1 725	1 700	Målet uppnåddes knäppt.	Målet var att minska med 1,5 %, utfallet blev -1,4 %. Under 2010 kommer mer individuell mätning installeras.
Olja	Antal anlägg- ningar kvar att konvertera	0 före 2011	19	16		Tre oljeanläggningar har konverterats. Arbetet går enligt plan.
Avfall	kg/m ² , år osorterat avfall	5,7	6,1	5,9	Målet uppnåddes inte.	För första gången sedan mätning har avfallsmängden minskat. Under 2010 ska en övergripande avfallsstrategi implementeras.
MIBB	Antal invente- rade lägenhe- ter/år	1 000	1 445	979	Målet uppnåddes knäppt.	Under senare år har cirka 1 000 lägenheter inventerats per år.
Drivmedel	% andel bilar med alterna- tivt bränsle*	100	99	100	Målet uppnåddes.	Alla nyinköpta bilar har följt kommunens inköpspolicy.

*I alternativt bränsle ingår el, etanol och EcoPar.

**Utfallet för elförbrukningen 2008 har reviderats under året.

VÄRMEFÖRBRUKNING**Från olja och el till klimatvänliga alternativ**

Av den värme som används i fastigheterna är fjärrvärmen dominerande med över 95 procent av den totala värmeanvändningen. Resterande värme produceras av biobränsle, olja och el. För att minska användningen av olja och el kommer Uppsalahem före utgången av år 2011 att byta ut oljepannor, elpannor och direktverkande el mot mer klimatvänliga energikällor.

Flera ytterområden har fått närvärme genom samarbete med Fastighetskontoret och Bionär Närvärme AB, ett bolag som ägs av Gävle Energi och som specialiserat sig på mindre närvärmeanläggningar. Närvärme är ett bra alternativ till fjärrvärme, då det senare är för kostsamt att bygga ut till mindre områden.

Solanläggningen i Rasbo invigdes i juni som ett led i Uppsalahems energi- och miljöarbete för att öka andelen förnyelsebara bränslen. Där är en elpanna utbytt till en luft-/vatten-värmepump och på taket sitter 90 solfångare monterade som beräknas ge 6 000 kWh/år. Det motsvarar en helårsförbrukning av varmvatten för en normalstor villa.

Totalt har 15 anläggningar fått en mer klimatvänlig uppvärmning sedan år 2007. Av de 16 områden som kvartstår kommer åtta att konverteras under 2010. Ytterligare åtta områden konverteras under 2011.

Uppsalahem köper miljömärkt el

Den el som Uppsalahem köper är märkt "Bra miljöval" enligt Naturskyddsföreningens kriterier. Det innebär att Uppsalahem bidrar till en utveckling av miljövänliga alternativ för framställning av el.

Ett viktigt område för att minska förbrukningen av fastighetsel är belysning. På torget i Sävja invigdes i december Uppsalahems första LED-belysning. LED är en oerhört energisnål belysningsteknik med lång livslängd och tåliga lampor.

Uppsalahem byter även kontinuerligt ut gamla tvättmaskiner mot nya, en effektiv åtgärd som sparar både el och vatten och ger ett mervärde till hyresgästen. I området Lågberget

testas maskiner med automatisk tvättmedelsdosering och elektroniskt bokningssystem sedan sommaren 2009.

Vattenbesparing

Under senare delen av 2008 genomfördes ett större vattensparprojekt i området Stenhagen. I projektet ingick byte till snålspolande armaturer i kök och badrum. En uppföljning av projektet visade en minskning av vattenförbrukningen med 20 procent eller 2 200 m³ vatten per år. Projektet har därefter utvidgats till att omfatta hela bostadsområdet.

Servicebostäder startade sommaren 2008 en tävling där kommunens verksamheter fick information om hur de kunde minska vattenförbrukningen. Tävlingen resulterade i en minskning med hela 25 procent under perioden för tävlingen. Vid uppföljningen ett år efter genomfört projekt kunde man säkerställa en minskning med åtta procent enbart genom beteendeförändring.

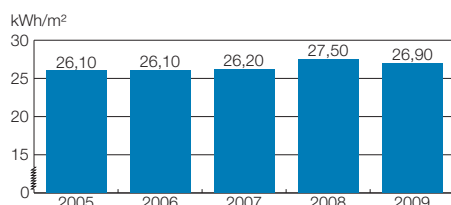
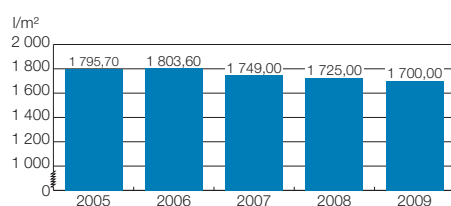
Väderleksrapporter styr fastighetsuppvärmning

Under 2009 fördubblade Uppsalahem prognosstyrningen i befintliga fastigheter. Uppvärmningen styrs av en prognosmottagare som sitter i byggnadens värmecentral. Genom SMHI får mottagaren information om de väntade dags- och kvällstemperaturerna, och styr sedan värmetillförseln efter dem.

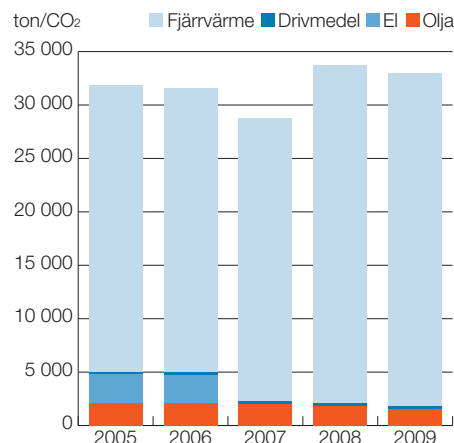
108 000 m² av Uppsalahems bostadsyta har idag prognosstyrning och ytterligare 150 000 m² planeras kunna anslutas inom kort. I de områden där prognosstyrning installerats påvisas ett mycket positivt resultat och sammanlagt har de fyra områdena minskat sin energianvändning med 8,2 procent. Efter att abonnemangskostnad och installation betalats kvarstår en nettovinst på 600 000 kr för det första året.

Återanvändning – ansvarsfullt resursutnyttjande

I alla Uppsalahems bostadsområden finns miljöstugor. Möjligheten att sortera avfall varierar mellan bostadsområdena, men sortering för

FÖRBRUKNING AV FASTIGHETSEL**VATTENFÖRBRUKNING**

KOLDIOXIDUTSLÄPP



Fjärrvärmeutsläppen för 2009 bygger på prognos.



Innan utgången av 2011 kommer Uppsalahem att byta ut oljepannor, elpannor och direktverkande el mot mer klimatvänliga energikällor.

brännbart material och kompostering finns i alla miljöstugor. De flesta har även fraktioner för sortering av papper, kartong och glas. Inom ramen för samverkansprojektet "Ett hållbart och bra boende" tillsammans med Hyresgästföreningen har flertalet miljöstugor setts över. Bland annat har det efter önskemål från hyresgäster tagits fram återanvändningsrum. I dessa kan man lämna hela saker så som möbler eller hushållselektronik, som någon annan hyresgäst kan ta.

MIBB – miljöinventering i befintlig bebyggelse

Ett av Uppsalahems övergripande miljömål rör inomhusklimatet. Uppsalahems metod att kvalitetssäkra inomhusklimatet förkortas MIBB och står för miljöinventering i befintlig bebyggelse. Metoden ger kunskap om vilken status fastigheterna har ur miljösynpunkt samt visar på förbättringsmöjligheter. Under senare år har cirka 1 000 lägenheter inventerats per år. Sedan starten 2001 har över 6 000 lägenheter inventerats.

Energideklareringen slutförd

Under 2009 slutförde Uppsalahem energideklareringen av samtliga byggnader vilket innebär att 926 energideklarationer har upprättats på ett och ett halvt år, vilket i jämförelse med andra bostadsbolag är ett högt tempo.

För att på ett kostnadseffektivt sätt energideklarera byggnaderna har Uppsalahem arbetat systematiskt genom att använda den kunskap som finns i företaget kombinerat med

en certifierad energiexpert. Strategin har visat sig vara mycket framgångsrik och de beräknade besparingarna från åtgärdsförslagen överstiger kostnaderna för genomförda deklarerationer.

Energi och miljö i ny- och ombyggnad

Uppsalahem är en av de största byggherrarna i Uppsala och har sedan många år arbetat med miljöfrågorna när nya bostäder uppförts. Kemikalier i byggmaterial och energianvändningen i fastigheter har stor miljöpåverkan. Inför varje nyproduktionsprojekt och större ombyggnadsprojekt upprättar Uppsalahem en projektanpassad miljöplan, som även används som underlag och kravspecifikation för projektörer och entreprenörer. Beskrivningen syftar till att skapa en sund miljö för både boende och personal.

Enligt Boverkets byggregler ska nyproducerade bostäder idag klara ett energikrav på 110 kWh/m², år. I detta inkluderas energi för värme, varmvatten samt fastighetsel. Uppsalahems tre senaste nyproduktionsprojekt har en energiförbrukning på 100, 98 respektive 95 kWh/m², år. Vidare har Uppsalahem en målsättning att de nyproduktionsprojekt som initieras 2011 ska klara ett ännu hårdare energikrav på 70 kWh/m², år.

Det är dock i de äldre fastigheterna som möjligheterna till besparingar är som störst. Uppsalahem arbetar kontinuerligt med fastighetsförnyelse i det befintliga beståndet. I samband med detta läggs stor vikt vid att inkludera åtgärder som minskar byggnadernas uppvärmningsbehov och tydliga energimål sätts upp. Kvarngärdet i City som är först ut i förny-

elsen har en mängd energiåtgärder inkluderade, bland annat värmeåtervinning av ventilationen.

Utrustning för individuell mätning av kall- och varmvattenförbrukning installeras i all nyproduktion och vid större ombyggnationer.

Nyproduktionen Frodeparken, vars fasad delvis kommer att utgöras av solceller, har byggstart planerad till 2012.

En förstudie pågår gällande möjligheten att lägga solcellstak istället för ett vanligt tak i framtida nyproduktion.

Kommunikation om miljöarbete

Uppsalahem arbetar aktivt med att stödja hyresgästerna i miljöarbetet. Ett exempel är det samarbetsprojekt med Hyresgästföreningen som behandlar källsortering. Energi- och miljöbudskapet kommuniceras i projektet till kunder och medarbetare i samband med bomöten och på webbplatsen. I artiklar som publiceras på hemsidan och i kundtidningen kan kunderna läsa och lära sig mera om hur de kan påverka energiåtgången. På www.upsala-hem.se finns en egen flik med information om energi och miljö.

Under året har fem pressmeddelanden skickats ut med inbjudningar till invigningar för bland annat solenergi, automatdoserande tvättmaskiner och LED-belysning. Intresset från boende, media och allmänheten har varit relativt stort. Uppsala kommun använder en gemensam plattform, Hållbarhetsportalen, där kommunens samlade utsläpp ska redovisas. Uppsalahem är som första bolag med och rapporterar in statistik till portalen.

Fastigheter

Uppsalahem är, med sina cirka 14 000 bostäder, det största bostadsföretaget i Uppsala. Fastigheterna, exklusive pågående projekt och byggrätter, hade vid årsskiftet ett marknadsvärde på 9,7 mkr med en direktavkastning på 7,9 procent.

En stor fastighetsägare

Uppsalahem äger och förvaltar 225 fastigheter inom Uppsala kommun med cirka 14 000 lägenheter, 1 200 lokaler av olika storlek och 6 800 garage och parkeringsplatser. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 955 000 m², varav 791 000 m² är bostäder och 164 000 m² lokaler. Uppsalahem äger och förvaltar fastigheter spridda över hela Uppsala kommun. Lägenhetsstorlekarna varierar från ett till fem rum och kök, där större delen består av lägenheter om två rum och kök. Uppsalahems fastigheter finns inom moderbolaget Uppsalahem AB samt inom dotterbolagen Uppsalahem Servicebostäder AB, Storröta Centrum HB och 2 Torn AB.

Uppsalahem Servicebostäder AB äger och förvaltar seniorbostäder, vårdboenden och stödboenden. Antalet bostäder som hyrs ut med förstahandskontrakt är 570. Övriga 1 200 är vård- och stödboenden som hyrs ut via lokalkontrakt till Uppsala kommun, som i sin tur hyr ut i andra hand till de boende. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 135 000 m². Fastigheternas marknadsvärde bedömdes vid årsskiftet till 1,6 mkr. Under 2010 kommer bolaget att fusioneras in i moderbolaget, men kvarstår som eget affärsområde.

Köp och försäljningar inom bolaget

Storröta Centrum HB har under året sålt fyra fastigheter Storröta 44:28-29, 46:21 och 1:103, främst med kommersiella lokaler, till Uppsala kommun fastighets AB för närmare 54 mkr. I början av 2010 säljs kvarvarande fem fastigheter med 120 bostäder, en total uthyrningsbar yta om 8 400 m², till moderbolaget Uppsalahem AB för drygt 70 mkr. Bolaget är därmed vilande.

2 Torn AB har under året sålt två fastigheter, Luthagen 1:39 och 3:1, om sammanlagt 33 000 m² till Uppsalahem AB för 41 mkr, och bolaget är efter det vilande. På fastigheterna planerar Uppsalahem

att bygga omkring 800 nya bostäder med blandade upplåtelseformer i samverkan med andra aktörer på bostadsmarknaden. Området kommer även att innefatta ett stort nytt grönområde i form av en offentlig park samt barnomsorg och en livsmedelsaffär. Den första etappen kommer att börja byggas 2010.

Externa fastighetsaffärer

Uppsalahem har under året förvärvat tre fastigheter från Landstinget i Uppsala län. Fastigheten Kåbo 53:2, den före detta Vårdhögskolan och tillhörande studentbostäder, förvärvades mot en köpeskillning på 69 mkr. Svartbäcken 36:13-14, vilka inrymmer Svartbäckens sjukhem samt vårdcentralen i Svartbäcken, förvärvades för 96 mkr. Uppsalahem övertog alla gällande hyresavtal. Förvärven innebär dels förvaltningsmässiga fördelar då fastigheterna ligger i direkt anslutning till redan ägda fastigheter och dels utvecklingsmöjligheter med ytterligare förtätning.

Åtta bostäder i fastigheten Björklunge-Tibble 1:15, om 564 m² på Gås Anders väg har överlåtits till fastighetsbolaget Kungsgatan 30. Köpeskillningen uppgick till 3,75 mkr. Även sex bostäder i fastigheten Björklunge-Nyby 1:60, om 481 m² på Norra Långåsvägen har sålts till EBK Arbetsträning AB. Köpeskillningen uppgick till 2,7 mkr.

Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

Fyra bildade bostadsrättsföreningar har fått erbjudanden om att få förvärva delar av fastigheter. En förening har tackat nej. Aktuella för ombildning är ett hus om åtta bostäder i kvarteret Blenda i Svartbäcken, ett hus om 31 bostäder på Lästmakargatan i Sala backe och 34 bostäder i Rickomberga. I samtliga fall behövs fastighetsdelningar och tekniska åtgärder för att separera byggnaderna från respektive stamfastighet för att ombildning ska kunna ske, utredning av detta pågår.

UPPSALAHEMS FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2009

Fastighetsbeteckning	Köpeskillning	Bokfört värde	Reavinst
	mkr	mkr	mkr
Björklunge-Nyby 1:60	2,7	0,5	2,2
Björklunge-Tibble 1:15	3,8	0,7	3,1
Storröta 44:28	11,1	6,3	4,8
Storröta 44:29	19,1	10,8	8,3
Storröta 46:21	10,3	5,8	4,5
Storröta 1:103	13,5	9,3	4,2

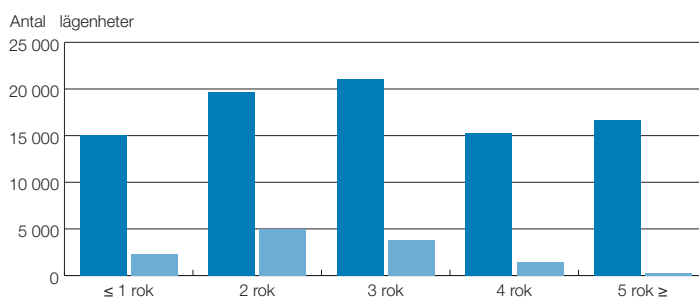


På Ringgatan i Luthagen har Uppsalahem tre trähus från 1920-talet. Huset ligger lugnt belägna bara några hundra meter från Fyrisån och med en grönskande innergård.

UTHYRINGSBAR YTA

	2009	2008
Boarea	791 048 m ²	773 358 m ²
Lokalarea	163 750 m ²	151 207 m ²
Total	954 798 m²	924 565 m²

FÖRDELNING LÄGENHETSSTORLEKAR



Merparten av Uppsalahems bostäder har 2-3 rum och kök.

