

Bostadsstiftelsen Uddevallahem  
Årsredovisning

2014





# Bostadsstiftelsen Uddevallahem

## Årsredovisning 2014

### INNEHÅLL

---

Uddevallahem på en minut	4
Fem stora händelser 2014	6
VD har ordet	8
Förvaltningsberättelse	11
Femårsöversikt	14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Bokslutskommentarer	19
Noter till resultaträkningen	22
Noter till balansräkningen	26
Revisionsberättelse	31
Fastighetsförteckning	32
Styrelseordföranden har ordet	36
Uddevallahems styrelse	38

# Uddevallahem på en minut



MARKNADSVÄRDE:  
**2 484 880 tkr**

SYNLIG  
SOLIDITET:  
**22,2 %**

SNITTHYRA  
KRONOR/KVM:

**900**

ANTAL  
ANSTÄLLDA:

**82**

ANTAL  
FASTIGHETER:

**84 st**

RESULTAT  
FÖRE SKATT:  
**38 718 tkr**

OMSÄTTNING:  
**283 022 tkr**

UNDERHÅLLS-  
KOSTNADER:  
**47 531 tkr**

BOSTADSSÖKANDE:  
**9 467 pers.**

INVESTERINGAR:  
**167 351 tkr**

ANTAL NYA HEM  
2014:

**80 st**

UTHYRINGSBAR  
YTA, BOSTÄDER:  
**263 121 kvm**

UTHYRINGSBAR  
YTA, LOKALER:  
**35 333 kvm**

POSITION:  
**Vi utvecklar  
Uddevalla**

VAKANSGRAD:  
**0,4 %**

ANTAL  
BOSTÄDER:  
**4 344 st**

ANTAL  
LOKALER:  
**646 st**



## Fem stora händelser under 2014

### Bättre service, helt enkelt!

Den 17 mars slog vi upp portarna till Uddevallahems sprillans nya Kundservice. Samtidigt som distriktkontoren stängdes samlades all personal och service till det nya Kundservice-kontoret på Södra Hamngatan 13. Resultat för kunderna blev längre öppettider och utökade telefontider – bättre service, helt enkelt!



### Premiärvisning av nyheter

För första gången på många år står snart 80 helt nya lägenheter klara i Uddevallahems regi. Under hösten 2014 hade vi nöjet att kunna premiärvisa både lägenheterna i Fisketången och Folkets Park och respon- sen var över förväntan. Alla lägenheter är nu uthyrda och under våren 2015 flyttar hyresgästerna in.



### Fiber för alla

I början av 2014 blev vår satsning på fibernät för alla våra hyresgäster klar. Nu har alla samma möjlighet att koppla upp sig och njuta av snabb uppkoppling, ett stort TV-utbud och modern telefoni.



### Minister på valturné

En stekhet sensommar dag dök bostadsminister Attefall upp i Uddevalla och Uddevallahems nybyggnation i Folkets Park var ett givet stopp på schemat. Attefall var imponerad av vad han fick se och företagets vd fick chansen att tala för hyresrättens alla fördelar.



### Högtflygande planer för silon

Uddevallahems framtida visioner för Uddevalla Hamn fick många positiva reaktioner när bilder lades ut på Facebook i slutet av året. Här vill Uddevallahem bygga höga hus med utsikt och mycket glas. Hur det blir med planerna? Ja, det får framtiden utvisa.

# VD har ordet



**Thomas Aebeloe**  
VD

## HUR SKULLE DU VILJA SUMMERA ÅRET SOM GÅTT?

2014 handlade om att leverera det vi har lovat, samt fundera på vad som är allra viktigast i vår verksamhet. Jag är nöjd med att vi fått en tydlig beställarkompetens i huset och att vi blivit tydligare i vår ekonomistyrning. Vi kommer arbeta vidare med våra tre största utmaningar; att klara tillväxten, förnya våra fastigheter och säkerställa en långsiktig hållbar utveckling.

