

Bostadsstiftelsen Uddevallahem

# Årsredovisning 2013





# Bostadsstiftelsen Uddevallahem

## Årsredovisning 2013

### Innehåll

VD har ordet	4
Förvaltningsberättelse	7
Femårsöversikt	10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Bokslutskommentarer	15
Noter till resultaträkningen	16
Noter till balansräkningen	20
Revisionsberättelse	25
Fastighetsförteckning	26
Styrelseordföranden har ordet	30

# Uddevallahem rustar för framtiden

VD har ordet

Det är med en ny färdriktning som vi under 2013 inlett arbetet med Uddevallahems identifierade utvecklingsområden.

Nu rustar vi företaget för framtiden.



Uddevallahem är på rätt väg. Vi har under 2013 gått från ord till handling i många avseenden och vidtagit åtgärder för att uppnå våra identifierade utvecklingsområden som nyproduktion, fastighetsutveckling och vårt ekonomiska resultat. Redan under 2014 kommer vi att kunna börja skörda frukterna av det arbete vi påbörjat under 2013.

## UDDEVALLAHEM - EN VIKTIG SPELARE I KOMMUNENS UTVECKLING

Uddevalla kommun har en positiv befolkningsprognos som, i skrivande stund, sträcker sig fram till 2018. Enligt den prognosen kommer antalet invånare att öka med 3 000 personer mellan 2012 och 2018. Ställer man detta i relation till att Uddevallahem redan har en bostadskö på närmare 8 000 personer, inser man vikten av att vi kommer igång med nyproduktion av fler hyresrätter.

För Uddevallahem är det en självklarhet att bidra till kommunens utveckling, det ingår i vårt uppdrag. Vi är angelägna om att ha en spänstig och god dialog med Uddevalla kommun och vi ser oss som kommunens naturliga samarbetspartner i bostadsfrågor. Lika viktigt tror vi att det är att kommunen har en uttalad bostadsstrategi. I den strategin kan exempelvis en differentierad prisbild på mark vara ett medel för att långsiktigt uppnå kommunens vision.

## NYSATSNINGAR ENGAGERAR OCH UNDERHÅLL STÄRKER FÖRETAGET

Uddevallahems mål är att nyproducera hyresrätter i attraktiva lägen med långsiktig hållbarhet och bra standard. I slutet av

2013 tecknade styrelsen ett avtal på förvärv av nya fastigheter. För Uddevallahem innebär avtalet en affär för 137 miljoner kronor och 80 nya hyresrätter i attraktiva lägen i Uddevalla kommun.

Intresset för våra nya hyresrätter, belägna på Skogslyckan och Folkets Park, har varit överväldigande. Antalet intresserade visade sig vara långt fler än antal lägenheter vi kan erbjuda. Vi ser detta som en värdeökning, som ger oss förutsättningar att satsa vidare, förutsatt att läget och ekonomin är rätt.

Med den erfarenheten i bagaget kan vi dessutom, med gott mod, fortsätta vårt arbete med att hitta fler intressanta affärer. Vi arbetar kontinuerligt med Uddevallahems projektportfölj, som innehåller ett stort antal nya hyresrätter. Under 2014 hoppas vi kunna identifiera nya intressanta projekt och målet är att vi innan 2015 har tecknat avtal om ytterligare 145 hyresrätter i nyproduktion.

Samtidigt är det viktigt att vi underhåller de 4 300 hyresrätter som ingår i Uddevallahems bostadsbestånd idag. Hälften av dem har genomgått en omfattande renovering. Det innebär att vi fortfarande har en andra hälft att ta hand om. Vårt mål är att öka takten förutsatt att vi lyckas hitta rätt hyresnivåer i relation till tänkt åtgärd. Under 2014 planerar vi omfattande renoveringar av 125 lägenheter. Takten på ROT-renoveringarna kan variera över åren, men vår ambition är utföra en så stor andel som företagets investeringsbudget tillåter, sett över en konjunkturcykel.

## FIBERANSLUTNING FÖR FRAMTIDENS INFRASTRUKTUR

Uddevallahem har valt att hittills investera ca 30 miljoner kronor

för att fiberansluta alla sina bostäder och lokaler. Tanken med satsningen är mycket enkel. Om vi inte förser våra fastigheter med relevant IT-infrastruktur så tappar vi i attraktivitet. Att vi sedan valt att investera i en öppen struktur, som ger våra hyresgäster en valmöjlighet är en självklarhet.

Investeringen är inte bara hyresgästerna till gagn. Även Uddevallahem drar nytta av tekniken genom bättre övervakning av olika system i husen. Och ännu mer intressant är vad vi kan göra i framtiden. Kan vi addera tjänster till de boende som kan ge dem ett mervärde? Ja, min förmodan är att vi bara är i lindan av något stort.

#### **INVESTERINGAR I STÄRKT KUNDSERVICE**

Vår förmåga att anpassa verksamheten efter marknaden, den tekniska utvecklingen och kundernas beteende är avgörande för en långsiktig och livskraftig verksamhet. Under 2014 kommer vi att öka vår tillgänglighet med generösare öppettider och telefon-tider. Vi måste vara tillgängliga när våra kunder förväntar sig att få kontakt med oss. Därför kommer kunderna i fortsättningen att kunna besöka eller ringa oss från tidig morgon till sen kväll. Och jag är stolt över hur våra medarbetare hanterar omställningen, hur vi har lyckats förankra den internt och på det sätt som vi har behållit fokus på att utveckla såväl ansvar som affär.

Kundservice handlar inte bara om det personliga mötet med våra hyresgäster. Det digitala landskapet har ändrat sig radikalt sedan vi lanserade vår nuvarande webbplats och för att möta våra hyresgästers förväntningar på oss som ett modernt företag har vi under 2013 påbörjat arbetet med en ny webbplats som vi

kommer att lansera under 2014. Målet har varit att webbplatsen bättre ska spegla vår verksamhet, vara mer användarvänlig och laddad med matnyttig information. Vi har även valt att satsa på Facebook som en ny kommunikationskanal. Tanken är att snabbt kunna få ut relevant information till våra kunder.

#### **TILL GLÄDJE OCH NYTTA FÖR ALLA**

Mitt uppdrag som vd för Uddevallahem är ett av Sveriges roligaste. Vi har en tydlig målbild som vi arbetar med. Men att driva ett företag av Uddevallahems storlek betyder långt mycket mer än hus och hårda fakta. Om Uddevallahem skall vara en aktör i framtiden måste vi vara till glädje och nytta för alla. Det innebär konkret att vi måste blicka framåt och gärna runt hörnet. Vår största och viktigaste utmaning är med andra ord att fortsätta att utveckla Uddevallahem för att fånga in det senaste så att vi motsvarar det som nuvarande och kommande kunder kräver och förväntar sig av oss.

Uddevalla, januari 2014

**Thomas Aebeloe**

# Så läser du siffrorna

## **RESULTATRÄKNINGEN**

Resultaträkningen ska visa företagets resultat för räkenskapsåret samt redogöra för hur det har uppkommit. Den utgör underlag för bedömning av företagets lönsamhet och är ett viktigt instrument för att analysera företagets framtid. Resultaträkningen är en uppställning av ett företags intäkter och kostnader. Skillnaden däremellan utgör företagets vinst eller förlust.

## **BALANSRÄKNINGEN**

Balansräkningens syfte är att beskriva företagets finansiella ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen beskriver bolagets tillgångar, eget kapital och skulder. På balansräkningens "tillgångssida" redovisas de tillgångar företaget har. Det är dessa som ska generera företagets resultat. På balansräkningens "skuldsida" redovisas hur tillgångarna finansierats.

## **KASSAFLÖDESANALYSEN**

Kassaflödesanalysen visar skillnaden mellan bolagets kontanta in- och utbetalningar. Kassaflödet visar om företagets verksamhet medför kapitalbehov eller ger kapitalöverskott. Kassaflödesanalysen redovisar hur kassaflödena sett ut för den löpande verksamheten (bl a hyresintäkter och driftskostnader), investeringsverksamheten (bl a investeringar och försäljningar av byggnader och mark) samt finansieringsverksamheten (bl a upptagna lån och amortering av skulder).

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Bostadsstiftelsen Uddevallahem, organisationsnummer 858500-2366, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2013. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

## DETTA ÄR UDDEVALLAHEM

Uddevallahem grundades 1949 och har sedan dess varit en kommunal stiftelse inom den svenska allmännyttan. Stiftelsen bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i framför allt Uddevalla tätort, men också i Ljungskile. Sammantaget har Uddevallahem 4 355 bostäder och 668 lokaler. Fastighetsbeståndets totala yta motsvarar 299 958 kvadratmeter och av den ytan utgörs 86 procent av bostäder.

## VÅR AFFÄRSIDÉ

Uddevallahems affärsidé är att köpa, äga, förvalta, och bygga fastigheter, samt att bygga bostäder och affärsanläggningar. Stiftelsen ska erbjuda hyresgästerna ett tryggt och varierat boende av hög kvalitet till ett konkurrensmässigt pris. Uddevallahem ska dessutom bidra till ett hållbart boende och aktivt driva samhällsutvecklingen ur ett boendeperspektiv.

## OMORGANISATION FÖR NÖJDA KUNDER

Uddevallahems främsta mål är att hyresgäster ska trivas med sitt boende hos oss. Även om vi inte alltid kan tillgodose alla individuella behov arbetar vi ständigt med att bli bättre på vår service.