■ Uppsala ■ varav Uppsalahem

Fastighetsförnyelse

Uppsalahem har i över 60 år producerat och förvaltat bostäder. Ett långsiktigt ägande kännetecknar då som nu verksamheten. Denna långsiktighet präglar arbetet med förnyelsen av de äldre bostäderna. Inom 15 år ska cirka 4 000 bostäder moderniseras till 2000-talets krav och behov. I juni 2009 färdigställdes ombyggnaden av den första etappen på Kvarngärdet i centrala Uppsala.

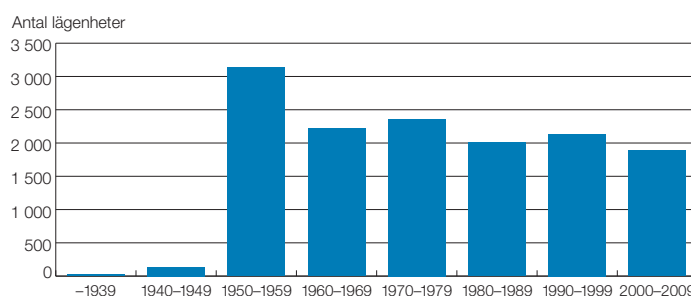


Modernisering av 1950-, 1960-, och 1970-talsbeståndet

Samhället förändras kontinuerligt och följaktligen även behoven i, och kraven på våra bostäder. Utöver de rent tekniska begränsningarna som finns avseende livslängd på avloppsstammar och vattenrör så bor också äldre hemma allt längre vilket ställer krav på mer tillgänglighetsanpassade bostäder. Vid större ombyggnader måste Uppsalahem som fastighetsbolag även ta hänsyn till miljön och bygga om med energisnåla byggnadsdelar så som lågenergifönster och tilläggsisolering för att säkerställa att fastigheterna kan förvaltas ansvarsfullt och långsiktigt.

Uppsalahems bostäder är byggda mellan 1837 och 2009, varav huvuddelen uppfördes mellan 1950 och 1979. Tack vare senare års nyproduktion och ombyggnad är det genomsnittliga värdeåret på bostäderna 34 år. De fastigheter som är byggda under 1950-, 1960- och 1970-talen är i många fall i behov av större åtgärder i enlighet med förvaltningsplanen. De flesta områden som nu är aktuella för förnyelse har inte genomgått några större förändringar sedan de nyproducerades och är i behov av omfattande ombyggnad för att säkerställa en ny livscykel på 40 till 50 år. De ombyggnader som Uppsalahem genomför har även som syfte att öka bostadsområdenas attraktivitet samt förbättra trivselen för hyresgästerna.

VÄRDEÅR UPPSALAHEMS BOSTADSBESTÅND



Uppsalahems bostäders värdeår, inte att förväxla med nybyggnadsår. Senare års nyproduktion och ombyggnad gör att det genomsnittliga värdeåret är 34 år.

Kvarngärdet – först ut i förnyelseprocessen

I september 2008 påbörjades Uppsalahems första ombyggnadsetapp i bostadsområdet Södra Kvarngärdet, vilken omfattade fastigheten Kvarngärdet 52:1 med 56 lägenheter. Etappen blev klar i sin helhet i juni 2009. Ombyggnaden av fastigheten är ett avstamp inför Uppsalahems fortsatta planerade förnyelsearbete och såväl arbetssätt som åtgärds paket har utvärderats för erfarenhetsåterföring.

Fastigheterna vid Kvarngärdet utgör med sina drygt 750 lägenheter, 50 000 m² bostadsarea, Uppsalahems största och mest omfattande ombyggnad hittills.

Fokus på att spara energi

Åtgärds paketet för den första etappen av förnyelse på Kvarngärdet var omfattande och innebar med några få undantag att i princip enbart stommen sparades. Utvändigt förnyades entréer samt uteplatser och lägenheternas balkonger förstörades. I bostäderna byttes samtliga golv, väggar och tak. I samband med förnyelseprogrammen lägger Uppsalahem stort fokus på att sänka energianvändningen med exempelvis nya energisnåla fönster, tilläggsisolering samt översyn av ventilationslösningar. Täta säkerhetsdörrar som erbjuder bättre ljuddämpning och värmeisolering installerades och nya vitvaror sattes in i köken. Nya radiatorer med termostater har monterats och området har sedan värmeinjusterats. Energieffektiviseringen är beroende av byggnadens fysiska förutsättningar och på Kvarngärdet 52:1 beräknas förbrukningen sänkas från cirka 185 kWh/m² till cirka 115 kWh/m², inklusive tappvarmvatten. Lägenheterna har utrustats för individuell mätning och debitering av kall- och varmvatten. Tidigare erfarenheter indikerar att sådan mätning innebär en sänkt vattenförbrukning med mellan 15 och 30 procent.

Förnyelse finansieras via hyran

Efter ombyggnad ges lägenheten en bruksvärdeshyra. Vid ett genomgripande åtgärdsprogram innebär detta en hyra strax under hyran för en nyproducerad lägenhet med likvärdigt geografiskt läge. Ombyggnadskostnaden ska finansieras via den hyresökning som förhandlas i samband med förnyelsen. Detta förebygger att hyresmarknaden på sikt blir snedvriden, vilket blir fallet om hyreshöjningar fördelas ut på hela fastighetsbeståndet. Uppsalahem har också som hyresledande bostadsbolag i Uppsala ett ansvar att möjliggöra att privata aktörer kan genomföra ombyggnader av sina lägenheter.

Ombyggnaden av de 56 lägenheterna på Kvarngärdet beräknas ha kostat cirka 50 mkr, motsvarande cirka 13 760 kr/m² bostadsarea. Ombyggnaden bedöms vara finansierad efter en avskrivningstid på 50 år och en kalkylränta på fem procent. Det beräknas inte finnas något behov av nedskrivning, men tidigare övervärde minskar.

Delaktighet och dialog

Förnyelsearbetet skiljer sig till stora delar från nyproduktion av bostäder då det redan finns boende i lägenheterna. Stora krav ställs på en väl fungerande dialog mellan Uppsalahem, hyresgästerna och Hyresgästföreningen. En kontinuerlig dialog förs med såväl lokala som centrala Hyresgästföreningen.

Uppsalahem träffar i ett tidigt skede alla parter för att diskutera den förestående ombyggnaden och hur den enskilde hyresgästen kommer att påverkas. Möten och hembesök sker under olika delar av förnyelseprocessen, bland annat i samband med hyresgästernas godkännande av ombyggnaden, för att lösa tillfällig bostad under evakueringen samt valmöjligheter för den ombyggda lägenheten.

Hyresgästernas behov och hjälp med ersättningsbostäder och ersättning för flyttkostnader är prioriterade områden. I syfte att öka förståelsen för processen kring, och behovet av, ombyggnationer uppdateras informationen på Uppsalahems webbplats kontinuerligt.

Samordning av förnyelseprojekt

En ombyggnad är resurskrävande och ombyggnaden av den första etappen på Kvarngärdet innebar mer nedlagd tid än förväntat. En uppskattning är att enbart den interna projektgruppen avsatt cirka 7 000 timmar för ombyggnaden. Med bakgrund av denna erfarenhet kommer Uppsalahem införa en mer ändamålsenlig organisation under 2010 som svarar bättre mot kundernas behov.

LÖNSAMHETSKALKYL SÖDRA KVARNGÄRDET, KVARNGÄRDET 52:1

Produktionskostnad per lägenhet (genomsnitt)	0,9 mkr
Yta bostäder (BOA)	3 632 m ²
Antal lägenheter	56 st
Drift och underhåll – före ombyggnad	360 kr/m ²
Drift och underhåll – efter ombyggnad	270 kr/m ²
Hyra före ombyggnad	844 kr/m ²
Hyra efter ombyggnad	1 300 kr/m ²
<i>(motsvarande 1 240 kr/m² + vatten)</i>	
Kalkylränta	5 %
Avskrivning	50 år

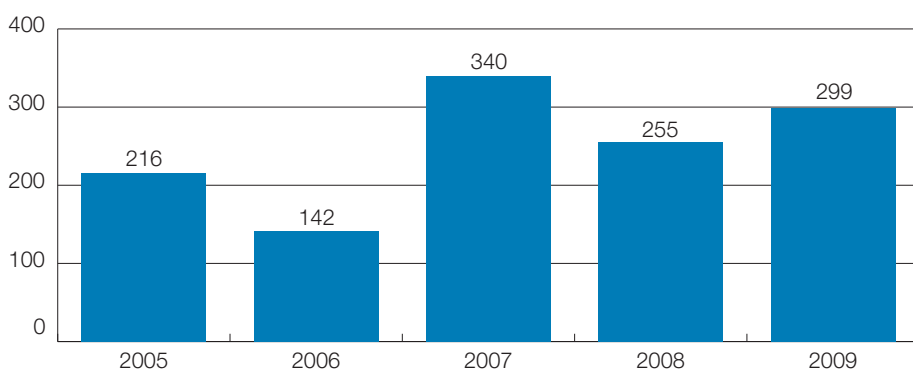
Till den nya hyran finns en personlig kvarboenderabatt motsvarande 60 procent av hyreshöjningen år 1, cirka 35 procent av hyreshöjningen år 2, cirka 22,5 procent av hyreshöjningen år 3 samt 10 procent av hyreshöjningen år 4.

Nyproduktion av bostäder

Utifrån kundens förväntningar ska Uppsalahem bygga bostäder med hög kvalitet till en rimlig hyresnivå. Produktionen ska vara långsiktigt och miljömässigt hållbar med fokus på livscykelkostnader. Uppsalahem är en av Uppsalas största byggherrar och hade under 2009 pågående produktion av 497 hyresrätter.

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA LÄGENHETER PER ÅR

Antal lägenheter



Uppsalahem är en stor byggherre i Uppsala och bygger runt 250 nya bostäder varje år.

Nya spännande bostadsområden

Uppsalahems nyproducerade bostadsområden ska präglas av vacker och spännande arkitektur och ha en tydlig kundfokusering. Bostadsområdena ska ha en genomtänkt gestaltning som ger förutsättning för goda grannkontakter. De nya miljökraven och kraven på låg energiförbrukning kommer att påverka den framtida arkitekturen med nya former och uttryck i husen.

Under 2009 har Uppsalahem haft pågående produktion av 497 bostäder varav 299 blivit färdiga för inflyttning. Av de färdigställda lägenheterna utgör 78 den sista etappen av de totalt 166 nyproducerade hyresrätterna i kvarteret Fyrisvallen alldeles intill Fyrisån i Luthagen. Inflyttningen i hela området är nu avslutad.

61 nya, moderna vård- och stödboenden har även färdigställts i Vattholma, Storvreta och Svartbäcken.

Blandade upplåtelseformer

Som en del i uppdraget att utveckla Uppsala som stad bygger Uppsalahem nytt i områden där hyresrätten är underrepresenterad. Den huvudsakliga nyproduktionen av lägenheter sker idag i centrala staden. År 2009 startade produktionen och uthyrningen av kvarteret Mjölaren i Kungsängen med 138 rökfria lägenheter.

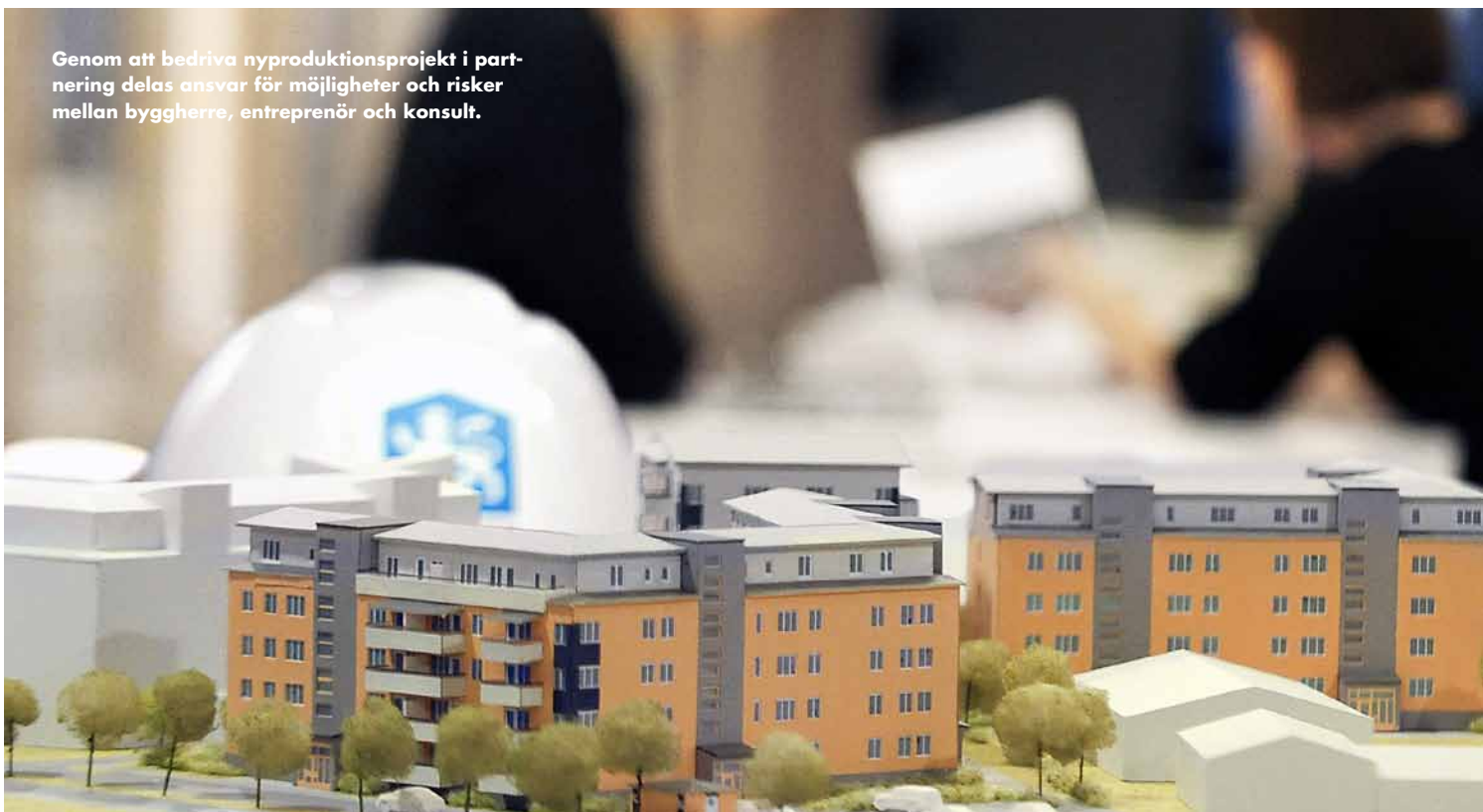
Även seniorboendet Klockarlunden i Luthagen är helt rökfritt och de 47 lägenheterna färdigställdes och hyrdes ut under 2009.

Ett före detta cementgjuteri i Luthagen kommer i framtiden att i Uppsalahems regi omvandlas till området Två torn, med över 800 lägenheter, handel och verksamheter i spännande och nytänkande arkitektur. Uppsalahem planerar att påbörja produktionen 2010 där hyresrätter kommer att blandas med bostadsrätter.

INVESTERINGAR, NYPRODUKTION

Projekt	Investering mkr	Kostnad mkr	Lägenhetstyp
Klockarlunden	63,9		Seniorbostäder
Mjölaren	48,8	0,2	Hyreslägenheter
Västergården	41,4		Vårdboende
Södergården	34,7		Seniorbostäder
Kapplasse	33,2		Bostadsrätter
Fyrisvallen	16,2	4,2	Hyreslägenheter
Observatoriet	10,0	0,2	Hyreslägenheter
Västra Nántuna gruppboende	6,5		Stödboende
Bordtennisvägen	3,1		Stödboende
Järnmalmsvägen	2,2		Stödboende
Kåbolunden	0,5		Seniorbostäder
Västra Nántuna	0,2		Hyreslägenheter
Trasthagen	0,1		Hyreslägenheter

Genom att bedriva nyproduktionsprojekt i partnering delas ansvar för möjligheter och risker mellan byggherre, entreprenör och konsult.



Produktionen i Uppsalas ytterområden bestod under 2009 av vård- och stödboenden då det råder osäkerhet kring det höga kostnadsläget och den lägre efterfrågan för hyresrätter i dessa områden.

Energi och miljö i fokus

Uppsalahem ska vara med i utvecklingen av energieffektiva och miljöanpassade bostäder. Att bevaka utvecklingen av nya tekniker och lösningar för att kunna fatta rätt beslut vid rätt tidpunkt är viktigt. Framtagande av energieffektiva hus, så kallade lågenergihus, kommer att bli aktuellt inom de närmsta åren.