## VAD ÄR UTMANINGEN FRAMÅT?

Vi måste rigga oss för att kunna möta nya förväntningar från kunder, tuffare myndighetskrav, ökad konkurrens och hårdare villkor. Därför konsoliderar vi vissa delar av företaget samtidigt som vi förstärker andra funktioner.

## VAD HAR NI GJORT UNDER 2014?

Vi satte bland annat en ny kundserviceorganisation under 2014. Det är viktigt att skapa en organisation som kan möta kunderna på bästa sätt, det vill säga, professionell, tydlig och personlig. Den utgår från vår affärsmodell och hjälper oss att bygga ett företag som är livskraftigt i längden och håller över tid. Kort sagt: vi har både fastställt kartan och lagt ut kompasskursen på hur vi vill fronta kunden.

## VAD HOPPAS DU ATT DEN NYA ORGANISATIONEN SKA LEDA TILL UNDER 2015?

Att vi med tydligare struktur och samlade resurser ska få mer tid till våra kunder. Att kunderna är nöjda med vårt arbete. Vi ska ge dem snabbare återkoppling när de vänder sig till oss. Vi kommer under 2015 börja arbeta med tydliga mål på individnivå i alla delar av företaget. Det kommer både vara mjuka och hårda mål som sammantaget ska leda till att vi uppnår styrelsens inriktning gällande nyproduktion, Rot-renoveringar, förvaltning och företagets långsiktiga ekonomiska nyckeltal. Vårt förändringsarbete handlar om att skapa förutsättningar för ett mer framtidsinriktat och strategiskt arbete.

## VAD KOMMER NI ARBETA ÖVERGRIPANDE MED UNDER 2015?

Vi kommer att arbeta med en ny vision för Uddevallahem baserad på att det vi gör är på lång sikt och att det är livskraftigt ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv. Det är också därför vi under våren kommer att se över vår affärsplan.

## HUR MENAR DU?

För att kunna agera och leva upp till de förväntningar som finns från kunder, medborgare och styrelse måste vi stenhårt fokusera på vårt grunduppdrag. Vår uppgift är att tillhandahålla bra och ändamålsenliga bostäder till hyror och ersättningar som långsiktigt täcker våra kostnader.

## TILL 2025 BERÄKNAS UDDEVALLA HA EN BEFOLKNING PÅ CA 56 000 INVÅNARE. VILKEN BLIR UDDEVALLAHEMS ROLL I DEN UTVECKLINGEN?

Vi har ett stort ansvar. De människor som flyttar till Uddevalla ska kunna bo hos oss och det är därför jag tycker att vi, om någon, kan kalla oss samhällsbyggare. Men för att klara inflyttningen måste vi börja bygga bostäder. Vårt mål är att få en balanserad bostadsmarknad där vi bygger det kunder vill ha och efterfrågar.

## VILKET AV PROJEKTEN ÄR DU SÄRSKILT STOLT ÖVER?

Vi har levererat många projekt med god kvalitet under året, men det är klart att jag är stolt över att vi med en extremt kort raksträcka kom igång med nyproduktion av 80 nya lägenheter. Det är ett bra exempel på hur viktigt det är att ha beredskap och framförhållning. Nu har vi en projektportfölj som jag känner mig trygg med och som ger Uddevallahem valfriheten att kunna utveckla sitt bestånd under kommande år.

## OM 2014 HANDLADE OM LEVERANS, VAD KOMMER 2015 ATT HANDLA OM?

Jag skulle vilja säga att 2015 fortfarande handlar om att leverera. Under 2013 och 2014 la vi grunden för många av de utvecklingsprojekt som vi arbetar med. Men det är klart att vi inte kan luta oss tillbaka. Vi behöver ständigt vara i rörelse och lägga örat mot rälsen så att vi gör rätt saker.