Under året gjordes en kvalitetsmätning i form av en kundenkät. Undersökningen görs vartannat år och skickas ut till alla hushåll. Svarefrekvensen låg under 2013 på 46 procent, vilket är något lägre än i den förra kundenkäten, då 54 procent av hyresgästerna deltog.

Resultatet visar att 76 (88) procent av hyresgästerna är nöjda eller mycket nöjda med sitt boende hos oss. Även här visar enkäten ett något sämre resultat än i föregående mätning. Uddevallahems ledning och styrelse har tagit till sig av resultatet och ser en möjlighet till utveckling inom området kundtjänst och service. Under 2013 togs ett beslut om att genomföra en omorganisation för att öka tillgängligheten för kunderna. Med generösare öppettider och telefontider, samt en centralisering av verksamheten, är målsättningen att vi ska ha fler nöjda hyresgäster. Omorganisationen kommer att genomföras fullt ut under 2014.

## SAMHÄLLE

Att vara en del av samhället och bidra till utvecklingen är något som Uddevallahem ser som självklart och under 2013 har vi

drivit flera projekt där vi tagit ett större samhällsansvar. Ett exempel är arbetet med ungdomar, som resulterade i att Uddevallahem blev årets vinnare av Framtidsindex. Priset delas ut för att uppmärksamma de företag som lyckats få flest ungdomar att söka sig till fastighetsbranschen. Uddevallahem har arbetat systematiskt med ungdomar och under 2013 sysselsatte vi femtio sommarjobbare, över tjugo praktikanter, lärlingar och en trainee.

Ett annat projekt som har fallit väl ut är vårt integrationsprojekt där två ungdomar anställdes i syfte att öka förståelsen för de kulturella skillnaderna, både hos vår egen personal men också hos hyresgästerna. I projektet har vi bland annat jobbat med information om Uddevallahems regler och rutiner och drivit en Boskola.

En annan stor hjärtefråga för Uddevallahem är engagemanget för den egna kommunen. Här för vi bland annat en nära dialog med Uddevalla kommun om särskilda boenden, till exempel Ungbo, ett stödboende för ungdomar mellan 16 och 25 år, och andra typer av gruppboenden. Uddevallahem samarbetar också med Centrumföreningen och andra föreningar för att bidra till att skapa ett trivsamt och välmående centrum i Uddevalla.

## MEDARBETARE

Inom Uddevallahem vill vi skapa en kultur av delaktighet och engagemang i vårt dagliga arbete. Nöjda medarbetare ger förutsättning för nöjda kunder och genom allas delaktighet och engagemang i företagets utveckling skapar vi en bra grund för att leverera det bästa boendet. Som utgångspunkt för allt arbete finns våra grundläggande värderingar - professionell, tydlig och personlig.

Frisknärvaron uppgick under 2013 till 96,7 (97,2) procent. Företaget arbetar tätt tillsammans med personalen i syfte att öka frisknärvaron och vi strävar efter att minska riskerna för belastningsskador, och öka trivseln på våra arbetsplatser. Detta gör vi bland annat genom att följa vår personalhandbok, satsa på friskvårdsprogrammet Hälsokompassen och genomföra riktade ekonomiska insatser. Under året har vi dessutom erbjudit och genomfört en HLR-utbildning för all personal.

## EN EKONOMISK STABIL GRUND

Stiftelsens ekonomiska utveckling bedöms som stabil och uthyrningsgraden förutspås vara fortsatt god. Däremot ser

vi att lönsamheten minskar trots låga räntenivåer och låga vakanskostnader. Det beror främst på att våra intäkter under de senaste åren inte ökat i samma takt som andra allmännyttiga bostadsföretag av liknande storlek.

Såväl styrelse som ledning jobbar aktivt med en rad olika åtgärder för att öka lönsamheten inom företaget. Det innebär framför allt att vi har förändrat vårt ekonomiska förhållnings-sätt till att vara resultatstyrt till skillnad från budgetstyrt. För att genomföra de planer på nybyggnation som finns i vår projektportfölj måste företaget redovisa högre avkastning de kommande åren. Genom att fokusera på resultatkrav i organisationen kommer vi att få genomslag i lönsamheten redan under 2014.

En ökad lönsamhet är även nödvändigt för att kunna hantera Uddevallahems befintliga bostadsbestånd. Företagets fastigheter har ett stort underhållsbehov då de till största delen byggdes under perioden 1955-1975, men hälften har redan genomgått en renovering och vår ambition är att öka takten framöver. Vi har sedan några år tillbaka utökat satsningen på underhåll och det planerar vi att fortsätta med.

Slutligen arbetar vi även med vår interna organisation. Under 2013 tog vi beslut om att effektivisera vår kundtjänst och ett resultat av den omorganisationen är att vi stänger ner distriktskontoren på Norr och på Söder och samlar vår personal till en kundtjänst i våra lokaler på Södra Hamngatan. Målsättningen är att omorganisationen ska leda till en effektivare organisation och en ökad service till våra hyresgäster med längre öppettider och telefontider.

Under 2013 höjdes hyrorna för bostäder och lokaler (exklusive lokaler med indexavtal) med 2,3 procent från 1 april. Parkeringsplatser och garage blev 15 kronor dyrare. I förhandlingarna om 2014 års hyror nådde parterna en överenskommelse om en hyreshöjning med 2,31 procent från 1 mars 2014. Kostnaden för parkeringsplatser höjs med 10 kronor och garage med 15 kronor från samma månad.

## FORTSATT STOR EFTERFRÅGAN

Efterfrågan på bostäder har under 2013 varit stor. Vakansgraden, det vill säga andelen outhyrda lägenheter, ligger som tidigare år på en låg nivå - 0,1 procent. I slutet av året stod endast enstaka lägenheter utan hyresgäst. Även omflyttningen har minskat, till en årstakt på 19,6 procent i jämförelse med föregående år, då motsvarande siffra var 22,1 procent.

## VI INVESTERAR, UNDERHÅLLER OCH BYGGER NYTT!

Som vi tidigare nämnt är Uddevallahem noga med att ta hand om fastigheterna på ett professionellt sätt. Vi är naturligtvis kostnadseffektiva och vi prioriterar bland de åtgärder som behöver göras. Vårt mål är att både fastigheter och hyresgäster ska må bra.

Företaget lade totalt 64 (67) Mkr på underhåll av fastigheter under 2013. Medlen har bland annat gått till:

- Byggnation av en ny tvättstuga i Hovhults serviceboende och totalrenovering invändigt av förskolan på Visvägen. Båda projekten har utförts i samarbete med Uddevalla kommun.
- Att jobba vidare med energieffektiviseringsåtgärder. Det innefattar bland annat kulvertbyte, takarbeten på

Aftonbrisvägen och Nordens väg, tilläggsisolering, nya fjärrvärmecentraler och byte av tre stora ventilationsaggregat. Vi har dessutom bytt ytterbelysning på ett antal fastigheter, då det från och med 2015 är förbjudet att sälja ljuskällor som innehåller kvicksilver.

- Att öka trivsel och trygghet i våra bostadsområden genom nyinvesteringar för att utveckla utemiljöer kring våra fastigheter.
- Att genomföra nödvändiga underhållsarbeten och renoveringar, såsom OVK-åtgärder, fasadarbeten på Norr, och ett flertal hissrenoveringar.

Under 2013 har Uddevallahem utfört en hel del investeringar i fastigheterna. Ett av de stora projekten har varit renovering av 71 lägenheter i fastigheten Ängön. Här byter vi vatten- och avloppstammar och lägenheterna får helt nya badrum och kök. För första gången i Uddevallahems historia installerar vi ett FTX-ventilationsaggregat, vilket innebär att vi spar energi för framtiden samtidigt som vi säkerställer en högre boendekomfort i lägenheterna genom möjligheten till ett jämnare inomhusklimat. Vi installerar utrustning för att kunna mäta den individuella förbrukningen av varm- och kallvatten och varje lägenhet får en värmegivare för effektiv energioptimering. Det hållbara förhållningssättet återfinns i nybyggnationen av fastighetens tvättstuga, där vi installerar tvättmaskiner som automatdoserar tvättmedlet. Syftet med projektet i fastigheten Ängön är att använda erfarenheten i kommande stamrenoveringsprojekt.

Totalt uppgick kostnaderna för investeringar 2013 till 62 (73) Mkr. Förutom investeringen i fastigheten Ängön, har medel gått till installation av fiber till samtliga och fortsatt satsning på utemiljön kring våra fastigheter.

Men vi underhåller och investerar inte bara i våra befintliga fastigheter. Under hösten 2013 tecknade Uddevallahem och Peab ett avtal som innebär att stiftelsen kommer att bygga totalt tre nya hyresfastigheter i kvarteret Fisketången på Skogslyckan och i Folkets Park i södra Uddevalla. I och med nybyggnationen får Uddevallahem 80 nya lägenheter med inflyttning under första kvartalet 2015. I samband med att avtalet skrev under investerades 15 Mkr i mark.

## VÄRDERING AV FASTIGHETERNA

Uddevallahems fastighetsbestånd internvärderas varje år. Syftet med värderingen är att uppfylla årsredovisningens krav, beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling samt bolagets justerade soliditet.