Vid varje projekt tas fastighetens unika förutsättning tillvara för att minimera energiförbrukningen och samtidigt skapa en sund inomhusmiljö. Ambitionen vid nyproduktion och större ombyggnader är att få ner energiförbrukningen under Boverkets gällande regelverk, 110 kWh/m². De två senaste nyproduktionerna projekterades för en energiförbrukning av 70 kWh/m² inklusive fastighetsel och tappvarmvatten. Vid nyproduktionen av kvarteret Holmfrid satsar Uppsalahem på lågenergihus och energiförbrukningen beräknas till 58 kWh/m², exklusive tappvarmvatten.

Mer information om hur Uppsalahem arbetar med energi- och miljöfrågorna i nyproduktion finns under avsnittet Energi och miljö.

Partnering – produktion i nya samverkansformer

Partnering är en arbetsprocess där projektet genomförs med gemensamt uppsatta mål och en gemensam ekonomi med öppna böcker mellan byggherre, entreprenör och konsult. Det innebär att möjligheter och risker är ett gemensamt ansvar som delas av alla de inblandade parterna. Uppsalahem har arbetat i partnering sedan början på 2000-talet med bra resultat och många av företagets större nyproduktionsprojekt bedrivs idag i partnering.

Framtida byggprojekt

Uppsalahems bostadshus bör bli mer varierade för att locka nya kunder. Målet är att tillhandahålla ett större utbud av boendeformer för att attrahera många olika kategorier av hyresgäster.

Under 2010 hoppas Uppsalahem kunna starta upp produktion i Nántuna och Sunnersta, två egnahemdominerade stadsdelar där hyresrätter helt saknas som boendeform.

I hyresrättsdominerade Gottsunda finns istället planer på att bygga radhus som egnahem i anslutning till Stenhammarsparken, för att åstadkomma ett mer blandat utbud av upplåtelseformer och för att möjliggöra en bostadskarriär inom stadsdelen. Ett nytt höghus planeras vid Gottsunda Centrum.

Uppsalahem har också i stor konkurrens med andra fastighetsägare och exploatörer fått marktilldelning vid Frodeparken som är en del av det nya Uppsala resecentrum som byggs runt centralstationen. Projektet med resecentrum är Uppsalas största i modern tid och innefattar bland annat ombyggnad av stationsområdet, ett nytt centrum för busstrafik, nya gator, garage, parker, hotell, kontor, handel och bostäder. Ombyggnationen påbörjades 2005 och beräknas vara färdig 2011, och de nya bostäderna färdigställs 2013. Bostadsläget är mycket attraktivt för många pendlare. Uppsalahems Frodeparken kan komma att innefatta runt 65 lägenheter. Husen kommer att präglas av låg energiförbrukning och spännande arkitektur. I en del av fasaderna kan solpaneler i form av solceller komma att integreras samt solfångare placeras på taket.

Ungas boende

Uppsala är en studentstad med två stora universitet. Studentbostadsmarknaden närmar sig balans. Detta tack vare nyproduktion i form av bland annat Uppsalahems 136 studentbostäder i Observatoriet som har utvecklats i samarbete med ett antal studentnationer samt Uppsala universitet. Det är dock fortfarande stor efterfrågan på centrala bostäder för studenter vid terminsstart. Uppsalahem kommer att ha en fortsatt

kontinuerlig dialog med studentkåren för att bedöma efterfrågan men anser i dagsläget att det är viktigare att satsa på att producera vanliga lägenheter. Detta då efterfrågan på vanliga bostäder bedöms öka kraftigt under de närmsta åren då de många 1990-talisterna ska söka sin första egna bostad.

Äldres boende

Sveriges befolkning blir allt äldre. För att tillgodose behovet av boende hos Uppsala-

hems äldre kunder bygger bolaget vårdboenden, seniorbostäder och trygghetsbostäder. Under 2009 påbörjades byggnationen av 42 seniorlägenheter, 36 i Södergården och sex seniorlägenheter i området Gotlandsresan. De första trygghetsbostäderna skapas genom konvertering av befintliga bostäder i det före detta servicehuset Ramund med start i mars 2010.

Nyproduktionen av totalt 18 vård- och stödboenden i Västra Nantuna och Hållnäs påbörjades.

FÄRDIGSTÄLLDA OCH INFLYTTADE LÄGENHETER 2009

Projekt	Område	Antal	Lägenhetstyp
Kapplasse	Luthagen	27	Bostadsrätter
Observatoriet etapp 2	City	68	Studentlägenheter
Fyrisvallen etapp 2	Luthagen	78	Hyreslägenheter
Klockarlunden	Luthagen	47	Seniorbostäder
Järnmalmsvägen	Vattholma	6	Stödboende
Bordtennisvägen	Storvreta	5	Stödboende
Västergården	Svartbäcken	50	Vårdboende
Källan	Sala backe	4	Hyreslägenheter
Holmfrid	Svartbäcken	8	Hyreslägenheter
Gotlandsresan	Sävja	6	Seniorboende
Totalt		299	

PÅGÅENDE BOSTADSPROJEKT 2009

Projekt	Område	Antal	Lägenhetstyp
Södergården	Svartbäcken	36	Seniorbostäder
Västra Nantuna gruppboende	Nantuna	6	Stödboende
Hållnäs	Librobäck	12	Stödboende
Gotlandsresan	Sävja	6	Seniorboende
Mjölaren	City	138	Hyreslägenheter
Totalt		198	

TOTALT ANTAL UNDER PRODUKTION 2009

497

PLANERADE BOSTADSPROJEKT, START 2010

Projekt	Område	Antal	Lägenhetstyp
Västra Nantuna	Nantuna	44	Hyreslägenheter
Kastanjen	Sala backe	115	Hyreslägenheter och seniorbostäder
Två torn, etapp 1	Luthagen	170	Hyreslägenheter och trygghetsbostäder
Holmfrid	Svartbäcken	15	Hyreslägenheter
Trasthagen	Sunnersta	69	Hyreslägenheter
Totalt		413	



1. **Klockarlunden** Inflyttad nyproduktion
2. **Två torn** Planerad nyproduktion
3. **Kapplasse** Inflyttad ombyggnad och nyproduktion
4. **Stenhagens vårdboende** Inflyttad nyproduktion
5. **Observatoriet** Inflyttad nyproduktion
6. **Hållnäs** Pågående nyproduktion
7. **Kastanjen** Planerad nyproduktion
8. **Stenhammarsparken** Planerad nyproduktion
9. **Fyrisvallen** Inflyttad nyproduktion
10. **Södergården** Pågående nyproduktion
11. **Västergården** Inflyttad nyproduktion
12. **Holmfrid** Inflyttad ombyggnad och planerad nyproduktion

13. **Kvarngärdet** Inflyttad och pågående ombyggnad
14. **Källan** Inflyttad och pågående ombyggnad
15. **Frødeparken** Planerad nyproduktion
16. **Gunsta** Planerad ombyggnad
17. **Haubitsen** Pågående ombyggnad
18. **Mjölaren** Pågående nyproduktion
19. **Västra Nantuna** Inflyttad och planerad nyproduktion
20. **Gotlandsresan** Inflyttad ombyggnad
21. **Trasthagen** Planerad nyproduktion
22. **Storvreta** Inflyttad nyproduktion
23. **Vattholma** Inflyttad nyproduktion

Fastighetsvärdering

Att öka värdet på bolaget är ett ägarkrav. Marknadsvärdet styr hur mycket som kan belånas för att finansiera investeringar och är även avgörande för vilket kreditbetyg Uppsalahem får, vilket påverkar finansieringskostnaden. Fastigheterna värderas varje år och 2009 hade Uppsalahems fastigheter, inklusive pågående projekt, ett marknadsvärde på 9 785 mkr, en ökning med 2,0 procent.

Värderingsmetod

Uppsalahem använder så kallad samordnad värdering och det Internet-baserade analysverktyget Datscha för värdering av fastighetsbeståndet. Värderingarna genomförs av Newsec Advice AB. Vid jämförelse med marknadsvärdering med konventionella metoder och kalkylmodeller får en värdering via Datscha anses vara mer översiktlig och medföra en något större osäkerhetsmarginal.

Marknadsvärdet avser det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en viss tidpunkt. Värderingen har skett med nedanstående 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 2009. Gällande lokalkontrakt antas fortsätta med samma villkor vid kontrakttidens utgång. Kända framtida hyresjusteringar är inlagda.
- Drift- och underhållskostnader antas i normalfallet följa inflationen och ligga mellan 285 (hyresgästen betalar då driftkostnader för individuell mätning av vatten och värme) och 510 kronor per kvadratmeter och år.
- Kalkylräntan varierar mellan 6,0 och 9,25 procent beroende på risk.
- Vakansgraden antas bestå utifrån dagens situation.
- Direktavkastningskravet ligger mellan 4,0 och 6,25 procent för bostäder och mellan 5,25 och 7,25 procent för vård och omsorg.
- Någon besiktning av värderingsobjekten har ej genomförts.

Värderingsunderlag

Värderingarna har skett utifrån faktiska drift- och underhållskostnader som sedan justerats av Newsec till långsiktiga drift- och underhållskostnader utifrån ett marknadsmässigt antagande.

Newsec ansvarar även för att bedöma direktavkastningskravet. Uppsalahem ansvarar för att ta fram aktuella uppgifter om areor, hyror, drift- och underhållskostnader, fastighetstaxeringsuppgifter, räntebidrag samt övriga förutsättningar.

Marknadsvärdet 2009

Marknadsvärdet uppgick per 2009-12-31 till 9 675 (8 805) mkr exklusive pågående projekt men inklusive 2 Torn AB och en byggrätt om 1,0 mkr, och 9 785 (9 251) mkr inklusive pågående projekt. Till pågående projekt räknas nyproduktion som färdigställs under 2010-2011.

MARKNADSVÄRDET

Marknadsvärde inkl. pågående projekt enligt värdeintyg	mkr
2009-12-31	9 784
Byggrätt Storvreta (internt värderad)	1
Totalt	9 785

VÄRDEFÖRÄNDRING

	Identiskt bestånd kkr	Inklusive projekt kkr
Ingående värde 2008-12-31	8 805 480	9 251 626
Försäljningar	-64 590	-64 590
Förvärv	0	165 000
Bidrag	0	-62 313
Investeringar	55 289	313 177
Värdeförändring	276 400	182 240
Utgående värde 2009-12-31	9 072 579	9 785 140
Värdeförändring	3,14 %	1,97 %
Utgående värde 2009-12-31 inkl färdigställda projekt 2009	9 674 787	



Bokfört värde och övervärde

Övervärden beräknas som skillnaden mellan bokfört värde och marknadsvärde. Fastigheternas bedömda marknadsvärde exklusive pågående projekt uppgick per årsslutet till 9 675 (8 805) mkr. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till 4 711 (4 189) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 4 964 (4 616) mkr eller 51 procent.

Utifrån den genomförda marknadsvärderingen görs en bedömning om nedskrivning och eventuell återföring av nedskrivning. Ett antal fastigheter har under året varit föremål för nedskrivning respektive återföring, vilket redovisas i not 10 på sid 67.

ÖVERVÄRDEN					
	2009 mkr	2008 mkr	2007 mkr	2006 mkr	2005 mkr
Bokfört värde*	4 711	4 189	4 100	3 804	3 663
Marknadsvärde*	9 675	8 805	8 787	8 093	7 325
Övervärde	4 964	4 616	4 687	4 289	3 662

*Exklusive pågående projekt

Värdeintyg

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

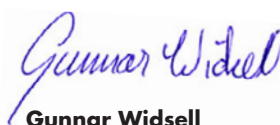
Newsec har därefter bedömt marknadsmässiga direktavkastningskrav och drift- och underhållskostnader. I Newsecs åtagande ingår ej besiktning av fastigheterna, ej heller kontroll av FDS-utdrag.

För de pågående byggprojekten har Newsec utfört separata värderingar, antingen i form av värdering i färdigt skick med avdrag för återstående kostnader eller en ortsprisvärdering i form av jämförelser med andra försålda byggrätter i Uppsala Syftet med en Samordnad värdering är att ligga till grund för bokslut och baseras på att i värderingsmodellen inlagda basfakta om respektive fastighet från fastighetsägaren är korrekta. Då Newsec ej kontrollerat hyresavtal m m rekommenderas att inför belåning eller eventuell försäljning fullständig värdering genomförs i varje enskilt fall.

Den Samordnade värderingen har resulterat i ett totalt värde av fastighetsbeståndet på **9 784 Mkr** vid värdetidpunkten 2009-12-31, se bilagd värdelista.

Stockholm 2010-02-03

Newsec Advice AB


Gunnar Widsell

Av Aspect auktoriserad värderare

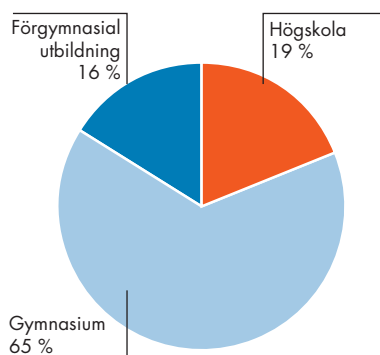

Ulrika Lindmark

Av Aspect auktoriserad värderare

Medarbetare och kompetens

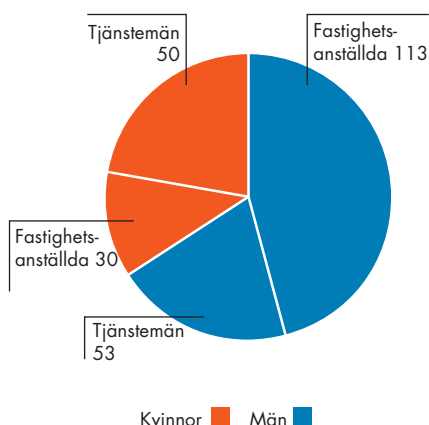
Uppsalahem ska uppfattas som ett utvecklingsinriktat och professionellt företag där medarbetarna med ett stort engagemang och på ett affärsmässigt sätt arbetar för att vara "lite mera värd".

UTBILDNINGSNIVÅER



Utbildningsnivåer per den 31 december 2009

FÖRDELNING ANTAL ANSTÄLLDA



Rätt kompetens – en förutsättning för framgång

För att utveckla företaget och för att lyckas med de affärsmässiga målsättningarna krävs en ändamålsenlig och effektiv organisation med kompetenta medarbetare. Uppsalahem bedriver en strategisk kompetensförsörjningsprocess som innebär att företaget ska attrahera, rekrytera, kompetensutveckla och behålla medarbetare. Inom Uppsalahem finns ett fyrtiotal olika yrkesroller som hanterar både dagliga praktiska arbetsuppgifter och mer långsiktigt strategiska uppgifter. Den samhälleliga och tekniska utvecklingen ställer kontinuerligt nya utmanande krav på fastighetsägare inom områden som energi och miljö, fastighetsutveckling samt interaktiv kommunikation. Som en följd av detta ökar andelen nyrekryterade med högskoleutbildning och företagets genomsnittliga utbildningsnivå ökar därmed stadigt samtidigt som företaget genomgår en förnyring.

Uppsalahem har genomfört en omfattande kompetenskartläggning av samtliga chefer, affärsstöd och förvaltning, totalt 90 medarbetare. Projektet syftar till att ge en god överblick över vilka förmågor, kunskaper och egenskaper, som finns inom Uppsalahem. Kartläggningen synliggör också vilka kompetenser företaget behöver kompletteras med för att nå långsiktiga mål samt verka för Uppsalahems affärsidé att "stärka Uppsalas utveckling genom att med hög kompetens äga, förvalta och utveckla fastigheter som erbjuder boende för olika faser i livet". Kompletteringar sker både via kompetensutveckling och genom nyrekrytering.

Attraktiv arbetsgivare

Medarbetarna utgör en stor konkurrensfördel för Uppsalahem som företag. För att trygga framtida rekryteringar krävs ett attraktivt arbetsgivarvarumärke. Uppsalahem marknadsför sig dels genom att vända sig till ungdomar

som ännu inte gjort sitt yrkesval, via prao och sommarjobb. Dels mot högskolestudenter via arbetsmarknadsdagar, examensjobb och traineeplatser. Tillsammans med övriga aktörer inom fastighetsbranschen ingår Uppsalahem i ett samarbete med mål att öka branschen attraktivitet och att verka för utbildningar med inriktning mot fastigheter. 2003 startades ett traineeprogram med syfte att ge unga med högskoleutbildning en snabb start i sin yrkeskarriär inom fastighetsbranschen. Programmet är ettårigt och är ett samarbete med Sveriges allmännyttiga bostadsbolags intresseorganisation, SABO.