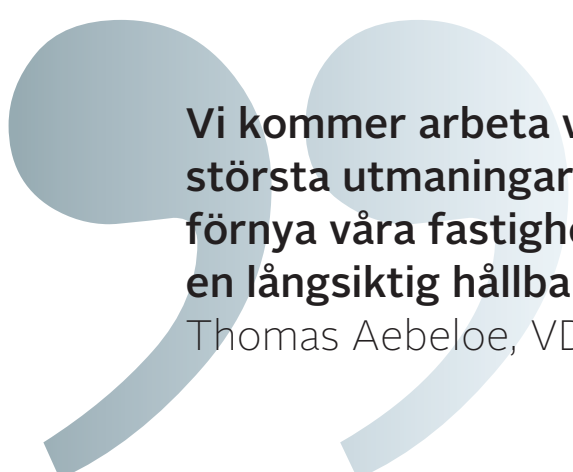
## DET EKONOMISKA RESULTATET 2014 BLEV BÄTTRE ÄN VÄNTAT.

Ja, det är jag glad över, även om vi har några år kvar innan vi har en resultatnivå som är långsiktigt hållbar och klarar de förväntningar på tillväxt som finns.

## DU HAR VARIT PÅ UDDEVALLAHEM I TVÅ ÅR NU. HUR KÄNNES DET?

Jag tycker att vi har landat i en organisation som jag tror på stenhårt. Det är otroligt stimulerande, men framför allt är det en stor och ansvarsfull uppgift med en tydlig position: Vi vill utveckla Uddevalla.





**Vi kommer arbeta vidare med våra tre största utmaningar: att klara tillväxten, förnya våra fastigheter och säkerställa en långsiktig hållbar utveckling.**

Thomas Aebeloe, VD



# 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.

## **KASSAFLÖDEANALYSEN**

Kassaflödesanalysen visar skillnaden mellan företagets 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 driftkostnader), 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 2014. Uppgifter inom parantes avser föregående räkenskapsår.

## DETTA ÄR UDDEVALLAHEM

Uddevallahem grundades 1949 och har sedan dess varit en kommunal stiftelse inom den svenska allmännyttan. Företaget bygger, utvecklar och förvaltar fastigheter i framför allt Uddevalla tätort, men också i Ljungskile. Sammantaget har Uddevallahem 4 345 bostäder och 646 lokaler. Fastighetsbeståndets totala yta motsvarar 298 454 kvadratmeter och av den ytan utgörs 88 procent av bostäder.

## VÅR AFFÄRSIDÉ

Uddevallahems affärsidé är att köpa, äga, förvalta, och bygga fastigheter, samt att bygga bostäder och affärsanläggningar. Företaget 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 2014 genomförde Uddevallahem 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.

## SAMHÄLLE

Att vara en del av samhället och bidra till utvecklingen är något som Uddevallahem ser som självklart och under 2014 har vi drivit flera projekt där vi tagit ett större samhällsansvar. Uddevallahem har arbetat systematiskt med ungdomar och under 2014 sysselsatte vi femtio sommarjobbare, över tjugo praktikanter, lärlingar och en trainee via SABO:s traineeprogram.

Vi har fortsatt med vårt integrationsprojekt där vi har en anställd i syfte att öka förståelsen för de kulturella skillnaderna, både hos vår egen personal men också hos hyresgästerna. Vi skall finnas tillhands vid kontraktsskrivning och sedan vara

behjälplig när hyresgästen flyttar in i sitt boende så att alla känner till Uddevallahems regler och rutiner för att skapa en trivsam boendemiljö för alla.

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 2014 till 95,8 (96,7) 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 personalen haft möjligheten att prova på cirkelgympa och stadsvandring samt själva arrangerat tipspromenader som har varit mycket uppskattat.

## EN EKONOMISK STABIL GRUND

Företagets ekonomiska utveckling bedöms som stabil och uthyrningsgraden förutspås vara fortsatt god.

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 förhållningssätt till att vara resultatstyrt till skillnad från budgetstyrt. För att genomföra de planer på nybyggnation som finns i vår pro-

jektportfölj måste företaget redovisa högre avkastning de kommande åren. Genom att fokusera på resultatkrav i organisationen har vi fått 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.