Värderingsmodellen bygger på varje fastighets förväntade kassaflöde under tio år samt ett beräknat restvärde för år elva. Till detta kommer beräknat nuvärde av eventuella räntebidrag. Kassaflödesberäkningen baseras på det kommande årets utgående hyror, uppskattat hyresbortfall, normaliserade drift och underhållskostnader samt verklig utgående fastighetsskatt. För beräkning av driftnettot under resterande delen av kalkylperioden görs därtill antagande om inflation, hyresutveckling, långsiktigt hyresbortfall, drift- och underhållskostnader på längre sikt och fastighetsskatt. Antagandena varierar beroende på respektive fastighets marknadsläge och ålder. Marknadsläget avspeglas också i direktavkastningskrav och kalkylräntor.

Vår interna värderingsmodell har under december 2013 kva-



litetskontrollerats av ett utomstående värderingsinstitut. Värderingen visar på ett betryggande övervärde i fastigheterna.

## RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

Uddevallahems verksamhet påverkas av förändringar i kassaflöden, fastigheternas värde och övriga risker. Stiftelsen arbetar aktivt med att minimera riskerna genom förebyggande arbete.

### KASSAFLÖDEN

#### • Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Bostadshyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Av Uddevallahems hyresintäkter kommer 86 procent från bostäder och 14 procent från lokalhyror, parkeringsplatser och garage. Lokalerna består till stor del av verksamhetslokaler med kommunen som hyresgäst. Många av kontrakten har lång avtalstid, vilket innebär minskar risken för hyresförluster.

#### • Driftkostnader

De taxebundna kostnaderna består huvudsakligen av värme, el, vatten och sophämtning. Kostnaderna uppgår till 51 procent av de totala driftkostnaderna. Förändring i taxor har därför en stor inverkan på resultatet. Av kostnaderna utgör fjärrvärmekostnaden den största. Företaget arbetar konsekvent för att minska användningen av fjärrvärme, vatten samt elförbrukning. Här har vädrets säsongsvariationer en relativt stor påverkan.

#### • Finansnetto och ränterisker

Ett fastighetsföretags största enskilda kostnad är räntekostnaden. Uddevallahems finanspolicy reglerar förhållandet mellan andelen rörliga respektive bundna lån i låneportföljen. Den anger också ett intervall för räntebindningstider samt fördelningen mellan antalet långivare och förfallostrukturen på låneportföljen. Allt för att minimera risken för refinansiering.

### Känslighetsanalys 2013-12-31 (Mkr)

Hyresförändring bostäder, 1 %	2,3
Hyresförändring lokaler, 1 %	0,3
Förändring driftkostnader, 1 %	1,2
Förändring av låneräntan, 1 %	* 1,0

*\*på ett års sikt med hänsyn till bundna räntor*

### FASTIGHETSVÄRDEN

För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs en värdering enligt ovan beskriven metod. Så länge det finns ett övervärde i fastighetsportföljen påverkas inte resultatet. Dock är det viktigt att det finns ett värderingsmässigt utrymme att investera i moderniseringar och upprustningar i fastigheterna.

### ÖVRIGA RISKER

För att kunna investera och utveckla fastigheterna och verksamheten är tillgången på kapital av största vikt. Uddevallahem

har genom att finansiera sig genom kommunens internbank säkerställt tillgången på kapital.

Stiftelsens kreditrisker avser främst hyresfordringar. För denna typ av fordringar är kreditrisken begränsad då samtliga hyror ska betalas i förskott. Genom modellen med att låna via kommunens internbank har företaget också begränsat likviditetsrisken. Inom fastställd kreditlimit finns alltid likvida medel att tillgå.

### FINANSIERING

Uddevallahems eget kapital uppgick vid årsskiftet till 220 Mkr. Soliditeten är i nivå med föregående år 21,9 (22,2) procent. Den genomsnittliga låneräntan på checkräkningskrediterna uppgick till 3,3 (3,3) procent. Stiftelsen har sedan 2009 hela sin upplåning genom Uddevalla kommuns internbank.

### KOMPONENTAVSKRIVNING FRÅN OCH MED 2014

Det nya K3-regelverket (BFNAR 2012:1 från Bokföringsnämnden) bedöms innebära att företaget under en övergångstid förväntas ge ett något bättre resultat. Detta beror på att ersättningsinvesteringar kommer att läggas på avskrivningsplan i stället för att kostnadsföras som återställande i ursprungligt skick, vilket skett hittills. Av not kommer det att framgå att pågående projekt som löper över 2013-12-31 redovisas enligt nya principen, eftersom aktivering kommer att ske först 2014 när de nya K3-reglerna är gällande.

### VINSTDISPOSITION

Styrelsen har beslutat att årets vinst på 5 608 485 kronor jämte balanserade vinstmedel om 115 245 139 kronor skall överföras i ny räkning. Resultatet av stiftelsens verksamhet samt företagets ekonomiska ställning framgår av följande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys.

I övrigt hänvisas till särskilda noter och kommentarer.

### VÅR VISION – UDDEVALLAS FRAMTID

Uddevallahem vill vara en aktiv part i utvecklingen av Uddevalla kommun. Vi vill vara med och skapa nya bostäder och bostadsområden för att kommunen ska bli ännu mer attraktiv för människor att bo och arbeta i. För det krävs ett brett utbud av boendeformer och att hyresrätten är en viktig del av kommunens utveckling.

Vårt jobb ligger i att utveckla nya koncept för hyresrätten så att efterfrågan ökar och att hyresrätten lever upp till de krav och önskemål som framtidens kunder ställer. Vår vision är att ha Sveriges mest nöjda hyresgäster.

Uddevallahem står bra rustat inför kommande år och kan konstatera att syftet med stiftelsens verksamhet och ändamål enligt stadgarna är väl uppfyllt.

# Femårsöversikt

Belopp i Kkr

	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter brutto	263 718	261 971	257 900	250 883	248 028
Övriga intäkter	5 274	3 220	3 164	2 177	4 397
Hysesbortfall, outhyrt inkl rabatter	993	1 391	1 369	1 711	2 626
Driftskostnader inkl administrationskostnader	140 652	136 973	141 067	147 011	137 255
Underhållskostnader	63 862	66 549	53 022	41 162	43 059
Fastighetsskatt	6 094	6 850	6 709	6 509	5 809
Driftsnetto	57 391	53 428	58 897	56 667	63 676
Avskrivningar enligt plan	32 402	32 563	31 811	30 616	30 459
Finansiella intäkter	470	449	497	497	718
Finansiella kostnader	23 703	23 570	27 304	26 174	24 783
Räntebidrag	0	0	81	418	724
<b>Balansräkning</b>					
Fastigheter	1 019 168	988 562	1 001 916	1 003 770	999 876
Övr. anläggningstillgångar	7 168	7 496	7 178	7 129	6 843
Omsättningstillgångar	4 390	11 403	5 598	6 075	3 987
Låneskulder, totalt	732 469	700 966	706 203	709 792	707 535
Eget kapital	219 805	214 197	218 307	218 001	215 735
Balansomslutning	1 030 726	1 007 461	1 014 692	1 016 974	1 010 706
<b>Fastigheter</b>					
Taxeringsvärde	1 909 741	1 805 182	1 834 901	1 829 397	1 497 324
Bostäder antal	4 355	4 390	4 390	4 391	4 388
Lokaler antal	668	665	640	640	645
Garage antal	547	546	546	546	546
P-platser mm antal	1 044	1 034	1 034	1 034	1 034
Bostadsyta kvm	263 923	267 577	267 577	267 577	267 004
Lokalyta kvm	36 035	38 866	38 866	38 866	39 641
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	3 398	3 226	3 270	3 276	3 261
<b>Finansiering</b>					
Sollditet %	21,9	22,2	22,2	22,2	21,4
Skuldränta (inkl. borgensavg) %	3,3	3,3	3,9	3,6	3,4
Räntebidragsberoende %	0,0	0,0	0,0	-0,2	0,3
Låneskuld kr/kvm	2 442	2 287	2 305	2 316	2 307
<b>Lönsamhet</b>					
Direktavkastning på fastigheter %	5,6	5,4	5,9	5,6	6,4
Räntabilitet på totalt kapital %	2,5	1,9	2,7	2,7	3,4
Räntabilitet på eget kapital %	0,8	-2,0	0,2	0,3	4,3
<b>Förvaltning</b>					
Medelhyra bostäder brutto kr/kvm	867	842	825	801	791
Hysesbortfall bostäder kr/kvm	1	1	2	3	4
Medelhyra lokaler brutto kr/kvm	878	862	877	852	848
Hysesbortfall lokaler kr/kvm	14	20	11	12	32
Driftskostnader kr/kvm	395	386	400	421	390
Underhållskostnader kr/kvm	213	217	173	134	140
Driftsöverskott kr/kvm	191	174	192	185	208
Omflyttningsfrekvens %	19,6	22,1	23,4	21,9	21,1
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt %	99,7	99,6	99,6	99,4	99,0
<b>Personal</b>					
Antal anställda på balansdagen	79	75	71	71	73

I antalet bostäder ingår 23 st studentrum

**Balanslikviditet** = Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

**Sollditet** = Justerat Eget kapital / Summa skulder och eget kapital

**Driftsnetto ( Förvaltningsnetto )** = Nettointäkter minus Driftskostnader, Underhållskostnader och Fastighetsskatt

**Direktavkastning på fastigheter** = Driftsnetto / Bokfört värde fastigheter

**Räntabilitet på totalt kapital** = Resultat efter finansnetto plus räntekostnader och övriga finansiella kostnader / Summa skulder och eget kapital