Medarbetare som trivs

Uppsalahem ska vara en arbetsplats som präglas av arbetsglädje. Vartannat år genomför företaget en medarbetarenkät för att mäta upplevelsen av Uppsalahem som arbetsgivare. Den senaste undersökningen visar på mycket goda resultat och hög trivsel bland medarbetarna. Förutom nyckeltal för nöjd medarbetarindex följs extra noga utvecklingen av stolta medarbetare samt medarbetarnas känsla av delaktighet. Varje avdelning bearbetar sitt resultat och tar fram två utvecklingsområden som ska förbättras. Ett gemensamt mål för 2009 var att utveckla ett tydligare ledarskap. För att få ett bra underlag till ett ledarprogram prioriterades ledare med personalansvar i kompetenskartläggningen.

Måldialog – medarbetarsamtal som engagerar

Modellen för medarbetarsamtal inom Uppsalahem är en måldialog som syftar till att öka medarbetarnas delaktighet i företagsutveckling. Affärsplanens mål bryts ner och konkretiseras via verksamhetsplaner för att sedan formuleras till individuella mål som medarbetaren upprättar i samråd med sin chef. Måluppfyllelsen ger en direkt koppling till

lönesättningen som blir mer tydlig och lättare att påverka genom medarbetarens egna insatser och utveckling.

Jämställdhet och mångfald

Alla medarbetare på Uppsalahem ska förstå kundens situation. Alla kunder är olika, därför behövs medarbetare med olika kulturell bakgrund, språklig kompetens, etnicitet, ålder och kön. Trots att få kvinnor utbildar sig inom hantverksyrken hoppas Uppsalahem att företagets satsningar på ungdomar ska locka flera unga kvinnor att göra ett otraditionellt yrkesval och att även ungdomar med invandrabakgrund inspireras till att söka sig till fastighetsbranschen. I företagsledningen och bland tjänstemännen är könsfördelningen jämn.

Ett hälsodiplomerat företag

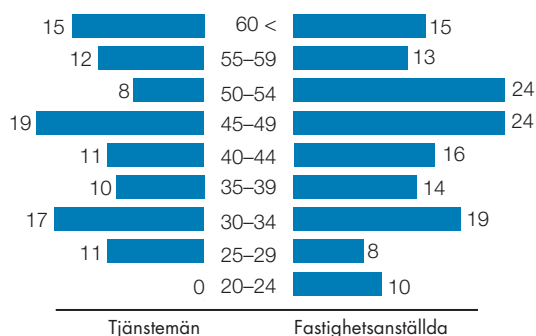
Investeringar görs i förebyggande hälsovård och i en trygg och säker arbetsmiljö. Medarbetarna stimuleras till att ta ett eget ansvar för sin hälsa och företaget arbetar aktivt för en hög frisknärvaro. Alla erbjuds bland annat att träna en timme per vecka på betald arbetstid. Hälsoprofiler genomförs regelbundet för medarbetare som är över 35 år och för att underlätta till egna aktiviteter så subventioneras träningskort, massage och olika gruppaktiviteter. En medveten och konsekvent satsning på tidig rehabilitering och snabba insatser har gjort att sjukfrånvaron har sjunkit. Arbetsskade- och tillbudsfrekvensen ligger på en låg nivå. Sedan 2003 kvalitetsgranskas företaget varje år av Korpen och har erhållit Korpens hälsodiplomerings.



Uppsalahems medarbetare stimuleras till att ta ett eget ansvar för sin hälsa. I distrikt Gottsunda finns alla bostadsområden på cykelavstånd och medarbetarna cyklar året runt. På bilden kvartersvärd Hossein Khoshnood.

ÅLDERSFÖRDELNING

Antal anställda per åldersklass



Fördelning anställda per den 31 december 2009.

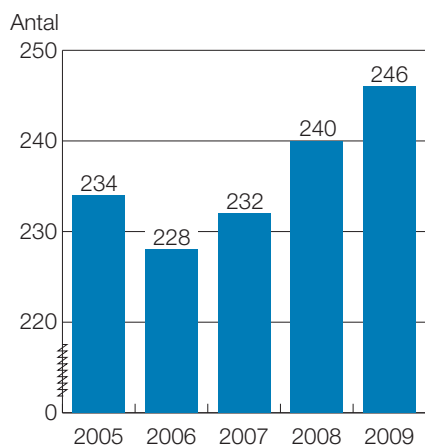
UPPSALAHEMS MEDARBETARE I SIFFROR

Årsanställda	233 (230) personer
Tillsvidareanställda	246 (240) personer, varav 103 (99) tjänstemän och 143 (141) fastighetsanställda
Personalomsättning	9,4 (7,8) %
Medelålder	45 (45) år
Genomsnittlig anställningstid	13 (13) år
Sjukfrånvaro	4,7 (4,7) %
Nyrekryterade tillsvidareanställda	19 (26) personer



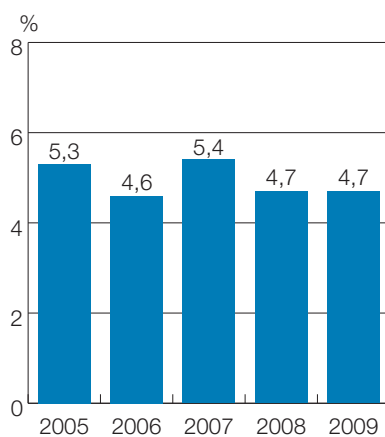
Uppsala hem har haft ett flertal traineer och många av dem har därefter stannat kvar i bolaget. På bilden projektsamordnare Carolina Nordling.

TOTALT ANTAL TILLSVIDAREANSTÄLLDA



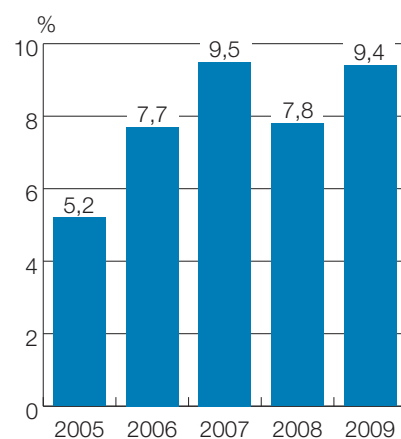
Antalet anställda har ökat under 2009.

SJUKFRÅNVARO



Sjukfrånvaron låg kvar på samma nivå som 2008.

PERSONALOMSÄTTNING



Personalomsättningen låg 2009 på 9,4 procent.

Säkerhet

Arbetet med risk och säkerhet berör alla som arbetar inom Uppsalahem. Mycket av arbetet är styrt av lagar som ställer krav på riskanalyser, handlingsplaner och kontroller.

Lagen om skydd mot olyckor

Under 2008 tog Uppsalahem fram ett handlingsprogram enligt Lagen om skydd mot olyckor (LSO). Handlingsprogrammet har överlämnats till kommunstyrelsen. En analys har genomförts av vilka risker som finns i och runt Uppsalahems verksamhet och en lista har tagits fram som beskriver vilka åtgärder som ska vidtas för att minska riskerna för skadehändelser. Handlingsplanen ska följas upp en gång per år i form av en rapport till styrelsen.

Brandskyddsarbete

Brandmyndigheten kräver, med stöd av LSO, att systematiskt brandskyddsarbete (SBA) utförs inom alla verksamheter inom kommunen. SBA innebär att på ett organiserat och fortlöpande sätt planera, utbilda, öva, dokumentera, kontrollera och följa upp brandskyddsarbetet. Arbetet med att utföra SBA inom Uppsalahem leds av en särskilt utsedd brandskyddsansvarig. Översynen omfattar såväl bostadsfastigheter och lokaler som personalutrymmen och verkstäder. Särskilda brandskyddsronderingar i trapphus och gemensamma utrymmen förbereddes under året och startar 2010.

IT-säkerhet

Med hjälp av ett externt konsultföretag genomförs vartannat år, senast hösten 2008, en genomgång av IT-säkerheten. Det som särskilt granskas är organisation, fysisk säkerhet, drift, nätverk och kommunikation samt autentisering (fastställande av identitet) och auktorisering (behörighetskontroll).

Arbetsmiljö

Uppsalahem följer de riktlinjer som arbetsmiljölagen föreskriver vilket innebär att det i den dagliga verksamheten ingår att undersöka – riskbedöma – åtgärda och kontrollera fysiska, psykologiska och sociala arbetsförhållanden som kan påverka hälsa på arbetsplatsen. Tillbuds- och arbetsskaderapportering, sjukfrånvaro, skyddsronderingar, hälsokontroller och medarbetarundersökning är ytterligare verktyg som används för riskbedömning och som ger underlag till åtgärds- och handlingsplaner.

Utbildning

En viktig del av säkerhetsarbetet är att säkerställa att medarbetarna har en hög kunskapsnivå inom säkerhetsområdet. Stor vikt läggs vid att även nyanställda får del av utbildningen.

Uppsalahem genomför kontinuerligt en utbildning i hantering av hot och våld för de medarbetare som arbetar nära våra kunder.

Även SBA-arbetet kräver kontinuerlig utbildning. Under året har samtliga distriktschefer, förvaltare och kvartersvärdar deltagit i utbildning i samarbete med brandförsvaret. Uppsalahems kvartersvärdar är bolagets brandskyddskontrollanter.

Ändrade regler för byggherrens ansvar för arbetsmiljön gjorde att flertalet av projektledarna från Bostadsproduktion deltog i utbildning om vad det utökade ansvaret innebär för Uppsalahems del.

Försäkringar

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

Extraordinära händelser

Lagen om extraordinära händelser i fredstid hos kommuner och landsting innebär en beredskap att möta olika kriser som sätter de normala samhällssystemen ur funktion. Uppsala kommun har utsett en krisledningsnämnd som kommer att träda i funktion om en sådan händelse inträffar. Även Uppsalahem har en utsedd krisledningsgrupp och en krishanteringsplan som kommer att användas om en allvarlig kris inträffar som berör Uppsalahem. Under 2009 har arbetet med krisledningsgruppen utvecklats och medlemmarna har genomfört flera workshops och en krisövning. Även krishanteringsplanen har uppdaterats. Syftet är att ytterligare höja gruppens och hela organisationens kunskap och beredskap inför eventuella extraordinära händelser.

Finansiering

Uppsalahem har god finansiering och uppvisar bra resultat. Under 2009 har Uppsalahem förbättrat likviditetsberedskapen genom att fortsätta utöka volymen lånelöften, vilket har bidragit till att bolaget har fått höjt kreditbetyg.

Lågt ränteläge

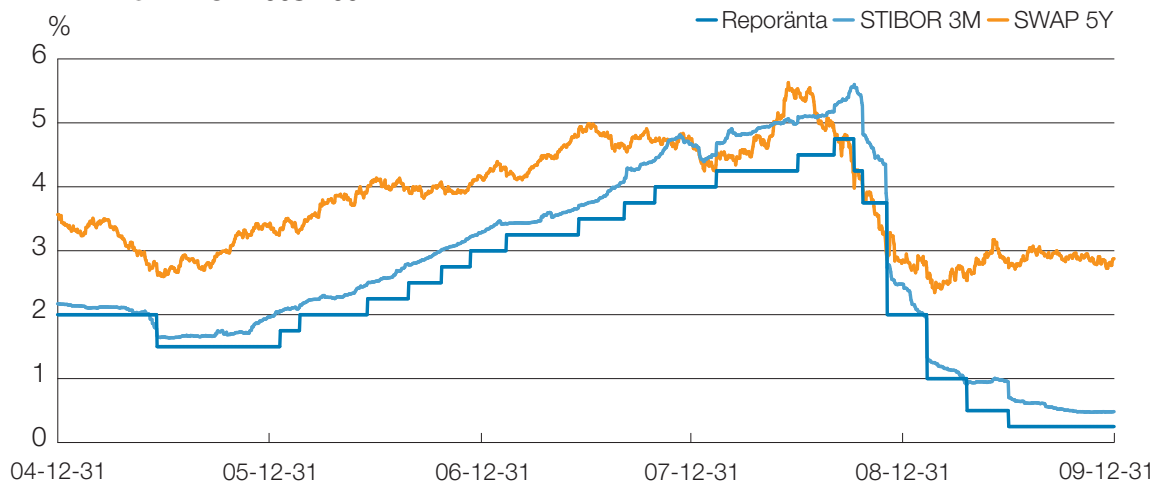
För många av världens ekonomier var 2009 ett "förlorat år" med negativ tillväxt och mycket lågt kapacitetsutnyttjande i industrin. I Sverige minskade BNP med 4,9 procent, att jämföra med en ökning med 0,7 procent 2008, 2,8 procent 2007 och 4,0 procent 2006. Som en följd av lägre priser på energi och livsmedel samt sjunkande räntor har KPI sjunkit snabbt från en nivå på över fyra procent hösten 2008. KPI uppmättes vid årsskiftet till -0,9 procent.

För att stimulera ekonomin har Riksbanken hållit en mycket låg räntenivå. I början av 2009 låg reporäntan på två procent. Riksbanken fortsatte att sänka räntan i snabb takt till 0,50 procent i april

och till 0,25 procent i början av juli. Bankernas så kallade likviditetspåslag, som avspeglar bankernas egen ökade upplåningskostnad, har också minskat något under året vilket inneburit något lägre marginaler på långfristiga lån för låntagarna. Marginalerna ligger dock på en betydligt högre nivå än för ett par år sedan. Finansmarknaderna har börjat stabiliseras men är inte tillbaka till den situation som rådde före finanskrisen 2008.

Företagscertifikatmarknaden i Sverige, som fungerade sämre under hösten 2008, har under 2009 helt återhämtat sig. På den marknaden är marginalerna tillbaka på samma nivåer som före finanskrisen.

MARKNADSRÄNTOR 2005-2009



Uppsalahems finanspolicy reglerar ansvar och riskhantering

Uppsalahems finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy som fastställs av styrelsen varje år. Policyn överensstämmer med Uppsala kommuns finanspolicy. I policyn anges hur ansvaret för finansverksamheten fördelas och hur bolagets finansiella risker ska hanteras. Rapportering av bolagets finansiella positioner sker löpande till vd och styrelsen.

Finansverksamhetens inriktning ska vara att:

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

Höjt kreditbetyg 2009

Kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's publicerade den 7 juli 2009 sin senaste årliga bedömning av Uppsalahem. Institutet uppgraderade Uppsalahems långfristiga ratingbetyg från A till A+ med stable outlook. Bolagets kortfristiga rating är A-1/K-1 där K-1 är högsta möjliga rating för kortfristig skuld enligt den nordiska ratingskalan.

Bedömningen är att Uppsalahem har en låg affärsrisk, ett stabilt kassaflöde och en tillfredsställande likviditet. Standard & Poor's pekar särskilt på att Uppsalahem under de senaste åren arbetat med att diversifiera och förlänga skuldportföljens förfalloprofil och även stärkt likviditeten genom att skaffa fler kreditlöften. Standard & Poor's har vid årets översyn lagt större vikt än tidigare vid att Uppsalahem har en stark ägare i Uppsala kommun.

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 12 månader samt hur stor likviditetsberedskapen ska vara. 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. 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. 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.

Låneportföljen

Vid årets utgång uppgick låneportföljen till 3 710 mkr. Det är en ökning med 120 mkr jämfört med föregående år. Uppsalahem har ett svenskt företagscertifikatprogram med en ram på 2 000 mkr. Nominellt var 1 250 (1 250) mkr utnyttjat den sista december vilket innebär att utestående volym under certifikatprogrammet är oförändrad jämfört med föregående år. Under året har programmet som mest varit utnyttjat med 1 500 mkr. Ett tvåårigt banklån på 300 mkr har tagits upp under 2009 medan utnyttjandet av checkkrediter har minskat.

En stor del av skuldportföljen utgörs av långfristiga bilaterala banklån, så kallade basräntelån. Dessa uppgår till samma volym som vid förra årsskiftet, 1 555 mkr.

LÅNEPORTFÖLJEN

	2009	2008	2007	2006	2005
	mkr	mkr	mkr	mkr	mkr
Certifikatslåneprogram	1 249	1 234	1 113	1 637	1 394
Svenska banker	2 397	2 292	2 099	1 335	1 413
Utländska banker	64	64	64	64	64
Totalt	3 710	3 590	3 276	3 036	2 871

Förbättrad likviditetsberedskap

Uppsalahem har bindande kreditlöften som fungerar som back-up till certifikatprogrammet. Företagscertifikat är till sin konstruktion ett kortsiktigt låneinstrument och medför därmed en refinansieringsrisk. För att stärka Uppsalahems likviditetsberedskap har den totala volymen kreditlöften utökats till 1 800 (1 500) mkr. Av dessa förfaller 500 mkr i december 2010, 300 mkr under 2011 och 1 000 mkr hösten 2012. Total volym checkkrediter uppgick den sista december till 420 (420) mkr men minskades från och med den 1 januari 2010 till 220 mkr. Koncernens totala likviditetsreserv uppgick vid årets utgång till 2 162 (1 669) mkr. I nedanstående tabell visas likviditetsläget på balansdagen.