Under 2014 höjdes hyrorna för bostäder och lokaler (exklusive lokaler med indexavtal) med 2,31 procent från 1 mars. Parkeringsplatser höjs med 10 kronor och garage med 15 kronor. I förhandlingarna om 2015 års hyror nådde parterna en överenskommelse om en hyreshöjning med 1,15 procent från 1 januari 2015. Kostnaden för parkeringsplatser och garage höjs med 10 kronor från samma månad.

Under året har vi återfört en tidigare gjord nedskrivning av fastigheten Tordenskjöld med 10Mkr.

## FORTSATT STOR EFTERFRÅGAN

Efterfrågan på bostäder har under 2014 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 17,6 procent i jämförelse med föregående år, då motsvarande siffra var 19,6 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 48 (50) Mkr på underhåll av fastigheter under 2014. Medlen har bland annat gått till:

- Inre underhåll av fastigheterna
- Att jobba vidare med energieffektiviseringsåtgärder. Det innefattar bland annat utbyte av fjärrvärmecentral och byte av två 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 renovering och förbättring av våra utemiljöer kring våra fastigheter.
- Att genomföra nödvändiga underhållsarbeten och renoveringar, såsom OVK-åtgärder och ett flertal hissrenoveringar.

Under 2014 har Uddevallahem investerat i 80 nya lägenheter i fastigheterna Stadskärnan och Fisketången med inflyttning under andra kvartalet 2015. Totalt kommer denna investering att uppgå till 140Mkr.

Vi har slutfört renoveringen av 71 lägenheter i fastigheten Ängön samt är i slutfasen av renoveringen av 49 lägenheter i fastigheten Forellen. Här byter vi vatten- och avloppstammar och lägenheterna får helt nya badrum och kök. Vi installerar FTX-ventilationsaggregat i fastigheterna 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 fastigheternas tvättstugor, där vi installerar tvättmaskiner som automatdoserar tvättmedlet.

Under året har vi förvärvat mark i Arendal i Ljungskile där vi planerar att bygga ett 30-tal lägenheter under 2015.

För att förbättra utemiljöerna och skapa trivsel i våra områden har vi investerat i nya sophus och en multiarena på norr som har varit mycket uppskattat.

Vi ser alla möjligheter till att skapa nya lägenheter och under året har vi byggt om lokaler till fem nya lägenheter som vi har hyrt ut.

Projektering och upphandling har skett för stam- och badrumsrenovering av lägenheterna på Aftonbrisvägen med start under första kvartalet 2015. Projektet omfattar totalt 202 lägenheter och kommer att pågå under ett antal år.

Totalt uppgick kostnaderna för investeringar 2014 till 167 (65) Mkr.

## VÄRDERING AV FASTIGHETERNA

Uddevallahems fastighetsbestånd värderas externt varje år. Syftet med värderingen är att uppfylla årsredovisningens krav, beräkna fastigheternas värdemässiga utveckling samt bolagets justerade soliditet. Värderingen visar på ett betryggande övervärde i fastigheterna.

## MILJÖ- OCH HÄLSOSKADLIGA ÄMNER

Vi bedriver tillståndspliktig verksamhet på grund av att vi har mellanlager av farligt avfall där vi lämnar farligt avfall som uppstår i verksamheten.

## RISK OCH KÄNSLIGHETSANALYS

### • Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Bostadshyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Av Uddevallahems hyresintäkter kommer 88 procent från bostäder och 12 procent från lokalyror, 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 hyresföruster.

- **Driftkostnader**

De taxebundna kostnaderna består huvudsakligen av värme, el, vatten och sophämtning. Kostnaderna uppgår till 44 procent av de totala driftskostnaderna. 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 vådrets säsongsvariationer en relativt stor påverkan.

### Känslighetsanalys 2014-12-31 (Mkr)

Hyresförändring bostäder, +1 %	2,4
Hyresförändring lokaler, +1 %	0,3
Förändring driftkostnader, +1 %	1,3
Förändring av låneräntan, +1 %	* 2,1

\*på ett års sikt med hänsyn till bundna räntor

- **Finansnetto och ränterisker**

Ett fastighetsföretags största enskilda kostnad är räntekostnaden.