**Räntabilitet på eget kapital** = Resultat efter finansnetto / Justerat eget kapital

**Räntebidragsberoende** = Räntebidrag totalt / Hysesintäkter bostäder + räntebidrag totalt

# Resultaträkning

Belopp i Kkr

	NOT	2013	2012
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Hysesintäkter	1	262 725	260 580
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 275	3 220
		<b>268 000</b>	263 800
<b>FÖRVALTNINGSKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3	-118 478	-118 368
Underhållskostnader	4	-63 862	-66 549
Fastighetsskatt		-6 094	-6 850
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-32 402	-32 563
Övriga rörelsekostnader	17	0	-2 187
		<b>-220 836</b>	-226 517
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>47 164</b>	37 283
CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER	6	-22 174	-18 605
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	7-10	<b>24 990</b>	18 678
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter	11	470	449
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-23 703	-23 570
		<b>-23 233</b>	-23 121
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 757</b>	-4 443
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Förändring av periodiseringsfond	13	1 771	0
Avskrivningar utöver plan	14	124	-94
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>3 652</b>	-4 537
Skatt på årets resultat	15	1 956	427
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 608</b>	-4 110

# Balansräkning

Belopp i Kkr

TILLGÅNGAR	NOT	2013	2012
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Datorprogram	16	403	620
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	17	923 414	893 233
Mark	18	28 604	13 454
Markanläggningar	19	21 246	16 446
Maskiner och inventarier	20	6 111	6 262
Pågående ny- och ombyggnationer	21	45 904	65 429
		<b>1 025 279</b>	994 824
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristigt värdepappersinnehav	22	40	40
Långfristiga fordringar	23	614	574
		<b>654</b>	614
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 026 336</b>	996 058
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
VARULAGER M M			
Förråd	24	172	182
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hysesfordringar		184	304
Kundfordringar		815	422
Skattefordran		130	0
Övriga fordringar		64	1 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	3 007	2 882
		<b>4 200</b>	5 068
KASSA OCH BANK	26	18	6 153
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 390</b>	11 403
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 030 726</b>	1 007 461

EGET KAPITAL OCH SKULDER		NOT	2013	2012
<b>EGET KAPITAL</b>				
BUNDET EGET KAPITAL				
Grundfond			7 830	7 830
Reservfond			91 121	91 121
			<b>98 951</b>	98 951
FRITT EGET KAPITAL				
Balanserat resultat			115 246	119 356
Årets resultat			5 608	-4 110
			<b>120 854</b>	115 246
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>			<b>219 805</b>	214 197
OBESKATTADE RESERVER				
Periodiseringsfond	27		6 996	8 767
Avskrivningar utöver plan	14		1 144	1 269
			<b>8 140</b>	10 036
AVSÄTTNINGAR				
Uppskjuten skatt	28		13 999	17 200
Latent skatt	21		726	0
			<b>14 725</b>	17 200
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Skuld till Uddevalla Kommun	29		732 469	700 966
KORTFRISTIGA SKULDER				
Leverantörsskulder			34 518	43 298
Skatteskulder			0	827
Övriga skulder	30		3 967	3 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31		17 102	17 106
			<b>55 587</b>	65 062
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			<b>1 030 726</b>	1 007 461
STÄLLDA SÄKERHETER				
För skulder till kreditinstitut				
FASTIGHETSINTECKNINGAR				
Fastighetsinteckningar i eget förvar 302 938 (302 938)	29		0	0
ANSVARSFÖRBINDELSER				
Garantiförbindelse Fastigo			588	537

# Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

TILLGÅNGAR	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 757	-4 443
Avskrivningar/Nedskrivningar	32 903	33 219
Realisationsresultat anläggningstillgångar	-483	1 776
Övrigt	-	-
	34 177	30 552
Betald skatt / återbetald skatt	-1 477	1 972
	-1 477	1 972
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	32 700	32 524
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	10	90
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	998	-905
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-8 648	1 636
	-8 648	1 636
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	25 060	33 345
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63 141	-73 247
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-40	-78
Försäljning av anläggningstillgångar	483	51 366
	483	51 366
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-62 698	-21 959
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	31 503	-
Amortering av låneskulder	-	-5 237
	-	-5 237
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	31 503	-5 237
<b>Årets kassaflöde</b>	-6 135	6 149
<b>Likvida medel vid årets början</b>	6 153	4
	6 153	4
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	18	6 153

Under året har 470 (449) erhållits i kassapåverkande räntor och 23 703 (23 570) har nettoutbetalats.

# Bokslutskommentarer

Redovisnings- och värderingsprinciper

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Branschanpassning har skett efter SABO:s rekommendationer. Principerna är oförändrade sedan föregående år.

## INTÄKTER

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar på byggnader baseras normalt på anskaffningsvärdet och fördelas jämt över en period på 50 år. Mindre ombyggnadsåtgärder som aktiverats skrivs av på återstående tid av byggnadens ursprungliga plan. Aktiverade ombyggnadsåtgärder av större omfattning medför att byggnadens avskrivningsplan omprövas. I samband med att fastigheternas värde justeras kan vissa byggnader komma att få en ny avskrivningsplan baserad på den förnyade bedömningen av ekonomisk livslängd. Procentsatsen för avskrivning av en byggnad jämfört med en annan byggnad kan följaktligen variera något.

Markanläggningar skrivs av under 20 år.

Maskiner och inventarier skrivs av på 5 år och viss datautrustning på 3 år.

## VARULAGER

Förrådet har inventerats och värderats till anskaffningsvärde med avdrag för inkurans motsvarande 3%.

## FORDRINGAR

Hyses- och kundfordringar har, efter individuell prövning, tagits upp till belopp varmed de beräknas inflyta.

## MEDELANTALET ANSTÄLLDA

Beräknat som genomsnittet av antalet heltidsanställda och deltidsanställda omräknat till heltid vid årets början och slut.

## ARVODEN

Arvoden till styrelse och förtroendevalda revisorer utgår enligt kommunala bestämmelser.





**NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER**

	2013		2011	
Underhåll	-56 021		-44 284	
HLU rabatter	0		-683	
Energi- och miljöåtgärder	<u>-5 123</u>	<b>-61 144</b>	<u>-4 590</u>	-49 557
Övriga projekt		<u>-2 718</u>		<u>-16 992</u>
		<b>-63 862</b>		-66 549

Se även not 21 om anpassad redovisningsprincip.

**NOT 5 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN PER FUNKTION**

Funktioner / Tillgångsslag	Förvaltnings- kostnader		Centrala administra- tionskostnader		Totalt	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>						
Byggnader	-28 894	-29 511	0	0	-28 894	-29 511
Markanläggningar	-1 328	-1 098	0	0	-1 328	-1 098
Fordon	-1 351	-1 229	-129	-103	-1 480	-1 332
Maskiner och verktyg	-683	-575	0	0	-683	-575
Kontorsinventarier	-101	-82	-137	-104	-238	-186
Data	-14	-37	-19	-29	-33	-66
Fastighetsinventarier	-31	-31	0	0	-31	-31
Dataprogram	0	0	-216	-420	-216	-420
	<u>-32 402</u>	<u>-32 563</u>	<u>-501</u>	<u>-656</u>	<u>-32 903</u>	<u>-33 219</u>

**NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER**

Till central administration hänförs kostnader för övergripande funktioner såsom styrelse, revisorer, företagsledning, uthyrningsavdelning, ekonomi- och dataavdelning, central förvaltningsavdelning samt kostnader för marknadsföring.

Dessutom tillkommer avskrivningar på inventarier som nyttjas inom den centrala administrationen. Se not 5.

Kostnader för löpande administrativa uppgifter, som utförs på områdeskontoren och verkstaden och som riktar sig till hyresgästerna, redovisas som lokal administration under driftskostnader.

# Noter till resultaträkningen

Belopp i Kkr

	2013		2012	
<b>NOT 7</b>	<b>MEDELANTALET ANSTÄLLDA OCH FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNOR</b>			
Medelantal anställda	<b>80</b>		77	
varav kvinnor	<b>18</b>		18	
Könsfördelning i företagsledningen per 31 december	<b>Antal personer</b>	<b>Varav män</b>	Antal personer	Varav män
Styrelse	<b>5</b>	<b>60%</b>	5	60%
Ledande befattningshavare	<b>7</b>	<b>85%</b>	7	85%
 <b>NOT 8</b>	 <b>LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR</b>			
Styrelse och VD	<b>-1 363</b>		-1 221	
Övriga anställda	<b>-29 744</b>		-28 118	
	<b>-31 107</b>		-29 339	
 <b>NOT 9</b>	 <b>SOCIALA KOSTNADER</b>			
Styrelse och VD		<b>-653</b>		-497
varav pensionskostnader	<b>-216</b>		-108	
Övriga anställda		<b>-11 765</b>		-10 688
varav pensionskostnader	<b>-2 297</b>		-1 845	
		<b>-12 418</b>		-11 185
 <b>NOT 10</b>	 <b>REVISIONSKOSTNAD</b>			
Ernst & Young, revision		<b>-138</b>		-111
Ernst & Young, konsultationer revisionsnära		<b>-96</b>		-36
Ernst & Young, övrigt		<b>0</b>		0
		<b>-234</b>		-147