LIKVIDITETSBEREDSKAP

Total ram*	2009	2008	2007	2006	2005
	mkr	mkr	mkr	mkr	mkr
Likvida medel	3	6	8	34	22
Checkkrediter, ej utnyttjade	420	359	163	150	114
Lånelöften	1 800	1 800	1 500	700	700
Totalt	2 220	2 162	1 669	884	836

*Avser 2009-12-31

Räntebindning

Per årsskiftet hade låneportföljen en genomsnittlig räntebindningstid på 2,0 (2,0) år. Med hänsyn till befintliga derivat uppgår andelen lån med ränteförfall inom ett år till 63 (57) procent. Nedan visas en tabell över

skuldportföljens nettoräntebindning med hänsyn till räntederivat. De limiter för ränteförfallostrukturen som styrelsen fastställt framgår också.

RÄNTEBINDNING

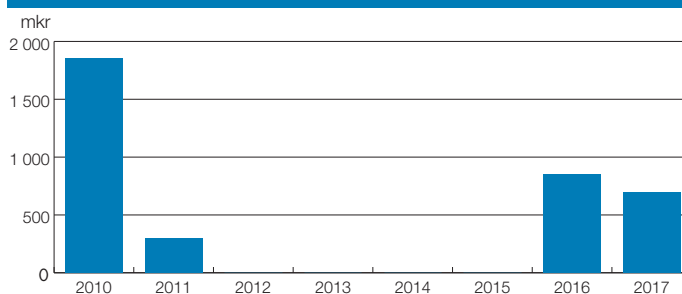
Ändringsår	Räntebindning	Normportfölj
	Belopp mkr	Andel % Tillåtet intervall %
2010	2 325	63 40–70
2011-2013	730	20 10–30
2014-2016	495	13 10–30
Senare	160	4 0–15
Summa	3 710	100

Kapitalbindning

Den 31 december 2009 hade 50 (42) procent av Uppsalahems skuldportfölj, eller 1 855 mkr, förfall inom 12 månader. Om hänsyn tas till bolagets garanterade kreditlöften sjunker andelen lån med förfall inom ett år till 15 (36) procent eller 555 mkr. Det innebär att bolaget väl uppfyller kravet i finanspolicyn som anger att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom 12 månader.

Den genomsnittliga lånebindningstiden uppgick till 3,33 (3,91) år.

SKULDENS FÖRFALLOPROFIL



Derivat

För att minska ränterisken används så kallade derivatinstrument. Vid bokslutstillfället innehöll derivatportföljen räntetak och ränteswappar. Swapparna utgör säkringar till olika lån och kan därför säkringsredovisas. Volymen vanliga ränteswappar uppgick vid årsskiftet till 1 855 mkr. Dessutom fanns i portföljen 600 mkr i form av stängningsbara swappar, vilka betraktas som kort räntebindning eftersom motparten kan avsluta kontraktet varje kvartal. Swappportföljens totala marknadsvärde netto uppgick vid årsskiftet till -125 mkr.

Uppsalahem har räntetak för att skydda bolaget vid en kraftig räntepågång. Räntetaken, som har en återstående löptid på cirka ett år, ligger på nivåer mellan 4,75 och 5,0 procent och omfattade en lånevolym på 600 mkr den sista december. Räntetaken, vars marknadsvärde uppgick till 0 mkr vid årsskiftet, har inte trätt in under 2009 på grund av det låga ränteläget.

Säkerheter

På balansdagen fanns 2 125 (1 825) mkr i krediter mot pantbrev. Därutöver har Uppsalahem uttagna pantbrev i eget förvar på 722 (891) mkr. Vidare fanns 545 mkr i lån med kommunal borgen från ägaren. Detta borgensåtagande har stöd i ett avtal med Uppsala kommun och avser lån som finansierar vårdboende och andra fastigheter för anpassat boende. Borgenslånen förfaller under 2010 och kan då refinansieras med samma typ av säkerhet eftersom kommunfullmäktige under 2009 har beslutat att förlänga borgensåtagandet med 12 år till 2022.

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

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2009	2008	2007	2006	2005
Finansnetto (mkr)	-155,8	-151,0	-116,7	-86,2	-89,7
Snittränta brutto (%)	4,09	4,58	3,96	3,37	3,60
Snittränta netto (%)	3,51	4,35	3,85	3,28	3,55
Soliditet 1 (%)	21,7	20,8	21,0	20,2	19,5
Soliditet 2 (%)	60,4	59,4	61,4	59,6	57,4
Belåningsgrad (%)	77,5	85,5	79,9	79,8	76,4
Räntebärande skulder (mkr)	3 710	3 590	3 275	3 035	2 797

Snitträntan brutto fås genom att årets finansnetto, exklusive räntebidrag, divideras med årets genomsnittliga räntebärande nettoskuld. I beräkningen av 2009 års snittränta har en engångspost i form av en realiserad förlust i elderivat exkluderats. Snitträntan netto fås genom att årets räntenetto divideras med årets genomsnittliga räntebärande nettoskuld. Begreppen soliditet och belåningsgrad förklaras på sid 57.

Utblick mot 2010

De realekonomiska utsikterna ser betydligt bättre ut än för ett år sedan. Enligt Konjunkturinstitutets prognos från december 2009 kommer tillväxten i USA och Europa åter att bli positiv. I Sverige beräknas BNP öka med 2,7 procent och inflationen, som var negativ under större delen av 2009, beräknas uppgå till 0,5 procent 2010. Arbetslösheten förväntas dock fortsätta att öka även under 2010. Även reporäntan förväntas börja stiga. Riksbankens egen prognos pekar på en höjning av reporäntan under sommaren eller tidig höst 2010.

Den svenska ekonomin kan för 2010 sammanfattas med:

- Bättre tillväxt
- Fortsatt låg inflation
- Fortsatt svag arbetsmarknad med hög arbetslöshet
- Reporäntan börjar höjas under året

Uppsalahem står väl rustat inför 2010. Inom certifikatprogrammets ram finns tillräckligt outnyttjat utrymme för att ta hand om det nyupplåningsbehov som kommer att uppstå som en följd av nyproduktion och förnyelse. God beredskap finns även inför refinansieringen av de lån som förfaller 2010. Under större delen av året förväntas räntorna ligga kvar på en mycket låg nivå, något som kommer att få en positiv effekt på bolagets finansnetto.



De realekonomiska utsikterna ser betydligt bättre ut för 2010, och Uppsalahem står väl rustat inför kommande år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR 2009

Styrelsen och verkställande direktören för Uppsalahem AB, org. nr. 556137-3589 (publ), avger härmed sin berättelse rörande koncernens och moderbolagets verksamhet under 2009.

Verksamheten

Uppsalahem ska äga och hyra ut bostäder i Uppsala kommun. För att våra kunder ska få tillgång till kommersiell och kommunal närservice hyr vi som komplement även ut lokaler. Uppsalahem ska även bygga bostäder eller på annat sätt skapa nya bostäder.

Förvaltningsansvaret för koncernens fastigheter är fördelat på tre affärsområden: Bostad, Servicebostäder och Bostadsproduktion. Affärsområde Bostad förvaltar koncernens bestånd av bostäder och affärsområde Servicebostäder förvaltar bostäder för kunder med särskilda behov. Affärsområde Bostadsproduktion ansvarar för projektering, produktion och ombyggnad av bostäder.

Fastighetsservice handlägger fastighetskötsel samt reparation och service inom flera områden.

Fastighetsbeståndet

Koncernens uthyrningsbara yta uppgår till 954 798 m² varav 83 procent avser uthyrningsbar yta för uthyrning till privatpersoner. Resterande 17 procent är lokaler, vilket till största del består av vård- och stödboenden som förhyrs av Uppsala kommun.

Per årsskiftet fanns 12 719 lägenheter för uthyrning och inga vakanser.

Under året har Uppsalahem AB sålt fastigheter Björklinge-Nyby 1:60 och Björklinge-Tibble 1:15. Reavinsten blev 5,3 mkr. Fastighetsbolaget Störvreta Centrum HB sålde fastigheter Störvreta 43:29, Störvreta 44:29, Störvreta 46:21 samt Störvreta 1:103. Reavinsten blev 21,7 mkr.

Moderbolaget förvärvade fastigheten Kåbo 53:2 för 69 mkr. Uppsalahem Servicebostäder förvärvade fastigheterna Svartbäcken 36:13 och 36:14 från Uppsala läns Lands-ting. Köpeskillingen var 96 mkr.

Omsättning och resultat

Årets nettoomsättning uppgick till 948,2 mkr, en ökning med 61,7 mkr mot föregående år. Omsättningsökningen förklaras främst med att hyresintäkter tillkommit avseende nyproducerade lägenheter. Årets hyresförhandling slutade med en två års uppgörelse som medförde en höjning på 2,05 procent från 1 juli 2009 och en höjning på 1,55 procent från 1 juli 2010.

Resultatet efter finansiella poster men före skatt ökade med 15 mkr vid jämförelse mot föregående år till 84 (69) mkr.

Underhållskostnaderna ökade mot föregående år med 24,3 mkr till 194,0 mkr. Merparten av årets kostnadsökning härrörde från större ombyggnationer i det befintliga fastighetsbeståndet.

Driftkostnaderna ökade under året med 6,4 mkr till 350,7 mkr. Om man justerar för en jämförelsestörande post på 6,7 mkr, vilket avser elkostnader för tiden 2005–2007, minskar driftkostnaderna med 0,3 mkr.

Reparationer minskade under 2009 med 9,1 mkr beroende på färre fukt- och vattenskador. Värmekostnaderna ökade totalt med 3,3 mkr främst till följd av tillkomna byggnader och uppgick till 91,9 mkr.

Kostnader för el, vatten och sophämtning ökade främst till följd av ökade taxor och förbrukningsvolymerna avseende el. Den totala kostnaden för denna post uppgick till 91,2 mkr, vilket innefattar den ovan angivna jämförelsestörande posten på 6,7 mkr. Det korrigerade utfallet på 84,5 mkr är att jämföra med föregående 77,5 mkr under föregående år.

Övriga driftskostnader minskade med 1,6 mkr främst genom lägre kostnader för kabelteve.

Kostnaden för lokal administration ökade med 1,2 mkr till 57,6 mkr beroende på löne- och volymökningar.

Centrala administrationskostnader ökade mot föregående år med 7,2 mkr till 38,7 mkr. En ökning på 5,8 mkr förklaras med

ändrad redovisning av utdebiterade kostnader för central administration och är därmed att betrakta som en jämförelsestörande post. Resterande del om 1,4 mkr beror på löne- och volymökningar.

Fastigheternas direktavkastning, mätt som driftöverskottet i procent av bokfört värde för färdigställda fastigheter, uppgick till 7,9 (8,4) procent.

Planmässiga avskrivningar gjordes med 131,1 (122,8) mkr. Ökningen motsvaras av tillkommande nyproduktion som färdigställdes under året.

Nedskrivningar gjordes med totalt 26,3 mkr i sådana fall fastigheternas bokförda värden bedömdes understiga marknadsvärde. En nedskrivning på 35,8 mkr återfördes eftersom den ursprungliga nedskrivningsgrunden inte längre föreligger.

Fastighetsvärdering

Newsec har på uppdrag från Uppsalahem AB genomfört en samordnad värdering av koncernens fastighetsbestånd genom det internetbaserade analysverktyget Datscha per värderingstidpunkten 2009-12-31.

Fastigheternas bedömda marknadsvärde inklusive pågående projekt uppgick per årsslutet till 9 785 (9 251) mkr. Marknadsvärdet exklusive pågående projekt uppgick per årsslutet till 9 675 (8 805) mkr. Fastigheternas motsvarande bokförda värde uppgår till 4 711 (4 189) mkr. Övervärdet per årsskiftet bedömdes således till 4 964 (4 616) mkr.

Finansiering

Koncernens finansnetto uppgick till –155,8 (–151,0) mkr. Bland de finansiella kostnaderna upptas en kostnad för förtidsinlösen av elderivat. Upplåningskostnaderna är 5,5 mkr lägre än föregående år om man beaktar effekten av ovanstående engångspost. De lägre finansiella kostnaderna förklaras av gällande ränteläge. I finansnetto ingår även en kostnad för uttag av nya pantbrev på 13,4 mkr.

Under 2009 fick Uppsalahem höjd rating av kreditvärderingsinstitutet Standard & Poor's. Betyget är nu A+/Stabil/A-1. Dessutom har Uppsalahem högsta möjliga rating för kortfristig skuld enligt den nordiska ratingskalan, K-1.

Investeringar

Under året investerade Uppsalahem 482 (476) mkr i anläggningstillgångar. Försäljningar av anläggningstillgångar under året uppgick till 60 (23,5) mkr. Under verksamhetsåret färdigställdes 299 (254) lägenheter. Antalet startade lägenheter 2009 för färdigställande 2009 och senare uppgick till 238 (191) lägenheter. Investeringar i pågående om- och nybyggnad uppgick vid årsskiftet till 313 (254) mkr. Bland dessa ingår renoveringen av 56 lägenheter vid Kvarngärdet och 14 lägenheter i Sala backe.

Årets anskaffning av maskiner och inventarier uppgick till 3,7 (7,0) mkr.

Utdelningar, koncernbidrag och aktieägartillskott

Ingen utdelning av vinstmedel sker till ägaren Uppsalahem Stadshus AB.

Uppsalahem AB lämnade koncernbidrag till Uppsala Stadshus AB med 75,8 mkr. Motsvarande belopp lämnade Uppsala Stadshus AB som aktieägartillskott till Uppsalahem AB.

Likviditet

Koncernens disponibla likvida medel inklusive kortfristiga placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick vid årets utgång till 362 (169) mkr. Därtill kommer bindande kreditlöften från banker med 1 800 (1 500) mkr.

Uppsalahemkoncernen är genom moderbolaget ansluten till gemensamt koncernkonto. Avräkning på detta koncernkonto redovisas som fordringar hos koncernbolag.

Soliditet

Den synliga soliditeten vid årets slut ökade till 21,7 (20,8) procent. Inberäknat övervärdet i bolagets fastighetsbestånd uppgick den justerade soliditeten till 60,4 (59,4) procent.

Miljö

Miljöarbetet styrs av en miljöpolicy som fastställts av styrelsen. Bolagets verksamhet medför en begränsad miljöbelastning. Bolaget bedriver ingen tillståndspliktig eller anmälningspliktig verksamhet. Vid ombyggnad kan detta i några fall dock bli aktuellt. Eventuella saneringsbehov bedöms ha begränsad ekonomisk påverkan och har därför inte beaktats i redovisningen eller fastighetsvärderingen. Särskild miljöredovisning lämnas årligen till ägaren Uppsala Stadshus AB.

I december 2009 påbörjades arbetet med att miljöcertifiera Uppsalahem enligt standard ISO 14001. Arbetet ska vara slutfört till sommaren 2011.

Ombildningar av hyresrätt till bostadsrätt

I ägardirektivet till Uppsalahem fastslås att det är möjligt att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Ett hundratals intresseanmälningar har inkommit till Uppsalahem. Alla ombildningar måste uppfylla av styrelsen fastställda kriterier. Fyra bostadsrättsföreningar, om totalt 87 bostäder, har fått erbjudanden om att köpa hela eller delar av fastigheter. En förening har tackat nej. I de tre återstående behövs fastighetsdelning ske innan slutgiltig ombildning kan genomföras, det beräknas ske under 2010.

Antal anställda

Medelantalet anställda i Uppsalahemkoncernen var 233 (230), varav 228 (226) i moderbolaget. I not 22 redovisas antalet anställda, utbetalda löner och fördelning av antalet män och kvinnor.

Utsikter för år 2010

Verksamhetsåret 2010 kommer att kännetecknas av fortsatt mycket hög efterfrågan på bostäder i Uppsala. Uppsalahem planerar att starta byggnationen av 413 lägenheter.

Koncernens underhållskostnader förväntas fortsätta att öka beroende på att det befintliga fastighetsbeståndet har ett genomsnittligt värde år på 34 år. Under 2009 har den första etappen om 56 lägenheter i förnyelsen av bostadsom-

DEFINITIONER

Driftöverskott

Nettoomsättning minus fastighetsskatt, underhålls och driftkostnader.

Bedömt verkligt värde

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

Soliditet 1

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet 2

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen justerat med övervärden i fastigheterna.

Direktavkastning

Driftöverskottet i procent av fastigheternas bokförda värden vid utgången av året.

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder minus likvida medel och kortfristiga placeringar enligt balansräkningen i procent av fastigheternas bokförda värden.

Vakansgrad hyror

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

Vakansgrad antal lägenheter

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

rådet Kvarngärdet avslutats och utvärderats. Förnyelsen har varit omfattande med fokus på energieffektivisering och att skapa moderna och funktionella bostäder. Projektet gav många erfarenheter inför det fortsatta arbetet och får goda betyg från återflyttande hyresgäster. Förnyelsen fortsätter, Uppsalahem rustar för att förnya 400 bostäder per år den närmaste tiden.