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

Företagets upplåning och placering av likvida medel sker genom kommunens internbank.

Den finansiella verksamheten i Uddevalla kommunkoncern utgår från kommunfullmäktiges fastställda Finanspolicy för Uddevalla kommunkoncern. Kommunstyrelsen fastställer inom ramen för finanspolicyen årsvis riskbegränsningar för internbanken samt tak för utlåning till koncernföretagen. Kommunstyrelsen beslutar exempelvis om tillåtna kapital- och räntebindingstider och vilka finansiella instrument som internbanken får använda. Internbankens verksamhet och positioner återrapporteras månatligen i en finansrapport som ligger på kommunens hemsida. All utlåning från internbanken sker via koncernkontosystemet, där företaget betalar en ränta som motsvarar genomsnittet av internbankens upplåningskostnad jämfört med en individuell marginal. Målet med kommunkoncernens finansverksamhet är att långsiktigt optimera kommunkoncernens finansnetto med beaktande av risk och med en god intern kontroll.

### FASTIGHETSVÄRDEN

För att fastställa fastigheternas verkliga värde görs årligen en extern oberoende värdering. Så länge det finns ett övervärde i fastighetsportföljen påverkas inte resultatet. Dock är det viktigt att det finns ett värderingsmässigt utrymme att investera i modernisering 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.

Företagets 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 254 Mkr. Soliditeten är i nivå med föregående år 22,2 (22,2) procent.

Den genomsnittliga låneräntan på checkräkningskrediterna uppgick till 2,83 (3,1) procent exkluderat borgensavgift. Företaget 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.

### VINSTDISPOSITION

Styrelsen har beslutat att årets vinst på 27 349 046 kronor jämte balanserade vinstmedel om 127 894 945 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 utveckla 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

	2014	2013	2012	2011	2010
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter brutto	272 524	263 718	261 971	257 900	250 883
Övriga intäkter	11 754	5 274	3 220	3 164	2 177
Hysesbortfall, outhyrt inkl rabatter	1 256	993	1 391	1 369	1 711
Driftskostnader inkl administrationskostnader	138 867	133 248	136 973	141 067	147 011
Underhållskostnader	47 531	49 649	66 549	53 022	41 162
Fastighetsskatt	5 921	6 094	6 850	6 709	6 509
Driftsnetto	90 703	79 008	53 428	58 897	56 667
Avskrivningar enligt plan	22 566	29 521	32 563	31 811	30 616
Finansiella intäkter	429	470	449	497	497
Finansiella kostnader	25 954	23 703	23 570	27 304	26 174
Räntebidrag	0	0	0	81	418
<b>Balansräkning</b>					
Fastigheter	1 175 986	1 036 261	988 562	1 001 916	1 003 770
Övr. anläggningstillgångar	8 212	7 168	7 496	7 178	7 129
Omsättningstillgångar	5 536	4 390	11 403	5 598	6 075
Låneskulder, totalt	822 104	732 469	700 966	706 203	709 792
Eget kapital	254 195	226 352	214 197	218 307	218 001
Balansomslutning	1 189 734	1 047 819	1 007 461	1 014 692	1 016 974
<b>Fastigheter</b>					
Taxeringsvärde	1 912 744	1 909 741	1 805 182	1 834 901	1 829 397
Bostäder antal	4 344	4 355	4 390	4 390	4 391
Lokaler antal	646	668	665	640	640
Garage antal	547	547	546	546	546
P-platser mm antal	1 046	1 044	1 034	1 034	1 034
Bostadsyta kvm	263 121	263 923	267 577	267 577	267 577
Lokalyta kvm	35 333	36 035	38 866	38 866	38 866
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	3 940	3 398	3 226	3 270	3 276
<b>Finansiering</b>					
Soliditet %	22,2	22,2	22,2	22,2	22,2
Skuldränta (inkl. borgensavg) %	3,3	3,3	3,3	3,9	3,6
Räntebidragsberoende %	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
Låneskuld kr/kvm	2 755	2 442	2 287	2 305	2 316
<b>Lönsamhet</b>					
Direktavkastning på fastigheter %	7,7	6,9	5,4	5,9	5,6
Räntabilitet på totalt kapital %	5,8	4,1	1,9	2,7	2,7
Räntabilitet på eget kapital %	16,0	8,0	-2,0	0,2	0,3
<b>Förvaltning</b>					
Medelhyra bostäder brutto kr/kvm	900	867	842	825	801
Hysesbortfall bostäder kr/kvm	1	1	1	2	3
Medelhyra lokaler brutto kr/kvm	915	878	862	877	852
Hysesbortfall lokaler kr/kvm	25	14	20	11	12
Driftskostnader kr/kvm	443	263	386	400	421
Underhållskostnader kr/kvm	159	166	217	173	134
Driftsöverskott kr/kvm	304	239	174	192	185
Omflyttningsfrekvens %	17,6	19,6	22,1	23,4	21,9
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt %	99,6	99,7	99,6	99,6	99,4
<b>Personal</b>					
Antal anställda på balansdagen	82	80	75	71	71