	2013	2012
<b>NOT 11</b> RÄNTEINTÄKTER		
Koncernkonto	6	12
Övriga ränteintäkter	464	437
	<u>470</u>	<u>449</u>
 <b>NOT 12</b> RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER		
Räntekostnader	-23 594	-23 488
Övriga finansiella poster	-109	-82
	<u>-23 703</u>	<u>-23 570</u>
 <b>NOT 13</b> FÖRÄNDRING AV PERIODISERINGSFOND		
Återföring av periodiseringsfond	2 557	0
Årets avsättning	-786	0
	<u>1 771</u>	<u>0</u>
 <b>NOT 14</b> AVSKRIVNING UTÖVER PLAN		
Ingående avskrivningar, maskiner o inventarier	-1 268	-1 174
Årets avsättning/upplösning	124	-94
	<u>-1 144</u>	<u>-1 268</u>
 <b>NOT 15</b> SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT		
Årets statlig inkomstskatt	-519	0
Justering uppskjuten skatt p.g.a ändrad skattesats	2 812	0
Rättelse av föregående års inkomstskatt	0	-14
Årets uppskjutna skatt	-337	441
Skatt på årets resultat	<u>1 956</u>	<u>427</u>

# Noter till balansräkningen Belopp i Kkr

	2013	2012
<b>NOT 16</b> IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 574	3 574
Nyanskaffningar under året	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 574</b>	<b>3 574</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 955	-2 534
Årets avskrivningar enligt plan	-216	-420
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 171</b>	<b>-2 954</b>
<b>Utgående bokfört värde immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>403</b>	<b>620</b>
<b>NOT 17</b> BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 338 774	1 383 185
Nyanskaffningar under året	59 075	15 299
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda, uttrangerade och nedskrivna tillgångar	0	-59 710
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 397 849</b>	<b>1 338 774</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-445 541	-429 116
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljningar, uttrangeringar och nedskrivning	0	13 085
Årets avskrivningar enligt plan	-28 894	-29 510
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-474 435</b>	<b>-445 541</b>
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>923 414</b>	<b>893 233</b>
<b>NOT 18</b> MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 454	19 437
Nyanskaffningar under året	15 150	200
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda tillgångar	0	-6 183
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>28 604</b>	<b>13 454</b>
TAXERINGSVÄRDEN		
Byggnader	1 396 866	1 413 404
Mark	512 875	391 778
	<b>1 909 741</b>	<b>1 805 182</b>

	2013	2012
<b>NOT 19</b> MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 963	21 004
Nyanskaffningar under året	6 127	4 030
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	-71
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 090</b>	<b>24 963</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 517	-7 426
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljningar och uttrangeringar	0	7
Årets avskrivningar enligt plan	-1 327	-1 098
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 844</b>	<b>-8 517</b>
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>21 246</b>	<b>16 446</b>
 <b>NOT 20</b> MASKINER OCH INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 312	19 700
Nyanskaffningar under året	2 314	3 121
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-1 019	-1 509
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 607</b>	<b>21 312</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 050	-14 098
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljningar och uttrangeringar	1 019	1 239
Årets avskrivningar enligt plan	-2 465	-2 191
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 496</b>	<b>-15 050</b>
<b>Utgående bokfört värde maskiner och inventarier</b>	<b>6 111</b>	<b>6 262</b>

	2013	2012
<b>NOT 21 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNINGER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 429	14 832
Nyanskaffningar under året	30 298	61 089
Avgår: Under året överförda anskaffningsvärden		
-upphörda byggprojekt (bl.a Oljeberget)	0	-1 512
-till byggnader	-47 788	-8 980
-till markanläggningar	-2 035	0
<b>Utgående bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>45 904</b>	65 429
<p>Stiftelsen har för projekt som avslutats t.o.m 2013 kostnadsfört den del som bedömts motsvara utgifter för återställande i ursprungligt skick, medan förbättringar lagts upp på avskrivningsplan.</p> <p>För projekt som avslutas fr.o.m 2014 har hänsyn tagits till det nya regelverket BFNAR 2012:1, som stiftelsen kommer att tillämpa fr.o.m. 2014 och som innebär att utgiften i sin helhet ska fördelas på olika komponenter då de utgör ersättningsinvesteringar. Den ändrade principen innebär att i de fall projektet avslutas först 2014, så har ingen del kostnadsförts under 2013.</p> <p>Årets resultateffekt avseende pågående projekt uppgår till 3 300 i bättre resultat för 2013, jämfört med om utgifter för återställande hade kostnadsförts. Skattemässigt yrkas även fortsättningsvis avdrag för återställandeutgifter, vilket leder till att uppskjuten skatt om 726 (22% på ovanstående belopp 3.300) redovisas under avsättningar.</p>		
<b>NOT 22 LÅNGFRISTIGT VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>		
Husbyggnadsvaror HBV förening anskaffningsvärde, bokfört och nominellt värde	40	40
<b>NOT 23 LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Husbyggnadsvaror HBV förening	614	574
<b>NOT 24 FÖRRÅD</b>		
Förrådet består till huvudsaklig del av spisar, kylskåp och sanitetsporslin. Värdering har gjorts enligt lägsta värdets princip.	172	182
<b>NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalda tomträtter	891	863
Förutbetalda försäkringar	111	292
Förutbetald kabel-TV	419	417
Övriga förutbetalda kostnader	436	719
Upplupna intäkter HBV	282	246
Upplupen intäkt vidarefakturerering av vatten	659	345
Övriga upplupna intäkter	209	0
	<b>3 007</b>	2 882

	2013	2012
<b>NOT 26</b> KASSA OCH BANK		
Kassa	18	16
Bank	0	6 137
	<u>18</u>	<u>6 153</u>

<b>NOT 27</b> PERIODISERINGSFOND		
Periodiseringsfond 2013	786	0
Periodiseringsfond vid 2008 års taxering	0	2 557
Periodiseringsfond vid 2009 års taxering	1 932	1 932
Periodiseringsfond vid 2010 års taxering	2 899	2 899
Periodiseringsfond vid 2011 års taxering	1 379	1 379
	<u>6 996</u>	<u>8 767</u>

<b>NOT 28</b> UPPSKJUTEN SKATT		
Ingående värde	17 200	17 641
Årets uppskjutna skattekostnad	-3 201	-441
	<u>13 999</u>	<u>17 200</u>

Posten motsvaras av uppskjuten skatteeffekt i den ackumulerade skillnaden mellan planenliga och skattemässiga avskrivningar på byggnader och balanslåneposter.

Justering av ingående skatteskuld pga ändrad skatt till 22% till 14 388

Uppskjuten skatteskuld med 17 614 (18 414) och uppskjuten skattefordran med 3 615 (4 026) har nettoredovisats.

<b>NOT 29</b> LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder som förfaller till betalning efter 1 år men senast 5 år efter balansdagen	0	0
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen	0	0
Checkräkningskredit	732 469	700 966
	<u>732 469</u>	<u>700 966</u>

Stiftelsens långfristiga upplåning sker genom utnyttjande av en checkkredit (limit 750 miljoner) inom ramen för kommunens koncernkontosystem.




Ränta, ränte- och kapitalbindning är en spegelbild av internbankens externa skuldportfölj, amorteringsplan saknas.

	2013	2012
<b>NOT 30 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Moms	603	0
Personalrelaterade kostnader	1 458	1 435
Boföreningen Kurveröd	1 413	1 840
Övriga skulder	493	556
	3 967	3 831
 <b>NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Personalrelaterade kostnader	2 066	2 100
Förutbetalda hyresintäkter	12 073	13 562
Övriga interimsskulder	2 963	1 444
	17 102	17 106

Uddevalla den 7 mars 2014

		
<b>Carin Rämneskär</b> Ordförande	<b>Paula Berger</b> Vice ordförande	<b>Thomas Aebeloe</b> VD
		
<b>David Sahlsten</b>	<b>Thomas Warmbold</b>	<b>Åke Hansson</b>

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7 mars 2014

		
<b>Eva Carlsund</b>	<b>Bo Sandell</b>	<b>Bjarne Fredriksson</b> aukt.revisor



# Revisionsberättelse

Till styrelsen för Bostadsstiftelsen Uddevallahem, org.nr: 858500-2366

## Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsstiftelsen Uddevallahem för år 2013 (2013-01-01-2013-12-31).

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionssed för förtroendevalda revisorer i Sverige.

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

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

### Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av stiftelsens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning av Bostadsstiftelsen Uddevallahem för år 2013 (2013-01-01-2013-12-31).

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt stiftelselagen och stiftelseförordnandet.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om huruvida vi vid vår granskning funnit att någon ledamot i styrelsen handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om förvaltningen har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om styrelsen är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Vi har även granskat om styrelsen på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet.

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

### Uttalande

Styrelsen har inte handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet.