Driftkostnader förväntas ligga på en stabil nivå. En viss del osäkerhet finns kring medieförbrukningar då taxorna förväntas stiga något under 2010.

Behovet av fortsatta effektiviseringar kvarstår då kostnader för underhåll och administration bedöms öka.

Trots ökade lånevolymerna bedöms kostnaderna för koncernens upplåning vara oförändrade till följd av gällande ränteläge. Den ökade upplåningen avspeglar kapitalbehovet vid nyproduktionen av bostäder.

Under 2010 kommer bostäderna i Fastighetsbolaget Storvreta Centrum HB att säljas till moderbolaget Uppsalahem AB. En fusionsplan innebärande att Uppsalahem Servicebostäder AB övertas av Uppsalahem AB är registrerad hos Bolagsverket. Fusionen bedöms kunna ske i slutet på mars 2010.

Hyresjusteringen per 1 juli 2010 är redan överenskommen med hyresgästförening och medför en höjning med 1,55 procent.

Risker och känslighetsanalys

Uppsalahems finansverksamhet regleras av bolagets finanspolicy. Den anger hur ansvaret för finansverksamheten fördelas och hur bolagets finansiella risker ska hanteras. För att minska refinansieringsrisken eftersträvas en spridning av låneförfallen över tid. För att minska ränterisken använder Uppsalahem derivat. Målet med räntederivathanteringen är att i enlighet med tillämpad finanspolicy

uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen.

Per 2009-12-31 hade 50 procent av låneskulden förfall inom ett år. Om hänsyn tas till garanterade kreditlöften uppgår andelen till 15 procent. Det innebär att bolaget väl uppfyller kravet i finanspolicyen som säger att högst 40 procent av Uppsalahems låneportfölj, inklusive garanterade kreditlöften, får förfalla inom 12 månader. Den genomsnittliga lånebindningstiden uppgick till 3,3 år.

Den genomsnittliga räntebindningstiden, med hänsyn tagen till derivat, var 2,0 år. Den andel av låneskulden som ska räntejusteras inom ett år uppgick till 63 procent. Finanspolicyen tillåter ett intervall som uttrycks som 55 procent +/-15 procent. Årets bruttosnittränta uppgick till 4,09 (4,58) procent. För att minska kraftiga svängningar i våra inköpskostnader för el säkrar Uppsalahem kontinuerligt elpriset framåt i tiden. Fram till 2009 har detta skett genom att Uppsalahem handlat elderivat på elbörsen Nordpool. Från och med 2010 kommer pris- och valutasäkringarna att göras av företagets elleverantör som för Uppsalahems räkning kommer att låsa in det slutliga priset i svenska kronor.

Uppvärmningen av de flesta fastigheterna sker via fjärrvärmeavtal med Vattenfall. Avtalet med Vattenfall är så konstruerat att kraftiga svängningar för kall- respektive varmvärme inte ska få full effekt i kostnadsberäkningen.

Risken för vakanser ökar då Uppsalahem har ett omfattande program för nyproduktion av bostäder. Hittills har det inte märkts några problem att hyra ut tillkommande nyproduktion till hyresnivåer på cirka 1 400–1 500 kr per m² och år. Nyproduktion av bostäder sker enbart i attraktiva lägen. Risken för vakanser i den korta perioden bedöms som oväsentlig.

Förutsättningarna för nyproduktion kommer att ses över under 2010 med anledning av att investeringsbidrag avskaffas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bostäderna i Fastighetsbolaget Storvreta Centrum HB såldes till Uppsalahem AB per 2010-01-01.

Moderbolaget

Resultat efter finansiella poster uppgick till 4,3 (42,9) mkr. Nettoomsättningen för moderbolaget uppgår till 785,1 (731,7) mkr, därav uppgick omsättning till koncernföretag till 18,3 (14,5) mkr. Moderbolagets inköp från koncernföretag, inklusive Uppsala Stads-huskoncernen, uppgick till 15,5 (64) mkr.

Moderbolaget erhöll 34 mkr i koncernbidrag från Uppsalahem Servicebostäder AB, till vilket aktieägartillskott lämnades med samma belopp. Moderbolaget skrev ned värde på aktierna i Uppsalahem Servicebostäder AB med ett belopp motsvarande det lämnade aktieägartillskottet.

Moderbolaget förvärvade markinnehavet i 2 torn AB till bedömt marknadsvärde per förvärvstidpunkt. Förvärvet föranledde en nedskrivning av Uppsalahems aktieinnehav i 2 torn AB med 28,7 mkr.

Förslag till vinstdisposition

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

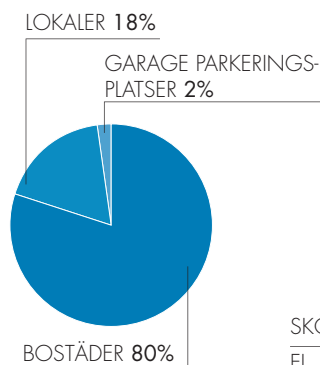
Balanserad vinst	673 585 650:21
Årets förlust	-13 099 971:50
Summa vinstmedel	660.485.678:71

Styrelsen föreslår att vinstmedel disponeras så att 660.485.678:71 kr balanseras i ny räkning.

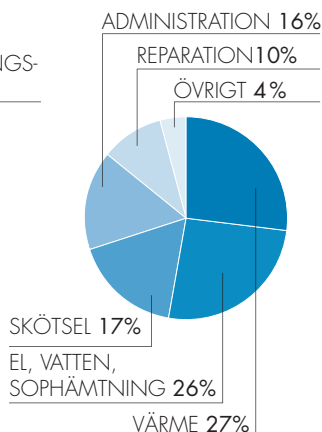
RESULTATRÄKNING

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
(Belopp i kkr)	Not	2009	2008	2009	2008
Hysesintäkter	1	926 996	873 220	751 096	704 716
Övriga förvaltningsintäkter	2	21 217	13 302	34 039	26 950
Summa nettoomsättning		948 213	886 522	785 135	731 666
Fastighetskostnader					
Underhållskostnader		-194 027	-169 720	-162 466	-142 621
Driftkostnader	3	-350 729	-344 337	-315 207	-304 284
Övriga rörelsekostnader		-12 239		-12 239	
Fastighetsskatt		-17 975	-18 871	-16 894	-16 014
Summa fastighetskostnader		-574 970	-532 928	-506 806	-462 919
Avskrivningar	4	-131 110	-122 804	-94 524	-88 338
Summa avskrivningar		-131 110	-122 804	-94 524	-88 338
BRUTTORESULTAT		242 133	230 790	183 805	180 409
Centrala administrations- och försäljningskostnader	5	-38 744	-31 508	-39 766	-33 068
Nedskrivning fastigheter	10	-26 333		-11 377	
Återföring av nedskrivning av fastigheter	10	35 787		35 787	
Resultat vid försäljning av fastigheter	6	27 046	20 848	5 309	20 848
RÖRELSERESULTAT		239 889	220 130	173 758	168 189
Finansiella poster					
Resultat från andelar i handelsbolag	13			23 513	1 906
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	13			-62 251	-12 484
Ränteutgifter och liknande resultatposter	7	2 104	2 073	25 438	26 783
Räntebidrag		5 467	6 993	3 883	4 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-163 372	-160 114	-159 990	-146 335
Summa finansiella poster		-155 801	-151 048	-169 407	-125 294
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		84 088	69 081	4 351	42 895
Skatt på årets resultat	9	-14 446	-18 963	-17 450	-15 033
ÅRETS RESULTAT		69 642	50 118	-13 099	27 862

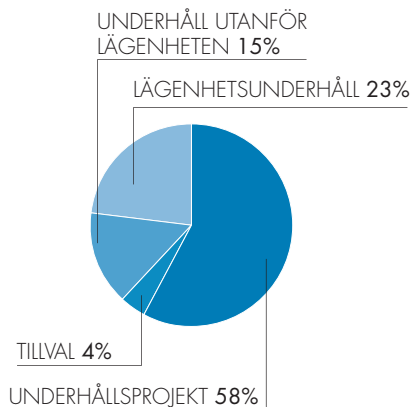
HYRESINTÄKTER



DRIFTKOSTNADER



UNDERHÅLLSKOSTNADER



Nettoomsättning ökar med 61,7 mkr under 2009. Hyresjusteringen är 2,05 procent från 2009-07-01 vilket motsvarar cirka 7 mkr under 2009. Övrig del av årets ökning motsvaras av tillkommande nyproducerade lägenheter.

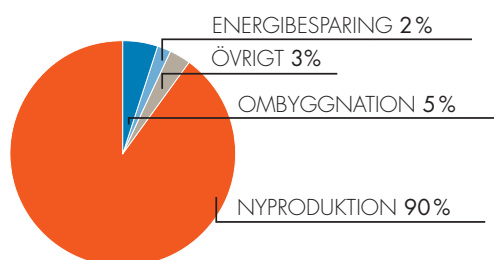
Driftkostnader minskar med 0,3 mkr till 344 mkr, om man beaktar effekten av en jämförelsestörande post. Minskningen beror på färre fukt- och vattenskadador.

BALANSRÄKNING

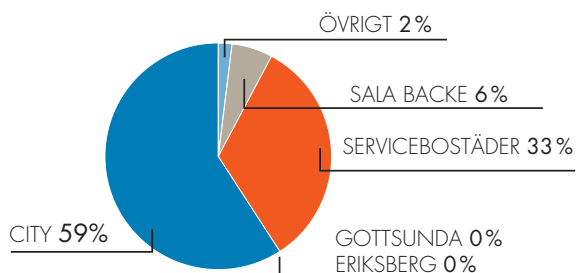
(Belopp i kkr)

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR	NOT	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	10	4 710 864	4 188 954	3 603 711	3 141 242
Maskiner och inventarier	11	16 948	20 555	16 948	20 555
Pågående om- och nybyggnad	12	230 254	518 382	182 178	470 727
Summa materiella anläggningstillgångar		4 958 066	4 727 891	3 802 837	3 632 524
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i koncernföretag	13			233 069	237 759
Fordringar hos koncernföretag	14			616 696	550 696
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	40	40	40	40
Uppskjuten skattefordran	9	12 988	17 800	998	7 420
Övriga finansiella anläggningstillgångar		16 387		16 387	
Summa finansiella anläggningstillgångar		795 915	29 415	17 840	867 190
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 987 481	4 745 731	4 670 027	4 428 439
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager		674	1 061	289	613
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		2 840	3 352	2 526	3 340
Fordringar hos koncernföretag	16	989	974	65 572	39 693
Fordringar hos Uppsala kommun		28 521	14 417	26 453	1 930
Koncernkonto Uppsala kommun			665		
Skattefordringar		29 575	42 994	26 157	41 342
Övriga fordringar		10 159	35 203	9 735	32 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	13 896	15 349	11 756	10 574
Summa kortfristiga fordringar		85 980	112 954	142 199	129 025
Kassa och bank		3 520	5 094	2 857	5 032
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		90 174	119 109	145 345	134 670
SUMMA TILLGÅNGAR		5 077 655	4 864 840	4 815 372	4 563 109

INVESTERINGAR PER ÄNDAMÅL



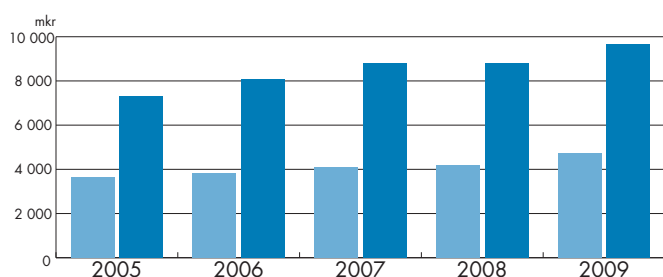
INVESTERINGAR PER OMRÅDE



(Belopp i kkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL	18				
Aktiekapital		166 800	166 800	166 800	166 800
Övrigt bundet eget kapital		216 716	223 583	216 716	216 716
Summa bundet eget kapital		383 516	390 383	383 516	383 516
Fria reserver		647 625	570 657	673 586	600 648
Årets resultat		69 642	50 118	-13 099	27 862
Summa fritt eget kapital		717 267	620 775	660 487	628 510
SUMMA EGET KAPITAL		1 100 783	1 011 158	1 044 003	1 012 026
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld			12 250		
Summa avsättningar			12 250		
SKULDER					
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		1 859 984	2 348 624	1 859 984	2 069 124
Skulder till koncernföretag				72 641	100
Summa långfristiga skulder	19	1 859 984	2 348 624	1 932 625	2 069 224
Kortfristiga skulder					
Certifikatslån		1 248 915	1 233 514	1 248 915	1 233 514
Skulder till kreditinstitut		544 500		265 000	
Leverantörsskulder		94 751	82 336	81 209	70 031
Skulder till koncernföretag, Uppsala kommun		1 800	1 106	46 648	45 707
Skulder till – koncernkonto		56 669	7 854	51 228	9 709
Skulder till – Uppsala kommun		50 477	38 925	39 118	5 749
Skatteskulder		9 566	378		
Övriga skulder		8 735	3 885	8 295	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	101 475	124 810	98 331	117 149
Summa kortfristiga skulder		2 116 888	1 492 808	1 838 744	1 481 859
SUMMA SKULDER		3 976 872	3 841 432	3 771 369	3 551 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 077 655	4 864 840	4 815 372	4 563 109
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar – avseende skuld till kreditinstitut		2 125 000	1 825 000	2 125 000	1 825 000
Ansvarsförbindelser	21	17 810	1 348	19 866	34 879

FASTIGHETSVÄRDEN



Anläggningstillgångar, byggnader och mark, ökar under 2009 med 521 mkr genom nyproduktionen av lägenheter och förvärv av befintliga fastigheter. Antalet färdigställda och inflyttade lägenheter uppgår till 299.

Investeringar under 2009 uppgår till 482 mkr. Försäljningar uppgår till 60 mkr med ett resultat på 27 mkr.

- Bedömt verkligt värde exkl. pågående projekt
- Bokfört värde

KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
(Belopp i kkr)	2009	2008	2009	2008
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Resultat efter finansiella poster	84 088	69 081	4 351	42 895
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet				
– Justering för nedskrivningar	26 333		11 377	
– Justering för avskrivningar	131 110	122 804	94 524	88 338
– Justering för reversering av nedskrivningar	–35 787		–35 787	
– Justering för nedskrivning av andelar i koncernföretag			62 251	
– Justering för realisationsvinst/förlust	–27 046	–20 848	–5 309	–20 848
– Justering för bokförd resultatandel i handelsbolag			–23 514	
– Justering för övriga ej likviditetspåverkande poster	43			12 484
Medel från verksamheten före förändring av rörelsekapital	178 741	171 037	107 893	122 869
Förändring i rörelsekapital				
– ökning(–)/minskning(+) av varulager	387	838	324	781
– ökning(–)/minskning(+) av kortfristiga fordringar	34 261	–37 798	–13 174	–48 629
– ökning(+)/minskning(–) av leverantörsskulder	12 415	–56 053	11 178	–27 526
– ökning(+)/minskning(–) av övriga kortfristiga skulder	42 576	172 431	65 306	171 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten	268 380	250 455	171 527	219 471
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investering i materiella anläggningstillgångar	–385 153	–476 916	–241 567	–400 109
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	60 325	37 005	6 450	36 565
Investering i finansiella anläggningstillgångar	–16 387		–16 387	–42 602
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		1 170		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	–341 215	–438 741	–251 504	–406 146
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av räntebärande skulder	71 261	185 503	143 802	185 503
Förändring av långfristiga fordringar			–66 000	
Aktieägartillskott	75 980	67 019	41 933	–12 484
Lämnade koncernbidrag	–75 980	–67 019	–41 933	12 484
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	71 261	185 503	77 802	185 503
ÅRETS KASSAFLÖDE	–1 574	–2 783	–2 175	–1 172
Likvida medel vid årets början	5 094	7 877	5 032	6 204
Likvida medel vid årets slut	3 520	5 094	2 857	5 032
RÄNTEBÄRANDE NETTOTILLGÅNG/SKULD				
Räntebärande nettotillgång/skuld vid årets början	3 589 992	3 275 638	3 312 347	2 996 138
Räntebärande nettotillgång/skuld vid årets slut	3 710 068	3 589 992	3 425 127	3 312 347

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Koncernredovisning

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

Intäkter

Koncernens hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

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

Statligt stöd

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Anläggningstillgångar

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

Vid ombyggnader av fastigheter aktiveras den del av ombyggnadskostnaderna som förbättrar tillgångens prestanda. Koncernens fastigheter är värderade externt.

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda nyttjanderätten. Härvid tillämpas följande avskrivningsprocent per år.

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

Varulager

Varulagret värderas till anskaffningspris. För att säkerställa att värdet inte överstiger lägsta värdets princip, görs en avskrivning motsvarande inkuransavdrag med 3 procent.