## Uddevalla den 7 mars 2014



Eva Carlsund

Förtroendevald revisor



Bo Sandell

Förtroendevald revisor



Bjarne Fredriksson

Auktoriserad revisor

# Uddevallahems fastighetsbestånd 2013-12-31

Fastighets- område	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Stud.- lgh	Samtliga bostäder				Lokaler		Garage	P- platser	
	antal	antal	antal	antal	antal		Antal	Yta	Medel bly.	Års- hyra/ kvm	Antal	Yta	Antal	Antal	
Agrell 1	18	12	17				47	2 484	52,9	899	2 233 116	12	396		
Agrell 3	3	9	18	9			39	2 771	71,1	871	2 413 541	16	360		
Agrell 4		36	3		3		42	2 649	63,1	885	2 344 365	8	93		36
Berzelius 13		6	2				8	482	60,3	907	437 174	4	63		
Berzelius 14		6	2				8	482	60,3	906	436 692	3	82		
Bikupan 29						18	18	402	22,3	1 249	502 098	1	229		
Braxen 1	20	29	20				69	3 898	56,5	891	3 473 118	2	6	31	
Enen 1	5	15	5				25	1 357	54,3	875	1 187 375	1	72		
Finland 1	50	66	23	1			140	7 544	53,9	918	6 925 392	1	25	12	45
Flatö 2	19	22	5	6			52	3 281	63,1	788	2 585 428	16	547		
Forellen 1		4	44	1			49	3 632	74,1	776	2 818 432	6	443	30	4
Fregatten 5	12	24	4	4			44	2 622	59,6	854	2 239 188	6	84	4	26
Furan 1	5	15	5				25	1 357	54,3	874	1 186 018	1	152		
Fyren 1		24	12				36	2 161	60,0	954	2 061 594	6	191		22
Garvaren 13	16	34	16	10			76	4 517	59,4	781	3 527 777	17	501	13	15
Glasberget 5		6	6				12	753	62,8	943	710 079	2	34		
Graniten 1	48	54	42				144	8 607	59,8	786	6 765 102	17	150		10
Gravarne 1	2	52	48	42			144	9 348	64,9	907	8 478 636	25	58	44	
Grävlingen 1	24	47	16	3			90	5 334	59,3	919	4 901 946	5	171		13
Grönlingen 1		9	6	4			19	1 404	73,9	974	1 367 691	1	59		
Gullholmen 1	10	3	13	3			29	1 854	63,9	777	1 440 558	13	152		
Gäddan 1	16		28	3	2		49	3 564	72,7	896	3 193 344	6	165		
Gäddan 2	17		33	4			54	3 915	72,5	894	3 500 010			8	
Herrestad 3:34		2	10	9	6		27	2 389	88,5	1 084	2 589 676	2	393		
Idegranen 2														31	45
Iduna 1	12	12		5		5	34	1 474	43,4	835	1 230 790	2	199		
Järven 1	27	66	24	3			120	6 697	55,8	935	6 261 602	13	469	4	33
Kaparen 7	19	24					43	2 074	48,2	1 062	2 202 588	1	97		20
Karpen 1	21	27	17				65	3 595	55,3	892	3 206 740	2	67	4	
Knape 24	9	3	45	4	3		64	4 823	75,4	962	4 639 726	5	3 566		
Koster 10		23	1				24	1 711	71,3	928	1 587 808	1	955	23	20
Koster 8							-					1	1 273		
Koster 9	25	30	5				60	3 304	55,1	988	3 264 352	18	1 843		
Kyrkesund 1							-							39	40
Laxen 1	39	74	3	22	2		140	8 121	58,0	941	7 641 861	17	187		13
Laxen 2	16		30	1	1		48	3 425	71,4	892	3 055 100	6	406		
Lyckorna 2:121	1		5	3			9	730	81,1	912	665 304	1	5		
Lyckorna 2:253		2	6	4	2		14	1 226	87,6	1 039	1 273 814	2	165		
Lyckorna 2:31		8	12	8			28	2 389	85,3	876	2 092 764				
Lyckorna 2:33	1	2	6	3	1		13	1 111	85,5	1 072	1 191 314				
Lyckorna 2:39		1	11				12	949	79,1	1 004	952 796				
Lyktan 2	3	8	3				14	813	58,1	893	726 009	1	107		1
Lärkträdet 4	10	9		6			25	1 375	55,0	771	1 060 125			7	6
Lördagen 1		5	9	7	4		25	2 292	91,7	743	1 702 956				
Lördagen 2		11	11				22	1 696	77,1	759	1 287 264				
Marmorn 1	7	10	25				42	3 044	72,5	781	2 377 364	11	161	16	10
Marmorn 3	1	11	33				45	3 509	78,0	780	2 737 020	9	220		12
Mimer 1	13	15	9				37	1 813	49,0	949	1 720 537	1	20		
Myntet 1	6	33	33	22	7		101	8 178	81,0	856	7 000 368	8	548		47
Mörten 1	20	29	19				68	3 814	56,1	891	3 398 274			2	
Norden 1		2	5	2	4		13	1 100	84,6	889	977 900	4	360	7	7
Oxeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	875	1 187 375				
Poppeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	874	1 186 018				

Fastighets- område	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Stud.- lgh	Samtliga bostäder					Lokaler		Garage	P- platser
	antal	antal	antal	antal	antal		Antal	Yta	Medel bly.	Års- hyra/ kvm		Antal	Yta	Antal	Antal
Skiffern 1	5	28	17	4			54	3 569	66,1	781	2 787 389	3	24		14
Smögen 1	3	21	21	6			51	3 329	65,3	777	2 586 633	15	358		10
Spiggen 1	19	29	20				68	3 841	56,5	790	3 034 390			3	
Syskrinet 1	15	23			1		39	1 800	46,2	994	1 789 200	1	54		
Sälghugget 2	25	4	51	24	2		106	6 939	65,5	805	5 585 654	92	961	28	27
Sälghugget 3	24	30	12	6			72	4 487	62,3	799	3 585 113	15	427		
Sälghugget 4	38	22	60	30			150	9 835	65,6	796	7 828 660	28	702	60	59
Tallen 1	5	15	5				25	1 357	54,3	874	1 186 018				
Tisdagen 1		7	13	9	8		37	3 457	93,4	739	2 554 723				
Tordenskjöld 13		13	14	4	1		32	2 410	75,3	1 175	2 831 750	1	833		
Trubaduren 1	19	4	87	7			117	8 622	73,7	794	6 845 868	20	982	26	23
Trubaduren 2	20	4	62	6			92	6 583	71,6	794	5 226 584	12	407	26	25
Trubaduren 3	46	38	90				174	11 433	65,7	798	9 123 534	99	912	48	44
Trubaduren 4	8	37	24	3			72	4 656	64,7	791	3 682 896	19	3 437		
Täljstenen 1	8	40	16	8			72	4 632	64,3	782	3 622 224	9	88	13	14
Windingsborg 16	8		18	11	3		40	3 083	77,1	839	2 586 637	2	46	10	6
Windingsborg 17	8	32		4			44	2 570	58,4	842	2 163 940	3	360		19
Väjern 2	10	13	12	3	3		41	2 506	61,1	783	1 962 198	2	13		
Ågir 17	28	36	44	1	3		112	6 202	55,4	916	5 681 032	18	468	9	8
Ågir 18											0	1	684		
Ångön 11	9	35	18	4	5		71	4 670	65,8	811	3 787 370	25	2 200		
Harren 1, Rudan 1											0				155
Kalkstenen 1															209
<b>Summa</b>	<b>890</b>	<b>1 516</b>	<b>1 322</b>	<b>354</b>	<b>61</b>	<b>23</b>	<b>4 166</b>	<b>263 923</b>	<b>63,4</b>	<b>856</b>	<b>225 937 823</b>	<b>668</b>	<b>28 425</b>	<b>547</b>	<b>1 044</b>

Gruppbo- städer och vårdin- rättningar	Antal									
Herrestad 3:34	12								0	460
Laxöringen 11	25									945
Knape 24	7								0	232
Bikupan 29	10								0	465
Koster 9	6									250
Pingstdagen 3	6								0	390
Nyårsdagen 6	6								0	381
Mungigan 1	10								0	991
Trubaduren 4	107									3 496
<b>Summa gruppbo- städer och vårdin- rättningar</b>	<b>189</b>									<b>7 610</b>

<b>Totalt antal och yta</b>	<b>4 355</b>									<b>36 035</b>		
-----------------------------	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------	--	--