Kundfordringar

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

Leasingavtal

Koncernen har inga väsentliga leasingavtal.

Finansiella instrument

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

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

De kostnader som bolaget har för förvärv eller förtidsinlösen av derivat resultatförs direkt och redovisas som räntekostnader, eventuella upplupna kostnader beaktas i samband med årsbokslutet.

Kassaflödesanalys

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

NOTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
NOT 1 HYRESINTÄKTER				
Hyresintäkter bostäder	755 781	715 872	720 301	680 784
Avgår: hyresbortfall	-2 670	-4 392	-2 365	-3 906
Nettohyra bostäder	753 111	711 480	717 936	676 878
Hyresintäkter lokaler	175 299	165 825	34 066	29 448
Avgår: hyresbortfall	-5 084	-7 422	-3 844	-4 327
Nettohyror lokaler	170 215	158 403	30 222	25 121
Hyresintäkter garage, p-platser och övrigt	21 702	19 674	20 810	18 911
Avgår: hyresbortfall	-3 626	-2 878	-3 466	-2 735
Nettohyror garage, p-platser och övrigt	18 076	16 796	17 344	16 176
Avgår: rabatter för senarelagd underhåll, bonus samt övriga tillägg och avdrag	-14 406	-13 459	-14 406	-13 459
SUMMA HYRESINTÄKTER, TOTALT	926 996	873 220	751 096	704 716
NOT 2 ÖVRIGA INTÄKTER				
Övriga förvaltningsintäkter				
Förvaltningsarvoden och diverse försäljning	6 285	5 893	6 285	5 893
Övriga intäkter	14 932	7 409	27 754	21 057
Summa övriga intäkter	21 217	13 302	34 039	26 950
Övriga rörelsekostnader				
Entreprenadkostnad för uppförande av fastighet Kapplasse	75 700		75 700	
Vidarefakturerat till Brf Kapplasse	-63 461		-63 461	
Summa övriga rörelsekostnader	12 239		12 239	
NOT 3 DRIFT				
Reparationer	36 634	45 778	30 799	34 879
Skötselskostnader	62 768	59 463	58 210	54 048
Värmekostnader	91 942	88 604	78 974	76 293
El, vatten, sophämtning	91 252	77 511	76 227	64 124
Lokal administration	57 687	56 368	53 482	51 371
Övriga driftkostnader	13 641	10 901	11 933	10 788
Övrig verksamhet	-3 195	5 712	5 582	12 781
SUMMA DRIFTKOSTNADER	350 729	344 337	315 207	304 284
NOT 4 AVSKRIVNINGAR				
Maskiner och inventarier	7 369	6 994	7 369	6 951
Byggnader	123 741	115 810	87 155	81 387
SUMMA AVSKRIVNINGAR	131 110	122 804	94 524	88 338

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
NOT 5 CENTRALA ADMINSTRATIONS- OCH FÖRSÄLJNINGSKOSTNADER				
I centrala administrations- och försäljningskostnader ingår kostnader för styrelse och vd, samt vd-stab. Även centrala kostnader för ekonomi-, it- och informationsavdelning ingår.				
Personalkostnader	21 598	18 876	21 598	18 864
Övriga kostnader	17 146	12 632	18 168	14 204
Summa centrala administrations och försäljningskostnader	38 744	31 508	39 766	33 068
I centrala administrationskostnader ingår ersättning till Ernst & Young/Öhrlings PricewaterhouseCoopers				
– revision	269	95	269	95
– övriga konsultuppdrag	171	496	171	496
Summa ersättning till revisorer	440	591	440	591
NOT 6 RESULTAT VID FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER				
Försäljningspris sålda fastigheter	60 325	23 566	6 450	23 566
Avgår: bokfört värde och kostnader sålda fastigheter	–33 279	–2 718	–1 141	–2 718
Justering koncernmässig internvinst				
SUMMA RESULTAT VID FÖRSÄLJNING AV FASTIGHETER	27 046	20 848	5 309	20 848
NOT 7 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Utdelning				
Räntor och kursdifferenser		621		
Summa resultat från finansiella anläggningstillgångar		621		
Ränteintäkter koncernföretag		–50	24 624	25 482
Skattefria ränteintäkter	415	387	415	387
Ränteintäkter koncernkonto	17	270	17	270
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 672	845	382	644
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 104	1 452	25 438	26 783
SUMMA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	2 104	2 073	25 438	26 783
NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER				
Låneräntor	32 708	97 721	29 425	83 915
Låneräntor – certifikat	18 871	58 588	18 871	58 588
Derivataffärer – löpande	79 192	–12 353	79 192	–12 353
Kostnader för särskilda terminsrelaterade affärer				
Räntekostnader checkräkningskredit Uppsala kommun	251	947	198	947
Räntekostnader checkräkningskredit övrigt	564	7 313	564	7 313
Andra finansiella kostnader	31 786	7 898	31 740	7 925
SUMMA RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER	163 372	160 114	159 990	146 335

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	2009	2008	2009	2008
Skatt på koncernbidrag	319 983	-18 765	-11 028	-15 209
Årets inkomstskatt	-9 566			
Restituerad skatt från tidigare år	7 665	-198		176
Uppskjuten skatt	7 438		-6 422	
Summa skatt på årets resultat	-14 446	-18 963	-17 450	-15 033
Skillnad mellan bolagets/koncernens skattekostnad och räntekostnad baserad på gällande skattesats				
Redovisat resultat före skatt	84 088	69 081	4 351	42 895
Skatt enligt gällande skattesats	-22 115	-19 343	-1 144	-12 011
Effekt av permanenta justeringar	10		66	
Effekt av nedskrivning db andelar	-16 372			
Skatt hänförlig till tidigare räkenskapsår	7 665			
Övriga justeringar	-6	380		-3 022
SUMMA SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT	-14 446	-18 963	-17 450	-15 033

Skattesats

Den gällande skattesatsen är skattesatsen för inkomstskatten i koncernen. Skattesatsen är 26,3 procent.

Temporära skillnader

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skatteskulder.

Uppskjutna skattefordringar	2009	2008	2009	2008
Uppskrivning av fastigheter	-141 103	-144 213	-141 103	-144 213
Nedskrivna fastigheter	148 899	154 039	143 910	154 039
Skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga ackumulerade avskrivningar	-4 885	-1 926	-1 809	-1 926
Koncernjustering avseende internvinst	10 077	11 050		
Andelar i HB	1 305	1 388	1 304	1 388
Differens pga av ändrad skattesats	-1 151			-480
Summa uppskjutna skattefordringar	12 988	17 799	998	7 420
Uppskjutna skatteskulder				
Skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga ackumulerade avskrivningar		-3 364		
Direktnedskrivning av fastigheter		88		
Nedskrivna fastigheter		1 151		
Övervärde mark		-10 917		
Differens pga ändrad skattesats		792		
Summa uppskjutna skatteskulder		-12 250		

NOT 10 BYGGNADER OCH MARK	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	304 978	313 474	203 585	203 992
Årets nyanskaffningar	51 675		77 277	
Sålt/utrangerat under året	-2 637	-407	-158	-407
Omklassificeringar	22 216	4 551	21 199	
Avgår: interna balanser		-12 640		
Utgående anskaffningsvärde mark	376 232	304 978	301 903	203 585
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	4 586	4 586	4 586	4 586
Årets anskaffning				
Sålt/utrangerat under året				
Omklassificering				
Utgående anskaffningsvärde, markanläggning	4 586	4 586	4 586	4 586
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	5 476 710	5 265 357	4 186 431	4 099 555
Årets nyanskaffningar	113 325	-25 484	32 723	-25 958
Investeringsbidrag	-62 313		-52 949	
Sålt/utrangerat under året	-52 325	-2 307	-902	-2 307
Omklassificeringar	544 572	233 056	448 104	115 141
Avgår: interna balanser		6 088		
Utgående anskaffningsvärde, byggnader	6 019 969	5 476 710	4 613 407	4 186 431
Upp- och nedskrivningar				
Ingående ackumulerad upp- och nedskrivning	-39 873	-39 268	-30 136	-29 412
Planmässig upplösning av tidigare års upp och nedskrivningar	600	545	494	449
Årets återföring av nedskrivningar	35 787		35 787	
Årets nedskrivningar	-26 333	-365	-11 377	
Återföring av nedskrivningar vid försäljning, netto	-485	-1 173	-485	-1 173
Omklassificeringar	388			
Utgående ackumulerad upp- och nedskrivning	-30 304	-39 873	-5 717	-30 136
Byggnadsinventarier				
Ingående anskaffningsvärde	322	322	242	242
Sålt/utrangerat under året	-95		-15	
Årets anskaffning				
Utgående anskaffningsvärde, byggnadsinventarier	227	322	227	242
Avskrivningar byggnader				
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 557 067	-1 443 820	-1 222 826	-1 142 336
Avskrivningar sålda/utrangerade	22 189	1 075	407	1 075
Årets avskrivningar, byggnader	-124 065	-115 630	-87 373	-81 565
Omklassificeringar		1 308		
Utgående ackumulerade avskrivningar, byggnader	-1 658 943	-1 557 067	-1 309 792	-1 222 826
Årets avskrivning, byggnadsinventarier				
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-255	-156	-193	-145
Avskrivningar sålda/utrangerade	74		12	
Årets avskrivning, byggnadsinventarier	-46	-59	-46	-48
Omklassificeringar		-40		
Utgående ackumulerad avskrivning, byggnadsinventarier	-227	-255	-227	-193

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 10 fortsättning från föregående sida	2009	2008	2009	2008
Årets avskrivning, markanläggningar				
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-447	-218	-447	-218
Årets avskrivning, markanläggningar	-229	-229	-229	-229
Sålt/utrangerat under året				
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	-676	-447	-676	-447
Utgående bokfört värde byggnader	4 334 632	3 883 976	3 301 808	2 937 657
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 710 864	4 188 954	3 603 711	3 141 242
Taxeringsvärden				
– Mark	1 406 028	1 362 425	1 333 639	1 120 052
– Byggnader	4 624 342	4 534 203	4 299 065	3 925 653
Summa taxeringsvärden	6 030 370	5 896 628	5 632 704	5 045 705
NOT 11 MASKINER OCH INVENTARIER				
Inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	51 846	57 231	51 691	57 076
Årets nyanskaffningar	3 762	7 082	3 762	7 082
Sålt/utrangerat under året	-4 724	-12 467	-4 724	-12 467
Omklassificeringar				
Utgående anskaffningsvärde	50 884	51 846	50 729	51 691
Ingående ackumulerad avskrivning	-31 291	-36 776	-31 136	-36 652
Ackumulerad avskrivning sålda/utrangerade	4 724	12 434	4 724	12 465
Årets avskrivningar	-7 369	-6 949	-7 369	-6 949
Omklassificeringar				
Utgående ackumulerad avskrivning	-33 936	-31 291	-33 781	-31 136
Utgående bokfört värde	16 948	20 555	16 948	20 555
NOT 12 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNADER				
Ingående anskaffningsvärde	518 382	264 320	470 727	179 369
Årets nyanskaffningar	313 176	565 813	218 291	458 445
Omklassificeringar	-601 304	-311 751	-506 840	-167 087
Utgående bokfört värde	230 254	518 382	182 178	470 727

Mark i pågående nyproduktion redovisas i summa pågående nyanläggningar

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 13 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2009	2008	2009	2008
Uppsala hem Servicebostäder AB – kapitalandel 100 %, 200 andelar rösträttsandel 100 %, org.nr. 556435-3505, säte: Uppsala				
Ingående balans			146 287	146 287
Aktieägartillskott			34 048	12 484
Nedskrivning av andelar			-34 048	-12 484
Bokfört värde			146 287	146 287
Uppsala hem Attika AB – kapitalandel 100 % rösträttsandel 100 %, org.nr. 556444-1375, säte: Uppsala 1000 aktier á nominellt värde 0,1 kkr			100	100
Bokfört värde			100	100
Uppsala hem 2 Torn AB – kapitalandel 100 %, rösträttsandel 100 %, org.nr. 556643-0608, säte: Uppsala				
Ingående balans			28 203	28 203
Nedskrivning av andelar			-28 203	
Bokfört värde				28 203
Uppsala hem Störvreträ C HB – kapitalandel 99,9 % rösträttsandel 100 %, org.nr. 556444-1375, säte: Uppsala 1000 aktier á nominellt värde 0,1 kkr				
Ingående balans			63 169	61 263
Årets resultat andel			23 513	1 906
Bokfört värde			86 682	63 169
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE			233 069	237 759
NOT 14 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
Långfristig fordran dotterbolag				
Ingående nominellt värde			550 696	510 000
Omklassificering fordran på 2 Torn AB				696
Tillkommande fordringar			66 000	40 000
Summa långfristig fordran dotterbolag			616 696	550 696
Bokfört värde långfristig fordran koncernföretag			616 696	550 696

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2009	2008	2009	2008
NOT 15 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV				
Reversfordringar				
Ingående anskaffningsvärde	40	40	40	40
Utgående anskaffningsvärde	40	40	40	40
Övriga aktier och andelar				
Ingående anskaffningsvärde		75		75
Utgående anskaffningsvärde		75		75
Ingående ackumulerade nedskrivningar		-75		-75
Årets nedskrivning				
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-75		-75
UTGÅENDE BOKFÖRT VÄRDE	40	40	40	40
NOT 16 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG				
Summa kortfristig fordran moderbolag				
Kortfristig fordran dotterbolag				
Kundfordran			42 492	38 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			15 222	
Summa kortfristig fordran dotterbolag			57 714	38 718
Kortfristig fordran koncernföretag				
Kundfordran	138	975	138	975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	851		7 720	
Summa kortfristig fordran koncernföretag	989	975	7 858	975
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR KONCERNFÖRETAG	989	975	65 572	39 693
NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Förutbetalda kostnader	12 290	4 326	11 074	1 302
Upplupna räntebidrag	923	1 336	682	935
Andra upplupna intäkter	683	9 687		8 337
SUMMA FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	13 896	15 349	11 756	10 574

NOT 18 EGET KAPITAL	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Belopp vid årets ingång	166 800	223 583	620 775
Aktieägartillskott			75 980
Lämnade koncernbidrag			-75 980
Skatt koncernbidrag			19 983
Årets resultat			69 642
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-6 867	6 867
Belopp vid årets utgång	166 800	216 716	717 267

Moderbolaget

Belopp vid årets ingång – 1 668 aktier	166 800	216 716	628 510
Aktieägartillskott			75 980
Lämnade koncernbidrag			-75 980
Erhållna koncernbidrag			34 048
Skatt koncernbidrag			11 028
Årets resultat			-13 099
Belopp vid årets utgång	166 800	216 716	660 487

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 19 LÅNGFRISTIGA SKULDER	2009	2008	2009	2008
Checkräkningskredit				
Beviljad checkräkningskredit övrigt	270 000	270 000	270 000	270 000
– Härav utnyttjad	4 984	249 124	4 984	249 124
Beviljad checkräkningskredit Uppsala kommun	150 000	150 000	150 000	150 000
– Härav utnyttjad	56 669	7 853	51 228	9 709
Nedan anges den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.				
Skulder till kreditinstitut	1 555 000	1 555 000	1 555 000	1 555 000

**NOT 20 UPPLUPNA KOSTNADER
OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna personalkostnader	9 412	9 679	9 197	9 482
Förskottsbetalda hyror	43 675	39 052	42 715	35 812
Övriga interima skulder	48 388	76 079	46 419	71 855
SUMMA UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	101 475	124 810	98 331	117 149

NOT 21 ANSVARSFÖRBINDELSER

Delägaransvar i fastighetsbolaget Storröta Centrum HB			2 056	33 563
Garantisumma Fastigo (arbetsgivareorganisation)	1 423	1 316	1 423	1 316
Garantisumma HBV	16 387		16 387	
SUMMA ANSVARSFÖRBINDELSER	17 810	1 316	19 866	34 879

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
NOT 22 MEDELANTAL ANSTÄLLDA, LÖNER OCH ANDRA ERSÄTTNINGAR	2009	2008	2009	2008
Antal anställda				
Årsmedeltal, heltid *)	233	230	228	226
Varav män	159	156	156	154
Varav kvinnor	74	74	72	72
*) Värden har omräknats efter arbetade timmar.				
Löner och ersättningar, sociala kostnader mm				
Styrelse och vd				
Löner och ersättningar	1 572	1 606	1 572	1 606
Sociala kostnader	321	304	321	304
Pensionskostnader	306	319	306	319
Summa styrelse och vd	2 199	2 229	2 199	2 229

MODERBOLAGET

Styrelseersättning har utgått med 331 kkr under 2009. Några pensionsförmåner till styrelsen utgår ej. Verkställande direktörens lön och ersättningar i Uppsala AB för 2009 uppgick till 1 241 kkr. Uppsägningstiden är för vd 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida är uppsägningstiden tolv månader. Efter 55 års ålder förlängs uppsägningstiden till arton månader. Pension utgår vid 65 års ålder enligt ITP-planen. För de fall bolaget övergår till ny ägare skall vd ha rätt till att lämna sin anställning med avgångsersättning motsvarande 12 månads-löner.