# Fastigheternas färdigställningsår, produktionskostnad, bokförda restvärde samt taxeringsvärde 2013

Fastigheter	Färdigställningsår	Prod-kostnad	Värde-minskning	Bokfört restvärde	Mark-värde	Markanl. restvärde	Taxeringsvärde Totalt	Tax.värde Byggnad
Agrell 1	1948.1988	21 927 788	6 611 933	15 315 855	30 033		19 264 000	14 376 000
Agrell 3	1947.1988	19 543 604	6 126 394	13 417 210	53 234		20 437 000	15 437 000
Agrell 4	1947.1989	17 347 582	5 237 550	12 110 032	364 038		19 461 000	14 493 000
Berzelius 13	1944.1987	3 248 765	1 158 151	2 090 614	5 035	6 477	3 592 000	2 688 000
Berzelius 14	1944.1987	3 221 669	708 361	2 513 308	7 000	6 477	3 783 000	2 850 000
Bikupan 29	1991	20 824 467	3 264 910	17 559 557		149 868	10 191 000	8 411 000
Braxen 1	1959.2003	14 930 343	8 493 855	6 436 488	43 868	678 369	26 602 000	19 329 000
Distrikt Söder	2012					548 861		
Enen 1	1953.1989	10 098 909	5 176 686	4 922 223	143 350		9 660 000	7 116 000
Finland	1956.1967.1998	34 500 108	11 803 369	22 696 739	244 358	237 443	52 258 000	38 258 000
Fisketången 2					6 750 000		0	0
Flatö 2	1968	11 105 836	6 252 591	4 853 245		84 028	22 236 000	15 991 000
Forellen 1	1959	5 142 297	3 682 792	1 459 505	60 634	83 850	23 960 000	16 956 000
Fregatten 5	1949.1987	20 039 241	6 002 644	14 036 597	45 284		18 554 000	13 711 000
Furan 1	1953.1990	10 097 683	2 611 097	7 486 586			9 816 000	7 180 000
Fyren 1	1951.1973	14 869 645	4 454 434	10 415 211	59 918		15 780 000	11 761 000
Garvaren 13	1955	9 102 388	5 970 306	3 132 082	100 029	739	28 341 000	19 734 000
Glasberget	1973	4 512 706	1 248 800	3 263 906			5 502 000	4 059 000
Graniten 1	1966	6 836 854	4 762 335	2 074 519		175 559	53 245 000	37 245 000
Gravarne 1	1958.1973	44 147 310	15 231 165	28 916 145	183 701	616 057	66 335 000	48 783 000
Grävlingen 1	1955.1996	32 727 302	9 598 001	23 129 301	144 464		38 008 000	28 313 000
Grönlingen 1	1962.2009	13 340 765	3 426 105	9 914 660	332 207	509 032	11 155 000	8 494 000
Gullholmen 1	1959	2 278 413	1 780 015	498 398	10 273	110 133	11 835 000	8 306 000
Gäddan 1	1958	17 441 158	7 900 157	9 541 001	33 364	551 214	24 620 000	17 970 000
Gäddan 2	1958.2001	16 231 433	6 815 538	9 415 895	54 372	2 167 747	26 539 000	19 339 000
Herrestad 3:34	2007	60 546 098	6 931 886	53 614 212	2 610 000	8 411	30 570 000	25 135 000
Idegranen 2	1953				4 030		979 000	657 000
Iduna 1	1957	5 789 614	3 312 041	2 477 573	38 624	935 261	9 243 000	6 556 000
Järven 1	1953.1996	45 869 197	13 152 245	32 716 952	146 039		49 302 000	36 902 000
Kaparen 7	1953	14 980 214	3 977 596	11 002 618	23 762		15 837 000	11 916 000
Karpen 1	1961.2003	14 602 475	5 418 400	9 184 075	80 531	161 573	24 193 000	17 793 000
Knape 24	1959.1986	64 801 598	34 290 012	30 511 586	369 948	35 026	47 822 000	34 800 000
Koster 10	1969.1991	38 555 799	13 007 635	25 548 164	31 566	499 990	13 660 000	10 323 000
Koster 8	1970.2012	3 880 486	1 286 292	2 594 194		108 044	4 799 000	4 059 000
Koster 9	1962	38 518 478	6 304 747	32 213 731	903 544	160 578	30 643 000	22 816 000
Kyrkesund 1	1968	128 801	10 519	118 282			1 307 000	1 175 000
Laxen 1	1960	39 634 793	9 076 738	30 558 055	132 088	2 194 049	57 417 000	42 217 000
Laxen 2	1958	15 902 425	7 188 554	8 713 871	33 337	194 705	24 243 000	17 672 000
Laxöriegen 11	1991.1998	17 368 027	3 511 535	13 856 492	286 400	205 831		
Lyckorna 2:121	* 2004	5 902 448	1 087 379	4 815 069			5 112 000	3 981 000
Lyckorna 2:253	* 2004	12 594 517	2 248 168	10 346 349			9 894 000	7 903 000
Lyckorna 2:31	* 2004	20 422 554	3 757 907	16 664 647			15 747 000	11 861 000
Lyckorna 2:33	* 2004	10 588 345	1 950 455	8 637 890		30 839	8 731 000	7 000 000
Lyckorna 2:39	* 2004	11 978 070	2 019 354	9 958 716		56 400	6 991 000	5 400 000
Lyktan 2	* 2006	3 565 568	569 998	2 995 570	775 897		5 724 000	4 098 000
Lärkträdet 4	1957	1 268 194	1 190 830	77 364	26 152	288 096	8 329 000	5 751 000
Lördagen 1	1989	20 198 346	4 725 172	15 473 174			15 290 000	11 000 000
Lördagen 2	1989	19 754 709	4 619 874	15 134 835			11 851 000	8 671 000
Marmorn 1	1966	6 306 516	4 585 142	1 721 374		26 254	19 424 000	13 762 000
Marmorn 3	1966	7 342 721	4 765 670	2 577 051		89 491	21 884 000	15 435 000

Fastigheter	Färdigställn år	Prod- kostnad	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Mark- värde	Markanl. restvärde	Taxerings- värde Totalt	Tax.värde Byggnad
Mimer 1	1954.1993	13 356 688	3 973 295	9 383 393	5 074		13 816 000	10 417 000
Misteröd 1:18							141 000	141 000
Mungigan 1	1989	11 092 758	1 166 367	9 926 391	472 570			0
Myntet 1	1980	30 644 337	11 394 629	19 249 708			56 402 000	40 920 000
Mörten 1	1961.2004	15 476 318	5 542 445	9 933 873	83 056	164 413	25 800 000	18 800 000
Norden 1	1956.1989	6 769 642	2 224 045	4 545 597	7 823		8 364 000	6 199 000
Nyårsdagen 6	1990	5 482 316	1 044 538	4 437 778	166 755			0
Oxeln 1	1953.1989	10 096 822	2 610 736	7 486 086			9 544 000	7 000 000
Pingstdagen 3	1990	5 033 969	976 696	4 057 273	161 145			0
Poppeln 1	1953.1990	10 096 826	2 610 737	7 486 089			9 544 000	7 000 000
Resö 1	1960	3 779 102	2 711 623	1 067 479	11 567	14 204	11 031 000	7 823 000
Rödingen 2	1959.2002	20 553 762	6 782 860	13 770 902	68 715	128 016	31 554 000	23 554 000
Rödingen 3	1962	4 722 073	3 634 177	1 087 896	39 432	75 899	22 600 000	15 800 000
Sabbatsdagen 1	1990	9 751 163	2 208 745	7 542 418			8 412 000	6 000 000
Sandstenen 1	1964	5 233 066	3 863 123	1 369 943		148 917	31 729 000	22 129 000
Sannäs 1	1959	8 720 475	5 912 012	2 808 463	16 329	25 574	18 850 000	13 450 000
Skiffern 1	1964	5 597 381	4 058 627	1 538 754		42 401	21 816 000	15 216 000
Smögen 1	1959	10 233 672	6 332 800	3 900 872	18 326	30 202	21 287 000	14 989 000
Spiggen 1	1960	6 927 363	2 903 609	4 023 754	52 655	164 898	24 449 000	17 249 000
Stadskärnan 1:174					8 400 000		0	0
Stg 1592 2335-36		543 481	522 609	20 872	347 000			
Syskrinet 1	1955.2012	12 877 745	2 800 708	10 077 037	60 663		13 407 000	9 984 000
Sälghugget 2	1974	31 394 858	8 944 580	22 450 278		1 362 608	44 973 000	31 877 000
Sälghugget 3	1975	10 363 162	5 001 080	5 362 082		58 303	29 920 000	21 305 000
Sälghugget 4	1976	21 209 270	7 499 397	13 709 873		745 516	62 583 000	44 383 000
Tallen 1	1953.1990	10 096 824	2 610 737	7 486 087			9 744 000	7 200 000
Tisdagen 1	1989	28 266 611	6 615 307	21 651 304	1 318 810		23 604 000	16 600 000
Tordenskjöld 13	2004	58 703 495	23 435 036	35 268 459	2 400 000	121 824	30 253 000	24 935 000
Trubaduren 1	1970	18 060 262	7 439 257	10 621 005		702 461	58 620 000	42 100 000
Trubaduren 2	1970	11 916 689	5 171 912	6 744 777		1 723 788	43 003 000	30 807 000
Trubaduren 3	1969	24 719 109	10 404 592	14 314 517		3 179 919	73 963 000	52 563 000
Trubaduren 4	1971	77 757 442	20 076 529	57 680 913		1 023 178	79 233 000	62 000 000
Täljstenen 1	1964	5 053 961	3 789 673	1 264 288		80 273	28 991 000	20 391 000
Unneröd 2:8		884 229	495 703	388 526			589 000	299 000
Windingsborg 16	1950.1986	17 556 468	5 978 047	11 578 421	47 800	4 804	21 139 000	15 739 000
Windingsborg 17	1951.1986	11 906 724	4 370 870	7 535 854	49 206		19 048 000	14 046 000
Väjern 2	1959	6 610 351	4 654 298	1 956 053	13 729	20 634	15 522 000	10 823 000
Ägir 17	1958.1999	19 686 870	8 639 326	11 047 544	174 405	347 114	42 938 000	31 195 000
Ägir 18	1983	2 481 185	1 625 167	856 018	269 000		1 582 000	1 249 000
Ängön 11	1957	10 176 785	7 104 473	3 072 312	292 934	160 542	35 124 000	25 000 000
Kalkstenen 1	1964							
<b>Summa</b>		<b>1 397 849 513</b>	<b>474 435 703</b>	<b>923 413 810</b>	<b>28 604 074</b>	<b>21 245 890</b>	<b>1 909 741 000</b>	<b>1 396 866 000</b>

\*=anskaffningsår

Produktionsår anges endast när ombyggnad leder till omtaxering av fastigheten.