DOTTERBOLAG

Styrelseersättning har ej utgått i något dotterbolag under 2009. Vd-ersättning har ej utgått i dotterbolagen.

Övriga anställda	2009	2008	2009	2008
Löner och ersättningar	75 039	71 685	73 296	70 166
Sociala kostnader	24 021	23 397	23 556	23 061
Pensionskostnader	4 845	4 025	4 740	3 827
Summa övriga anställda	103 905	99 107	101 592	97 054
Summa personalkostnader	103 905	101 336	101 592	99 283

Sjukfrånvaro – Koncernen	2009	2008
Åldersgrupp	%	%
29 år och yngre	3,3	2,4
30–49 år	3,5	3,7
50 år och äldre	7,2	7,3
Total	4,7	4,7
Därav: Andelen långtidsfrånvaro mer än 60 dagar av den totala sjukfrånvaron i procent.	53,2	55,4

STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**2009**

2008

Koncernen

Antal styrelseledamöter

9

9

varav män

6

6

varav kvinnor

3

3

Vd och ledande befattningshavare

7

7

varav män

3

3

varav kvinnor

4

4

Moderbolaget

Antal styrelseledamöter

9

9

varav män

6

6

varav kvinnor

3

3

Vd och ledande befattningshavare

6

6

varav män

3

3

varav kvinnor

3

3

Uppsala den 18 mars 2010

Peter Nordgren
OrdförandeThure Svensson
1:e vice ordförandeAnnika Lindh
2:e vice ordförande

Ulf Åström

Heléne Molund

Tomas Stavbom

Lars-Göran Ferlin

Maria Patel

Johan Lundqvist

Åsa Hedenberg
Vd

Vår revisionsberättelse har avgivits den 18 mars 2010

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisorBjörn Olsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Uppsalahem AB

Org.nr 556137-3589

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Uppsalahem AB för räkenskapsåret 2009. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 56–73. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskaphandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredo-

visningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 18 mars 2010

Ernst & Young AB

Ingemar Rindstig Björn Ohlsson
Auktoriserad revisor Auktoriserad revisor



ORDINARIE REVISORER

Björn Olsson

Auktoriserad revisor, Ernst & Young
Revisor i bolaget sedan 2004

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor, Ernst & Young
Revisor i bolaget sedan 2004



STYRELSE

STYRELSENS ARBETE 2009

Uppsalahem AB:s styrelse tillträdde i februari 2007 och mandatperioden sträcker sig till och med den bolagsstämma som hålls närmast efter nästa allmänna val till kommunfullmäktige. De ingående nio ledamöterna och fyra suppleanterna är utsedda av Uppsala kommunfullmäktige och speglar dess politiska sammansättning.

Under 2009 har en ledamot avlidit och ledamotposten har tillträtts av Johan Lundqvist (MP).

Uppsalahem AB:s styrelse har under 2009 haft sex protokollförda sammanträden.

Dotterbolaget Uppsalahem Servicebostäder AB:s styrelse har samma sammansättning som moderbolagets styrelse. Uppsalahem Servicebostäder AB har under 2009 haft sex protokollförda sammanträden.



Jörgen Ebbesten (M)
f. 1964
Suppleant



Lars-Göran Ferlin (KD)
f. 1946
Ledamot



Åsa Hedenberg
f. 1961
Vd Uppsalahem AB



Erik Höök (C)
f. 1945
Suppleant



Annika Lindh (S)
f. 1952
2:e vice ordförande



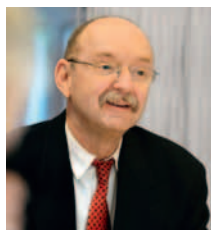
Johan Lundqvist (MP)
f. 1979
Ledamot



Helene Molund (M)
f. 1962
Ledamot



Sigvard Nilsson (FP)
f. 1935
Suppleant



Peter Nordgren (FP)
f. 1949
Ordförande



Maria Patel (S)
f. 1967
Ledamot



Tomas Ståvbom (M)
f. 1971
Ledamot



Johan Sundman (S)
f. 1965
Suppleant



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



Ulf Åström (M)
f. 1967
Ledamot

ARBETSTAGARREPRESENTANTER



Per Viklund
f. 1981
SKTF



Jan Lindqvist
f. 1952
Fastighetsanställdas förbund



Monica Preinitz
f. 1951
SKTF



Tomas Eriksson
f. 1970
Fastighetsanställdas förbund

SUPPLEANTER

FÖRETAGSLEDNING



Från vänster: **KERSTIN JOELSSON**. Finanschef, f. 1952, anställd 2007. **FREDRIK HOLM**. Fastighetschef, f. 1962, anställd 2002. **SARA WESTBERG**. Fastighetschef Uppsalahem Servicebostäder AB, f. 1976, anställd 2003. **LARS-GUNNAR SJÖÖ**. Bostadsproduktionschef, f. 1953, anställd 2002. **ANNA-LENA LEHTO**. Personalchef, f. 1953, anställd 2001. **MARIO PAGLIARO**. Ekonomichef, f. 1964, anställd 2008. **ÅSA HEDENBERG**. Verkställande direktör Uppsalahem AB, Uppsalahem Servicebostäder AB, f. 1961, anställd 2001.

VERKSAMHETSLEDNING



Från vänster: **ALF PETERSSON**. Fastighetsservicechef, f. 1944, anställd 2007. **SARA WESTBERG**. Fastighetschef Uppsalahem Servicebostäder AB, f. 1976, anställd 2003. **ANNE-LIE JÖUD GUSTAVSSON**. Kundtjänstchef, f. 1964, anställd 2004. **KEES GEURTSSEN**. Distriktschef Gottsunda, f. 1948, anställd 2005. **LIZ SVENSSON**. Distriktschef Sala backe, fr o m 1 jan 2009, f. 1959, anställd 1998. **BENNY ENHOLM**. Distriktschef Eriksberg, fr o m 1 sep 2009, f. 1965, anställd 1991. **FREDRIK HOLM**. Fastighetschef, f. 1962, anställd 2002. Infälld: **MARICA JOHANSSON**. Distriktschef City, f. 1967, anställd 2009.

FASTIGHETSBESTÅND

Bostadsområde	Bedömt verkligt värde	Bokfört värde	Taxeringsvärde	Bostäder antal	S:a yta
Centrala staden	1 240 160	893 415	788 707	1 001	61 553
Tuna backar/Svartbäcken	690 675	264 910	562 650	987	61 521
Kvarngärdet	501 690	159 917	306 863	754	50 024
Sala backe	1 451 261	581 023	905 731	2 244	128 122
Årsta	297 175	188 502	183 849	253	19 144
Rickomberga	114 049	74 540	84 231	104	8 438
Stenhagen	211 600	95 477	187 239	292	23 862
Eriksberg	1 058 284	360 561	784 927	2 032	106 193
Ekeby	505 734	233 425	397 196	711	42 390
Håga By	69 414	39 634	43 623	77	6 473
Valsätra	26 799	25 137	17 007	30	1 890
Norra Gottsunda	691 235	298 732	618 512	1 769	118 726
Södra Gottsunda	394 533	142 031	320 525	750	56 475
Sävja	328 958	136 501	234 420	525	38 105
Ytterområden	253 607	109 903	197 224	498	35 335
Uppsala AB	7 835 174	3 603 708	5 632 704	12 027	758 251
Uppsala Servicebostäder AB					
Centrala staden	616 798	401 250	116 246	154	9 175
Svartbäcken	69 237	44 836	54 382	100	4 849
Gamla Uppsala	78 022	36 032	1 283	97	2 272
Årsta	187 076	90 858	14 194		
Stenhagen	107 205	103 674	87 934		
Eriksberg	111 503	80 111	39 000	112	3 742
Ekeby	14 688	8 472		16	538
Norby	21 580	10 334			
Sunnersta	29 287	16 736	4 796		
Valsätra/Gottsunda	82 399	37 566		36	1 689
Sävja	4 198	2 393			
Ytterområden	444 324	259 331	31 225	57	2 818
Uppsala Servicebostäder AB	1 766 317	1 091 593	349 060	572	25 083
Storvreta Centrum HB	73 293	55 315	48 606	120	7 714
Koncernjusteringar		-39 637			
Totalt	9 674 784	4 710 979	6 030 370	12 719	791 048

Uppdelning mellan bostäder och lokaler följer om kontraktecknandet är lokalkontrakt eller bostadskontrakt. Utöver koncernens 12 719 bostäder hyr Uppsala Servicebostäder AB ut 1 181 bostäder via lokalkontrakt till Uppsala kommun, som i sin tur hyr ut i andra hand till de boende. Med dessa bostäder samt 47 inflyttade seniorbostäder i Luthagen, vilka vid årets slut redovisades som pågående projekt, är koncernens totala antal bostäder 13 947.

För mer information om Uppsalahems fastigheter
se www.upsalahem.se

Hyra/m ²	Hyra tot kkr	Lokaler antal	S:a yta	Hyra/m ²	Hyra tot kkr	Garage p-platser	
						Antal	Hyra tot kkr
1 201	73 897	72	8 044	1 172	9 428	320	86 080
991	60 945	145	5 399	501	2 706	486	65 769
886	44 322	74	1 060	470	498	540	47 453
998	127 806	124	8 007	660	5 286	1 043	137 571
1 184	22 660	5	327	862	282	341	24 246
1 006	8 492	15	1 431	957	1 370	107	10 283
898	21 426	13	1 138	1 003	1 141	258	23 324
914	97 019	94	7 578	413	3 126	900	103 656
1 044	44 253	50	2 655	856	2 274	436	48 094
972	6 290	97	4 554	569	2 591	11	8 914
1 257	2 376					30	2 452
798	94 781	124	7 091	396	2 806	1 244	100 163
862	48 678	225	2 188	401	878	273	50 490
908	34 607	15	2 087	928	1 937	417	37 986
892	31 526	22	1 119	477	534	321	33 062
948	719 078	1 075	52 678	662	34 857	6 727	779 543
1 085	9 953	37	39 839	1 000	39 835	67	49 971
1 132	5 491	3	599	1 139	682	40	6 220
941	2 137	15	4 386	1 247	5 470	10	7 642
		12	12 392	1 358	16 829	19	16 866
		5	6 845	1 630	11 158		11 158
1 143	4 276	12	5 421	1 226	6 644	31	11 059
1 496	804	2	376	1 274	479	6	1 304
		4	1 436	1 308	1 878		1 878
		6	2 122	1 344	2 851		2 851
1 094	1 848	8	6 544	1 019	6 667		8 515
		1	330	1 333	440		440
1 175	3 311	39	30 077	1 413	42 507	36	45 878
1 109	27 820	144	110 367	1 227	135 440	209	163 782
946	7 300	4	705	959	676	93	8 238
953	754 198	1 223	163 750	1 044	170 973	7 029	951 563



FEMÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005
Resultaträkning, mkr					
Nettoomsättning	948	887	845	805	789
Driftöverskott	373	353	306	294	291
Avskrivningar	131	123	112	105	97
Resultat efter finansiella poster	84	69	52	70	70
Realisationsvinster	27	21	4	-1	2
Fastigheter, mkr					
Bokfört värde	4 711	4 189	4 100	3 804	3 663
Bedömt verkligt värde exkl. pågående projekt	9 675	8 805	8 787	8 093	7 325
Bedömt verkligt värde inkl. pågående projekt	9 785	9 251	9 071	8 359	7 393
Övervärde	4 964	4 616	4 687	4 289	3 662
Nyinvesteringar	482	476	437	386	274
Fastighetsförvärv	165			40	
Fastighetsförsäljningar	60	23	16	15	70
NYCKELTAL					
Lönsamhet					
Överskottsgrad	40,2	40,5	34,5	35,1	35,6
Avkastning på eget kapital, %	8,0	7,1	5,7	8,3	9,1
Avkastning på totalt kapital, %	4,8	4,7	3,8	3,7	4,2
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,1	5,1	4,2	4,1	4,8
Direktavkastning, %	7,9	8,4	7,5	7,7	7,9
Finansiering					
Soliditet 1	21,7	20,8	21	20,2	19,5
Soliditet 2	60,4	59,4	61,4	59,6	57,4
Belåningsgrad, %	77,5	85,5	79,9	79,8	76,4
Räntebidrag % av hyran	0,5	0,8	0,9	1,4	1,3
Snittränta %	4,09	4,58	3,96	3,37	3,6
Räntebärande skulder, mkr	3 710	3 590	3 275	3 035	2 797
Förvaltning					
Vakansgrad antal lägenheter, %	0,4	0,1	0,0	0,0	0,1
Omflyttningar, %	14,9	13,3	13,1	14,5	15,3
Bostadshyra i snitt per m ²	953	924	880	885	881
Underhållskostnader per m ²	206	183	175	165	154
Driftkostnader per m ²	373	372	394	380	383
Personal					
Antal anställda	233	230	222	223	225
Personalomsättning, %	9,4	7,8	9,5	7,7	5,2
Sjukfrånvaro, %	4,7	4,7	5,4	5,6	5,3



Gunsta
Länna
Almunge
Knutby

FYRSLUND

BOLÄNDERNA

KUNGSÄNGEN

SÖRBJÖRT -
POLACKSBÄCKEN

KÄBO

FLOGSTA - EKEBY

KVARNO

Vänge

BERTHÅGA

RICKOMBERGA

LUTHAGEN

SVARTBÄCKEN

KVARNGÅRDET

LÖTEN

GRÄNBY

BRILLINGE

ÅRSTA

SÅLA BACKE

FÄLHAGEN

GAMLA UPPSALA - NYBY

TUNA BACKAR

SVARTBÄCKEN

UBROBÄCK

ÄRNA

LJÅBY
HUSBYBORG

Storvreta
Vattholma

Bålänge
Björklänge

N



FOTO: QIMAGE.se/Stewen Quigley s. 3, 4, 7, 9, 12, 14, 20, 24, 29, 31, 33, 35, 40, 43, 49, 50, 55, 74, 75, 76, 77, 80. Uppsalahem/Jeanette Sundin s. 3, 10, 39, 47. Uppsalahem/Emil Naula s. 11, 14, 37. Lenart Engström ur "Gottsundabor" utgiven av Uppsala Publishing House 2008 s. 2, 14. Uppsalahem/Andreas Beronius s. 16. Johan Alp s. 12, 23. Uppsalahems arkiv s. 8, 17. **ARKITEKTBILDER:** Archus Arkitekter s. 3, 18. AIX Arkitekter s. 14. **KARTA:** Uppsala kommun och DONE s. 45, 82–83.

ÅRSREDOVISNINGEN är tryckt på Scandia 2000. Omslag: Super Communication. Design: DONE, 2010.

Dalby

SÅ HÄR KOMMER DU I KONTAKT MED UPPSALAHÄM

UPPSALAHÄM AB

ORG.NR: 556137-3589

UPPSALAHÄM AB (publ)

Huvudkontor

Växel: 018-727 34 00

Besöksadress: S:t Persgatan 28, Uppsala

E-postadress: email@uppsalahem.se

Postadress

All post till Uppsalahemkoncernen sänds till

Box 136, 751 04 Uppsala.

Kundtjänst

Telefon: 018-727 36 00

Besöksadress: S:t Persgatan 28, Uppsala

E-postadress: email@uppsalahem.se

Besöks- och telefontider

Måndag-fredag 08.00–16.30

UPPSALAHÄM SERVICEBOSTÄDER AB

Växel: 018-727 34 00

Besöksadress: S:t Persgatan 28, Uppsala

E-postadress: email@uppsalahem.se

Besöks- och telefontider

Måndag-fredag 08.00–16.30

DISTRIKTSKONTOR

City

Telefon: 018-727 36 61

Besöksadress: S:t Persgatan 28, Uppsala

E-postadress: city@uppsalahem.se

Eriksberg

Telefon: 018-727 36 63

Besöksadress: Ekebyvägen 15, Uppsala

E-postadress: eriksberg@uppsalahem.se

Gottsunda

Telefon: 018-727 36 64

Besöksadress: Stenhammars väg 6, Uppsala

E-postadress: gottsunda@uppsalahem.se

Sala backe

Telefon: 018-727 36 62

Besöksadress: Brantings torg, Uppsala

E-postadress: salabacke@uppsalahem.se

Telefontider distrikten

Måndag 08.00–16.30

Tisdag 08.00–19.00

Onsdag 08.00–16.30

Torsdag 08.00–16.30

Fredag 08.00–13.00

Besökstider distrikten

Tisdag 08.00–19.00

Torsdag 08.00–16.30