# Äntligen är vi igång med byggandet

Ordförande har ordet

Nu är det dags att säga äntligen – jag tänker på nyproduktion. Att få vara delaktig i att skapa nya bostäder dit våra invånare kommer att flytta och sätta sin egen prägel är fantastisk. Att vi dessutom kan vara med och erbjuda ett tryggt och gott boende, känns ännu bättre.



Under hösten öppnade vi kön till Fisketången och utifrån det stora intresse som finns för lägenheterna kan vi konstatera att hyresrätten, den mest bekväma formen av boende, står sig väl i konkurrensen. Vårt erbjudande "ett behändigt och gott boende för alla" ligger i tiden. Det bekräftades igen när vi några veckor in på det nya året öppnade kön till Folkets Park. Återigen var intresset över förväntan och vi ser fram emot att kunna erbjuda "bra bostäder som har nära till allt".

Men samtidigt vi vet att hyresrätten som boendeform behöver utvecklas i olika riktningar, och det jobbar vi vidare med.

## VÅR OMVÄRLD

Det är glädjande att Uddevalla är en ort med nettoinflyttning. Det ger underlag för ytterligare utveckling. Med ett konkurrenskraftigt boende kommer vi förhoppningsvis se att utpendlingen till olika platser i regionen ökar. Resultatet blir ett större behov av bostäder i allmänhet, och hyresrätter i synnerhet. Vårt arbete med planerna i projektportföljen har kommit olika långt och vi hoppas kunna se nya projekt sjösättas under 2014.

## FÖRNYELSE AV MILJONPROGRAMMET

En av de stora utmaningarna, nu och framför oss, är förnyelsen av rekordårens byggnation – populärt kallat miljonprogrammet. 1960- och 70-talsbestånden kom till under en 15-årsperiod och renoveringsbehovet av fastigheterna infaller självfallet också under en tämligen begränsad period. Den stora utmaningen i ombyggnadsprogrammet består i att väga in tekniska brister som behöver åtgärdas och att ta hänsyn till nya och skärpta samhällskrav som främjar minskad energianvändning. Dessutom

måste vi ta hänsyn till sociala faktorer som uppstått.

Frågan om kapitalförsörjningen blir då högaktuell och vi måste se över nivån på insatserna, om de bedöms rimliga och ekonomiskt och ekologiskt hållbara. Vi ser också att försäljning på olika sätt och inom olika bestånd blir en realitet.

Vår samlade bedömning är att hyresnivåerna halkat efter våra kollegor och det här är ett arbete som kräver olika typer av insatser. Vi jobbar med ständiga förbättringar i hela organisationen vilket ger välbehövlig effekt, men effektivisering kan aldrig vara den bärande åtgärden. Det är bara att konstatera att även hyresnivåerna behöver skruvas upp till viss del. Ett bra argument kan vara lägesfaktorn, servicegrad och så vidare.

Att hitta fram till en optimal och marknadsmässig nivå för kommunala borgensavgifter och påslag från koncernbanken har dessutom inte visat sig vara helt okomplicerat. Vi fick via fullmäktige ett påslag som bottnar i en annan beräkningsmodell än den som SABO och SKL förespråkar. Benchmarking hos kollegorna speglar en heterogen bild och personligen ser jag fram emot att börja tillämpa upplåning mot egna säkerheter i form av pantbrev. Först då konkurrerar vi på lika villkor som våra privata branschkollegor. Exponering på kommuninvånarna om skuldsättning/borgensåtagande förändras också i positiv riktning.

## EN ANNAN UTMANING - NYPRODUKTION

Hyresrätten är en efterfrågad boendeform och bristen på den kan bli en negativ spelare när det gäller tillväxt. Vi i Uddevallahem vill anta utmaningen och fortsätta byggandet av hyresrätter med ett långsiktigt uthålligt perspektiv - ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Även om vi är igång med byggande så är det ingen kvick fix att ta nästa steg. Det finns saker som kan förbättras såväl internt som externt.

De kommunala särkraven är ett tydligt exempel. I dag kan skillnaderna i de tekniska egenskapskrav som ställs på bostäder variera kraftigt mellan kommuner, trots att de ligger inom samma arbets- och bostadsmarknad. Detta både fördyrar och förlänger byggprocessen till nackdel för alla inblandade. Det vore tydligare med enhetliga och nationella regler. En förändring är efterfrågad av alla - från hyresgästföreträdare till byggbranschen. Stora och omfattande planer som kan överklagas är också en faktor som kan påverka tidsaxeln negativt.

#### **YTTRE OCH INRE MILJÖ**

Det arbete som görs för att göra vår yttre miljö mer välkomnande och ombonad är ett långsiktigt arbete för att skapa trivsel och samhörighet. Gårdar, lekrområden och grillplatser byggs ut och byggs om.

Även den inre miljön är viktig. Här kan det handla om ombyggnad av tvättstugor, flytt av tvättstugor som gör det tryggare att vistas där och högre tillgänglighet med avseende på tvätt-tider. Vi arbetar också med att vidareutveckla vårt miljötänk i form av till exempel självdoserande utrustning.

Energiupproppet från SABO år 2008 är ett sätt att mäta och minska energiförbrukningen på olika nivåer inom företaget. För att komma vidare i det arbetet behöver vi komma ner på lägenhetsnivå med individuell mätning. Först då kan vi påverka såväl boendekostnaden som effekterna på miljön.

#### **PERSONALEN**

Styrelsens roll är att arbeta för företagets bästa och att se till att det finns resurser som möjliggör en utveckling i organisationen. I en kunskapsintensiv bransch som vår, behövs utbildning, fortbildning och omvärldsbevakning fortlöpande. Kompetensförsörjning kommer att vara en framgångsfaktor framöver, och därmed blir det ännu viktigare för oss att vara en attraktiv arbetsgivare. Där kan utbildnings- och/eller studieresor vara ett av medlen.

Stort tack för 2013

Tack till alla medarbetare och styrelsekollegor som bidrar till det goda boendet i vår kommun. Väl mött under 2014 - året då vi äntligen är igång med byggandet.

Uddevalla, januari 2014

**Carin Ramneskär, ordförande**



# Uddevallahems styrelse



**Carin Ramneskär**  
Ordförande (M)  
Sysselsättning:  
Finansieringskonsult  
Invald i styrelsen: 1999



**Paula Berger**  
Vice ordförande (S)  
Sysselsättning:  
Habiliteringspersonal  
Invald i styrelsen: 1995



**David Sahlsten**  
Ledamot (KD)  
Sysselsättning:  
Arbetsförmedlare  
Invald i styrelsen: 2011



**Thomas Warmbold**  
Ledamot (MP)  
Sysselsättning:  
Lagerarbetare  
Invald i styrelsen: 2011



**Åke Hansson**  
Ledamot (S)  
Sysselsättning:  
Pensionär  
Invald i styrelsen: 2003



**Christer Oltegen**  
Suppleant (FP)  
Sysselsättning:  
Pensionär  
Invald i styrelsen: 2007



**Stig Olsson**  
Suppleant (C)  
Sysselsättning:  
Egen företagare  
Invald i Styrelsen: 2013



**Annelie Högberg**  
Suppleant (S)  
Sysselsättning:  
Habiliteringspersonal  
Invald i styrelsen: 2003



**Christer Höj**  
Suppleant (M)  
Sysselsättning:  
Pensionär  
Invald i styrelsen: 2011



**Åsa Dahl**  
Suppleant (S)  
Sysselsättning:  
Habiliteringspersonal  
Invald i styrelsen: 2009

## Uddevallahems ledning

**Thomas Aebeloe, VD**  
Telefon 0522-65 35 50. E-post [thomas.aebeloe@uddevallahem.se](mailto:thomas.aebeloe@uddevallahem.se)

**Linda Samuelsson, Ekonomi/personalchef**  
Telefon 0522-65 35 64. E-post [linda.samuelsson@uddevallahem.se](mailto:linda.samuelsson@uddevallahem.se)

**Ronny Bohm, Fastighetschef**  
Telefon 073-052 28 02. E-post [ronny.bohm@uddevallahem.se](mailto:ronny.bohm@uddevallahem.se)

**Anders Thulin, Marknadschef**  
Telefon 0522-65 35 57. E-post [anders.thulin@uddevallahem.se](mailto:anders.thulin@uddevallahem.se)

**Leif Göransson, Driftschef**  
Telefon 0522-65 35 40. E-post [leif.goransson@uddevallahem.se](mailto:leif.goransson@uddevallahem.se)

**Hasse Carlsson, Distrikschef Söder**  
Telefon 0522-65 35 15. E-post [hasse.carlsson@uddevallahem.se](mailto:hasse.carlsson@uddevallahem.se)

**Mikael Måneling, Distrikschef Norr**  
Telefon 0522-65 35 25. E-post [mikael.maneling@uddevallahem.se](mailto:mikael.maneling@uddevallahem.se)

**Asko Lahtinen, IT-ansvarig**  
Telefon 0522-65 35 56. E-post [asko.lahtinen@uddevallahem.se](mailto:asko.lahtinen@uddevallahem.se)

## Personalrepresentanter

**Bjarne Svensson**  
Fastighetsanställdas Förbund

**Agneta Olson**  
Vision







Uddevallahem reserverar sig för ev. tryckfel