År 2013 är omräknad efter övergång till nya redovisningsprinciper

I antalet bostäder ingår 23 st studentrum

**Balanslikviditet** = Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

**Soliditet** = 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	2014	2013
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Hysesintäkter	1	271 268	262 725
Övriga förvaltningsintäkter	2	11 754	5 275
		<b>283 022</b>	268 000
<b>FÖRVALTNINGSKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3	-132 299	-136 129
Underhållskostnader	4	-47 531	-49 649
Fastighetsskatt		-5 921	-6 094
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-22 566	-30 022
		<b>-208 317</b>	-221 894
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>74 705</b>	46 106
<b>CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER</b>	6	<b>-6 568</b>	-4 022
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	7-10	<b>68 137</b>	42 084
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter	11	429	470
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-25 954	-23 703
		<b>-25 525</b>	-23 233
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>42 612</b>	18 851
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Förändring av periodiseringsfond	13	-3 468	1 771
Avskrivningar utöver plan	14	-426	124
		<b>38 718</b>	20 746
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>38 718</b>	20 746
Skatt på årets resultat	15	-11 369	-8 589
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>27 349</b>	12 157

# Balansräkning

Belopp i Kkr

TILLGÅNGAR	NOT	2014	2013
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Datorprogram	16	220	403
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	17	989 096	940 507
Mark	18	35 135	28 604
Markanläggningar	19	23 824	21 246
Maskiner och inventarier	20	7 215	6 111
Pågående ny- och ombyggnationer	21	127 931	45 904
		<b>1 183 201</b>	<b>1 042 372</b>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Långfristigt värdepappersinnehav	22	40	40
Långfristiga fordringar	23	737	614
		<b>777</b>	<b>654</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 184 198</b>	<b>1 043 429</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
VARULAGER M M			
Förråd	24	143	172
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hysesfordringar		144	184
Kundfordringar		554	815
Skattefordran		0	130
Övriga fordringar		58	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	4 633	3 007
		<b>5 389</b>	<b>4 200</b>
KASSA OCH BANK	26	4	18
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 536</b>	<b>4 390</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 189 734</b>	<b>1 047 819</b>



EGET KAPITAL OCH SKULDER		NOT	2014	2013
<b>EGET KAPITAL</b>	27			
BUNDET EGET KAPITAL				
Grundfond			7 830	7 830
Reservfond			91 121	91 121
			<b>98 951</b>	98 951
FRITT EGET KAPITAL				
Balanserat resultat			127 895	115 244
Årets resultat			27 349	12 157
			<b>155 244</b>	127 401
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>			<b>254 195</b>	226 352
OBESKATTADE RESERVER				
Periodiseringsfond	28		10 464	6 996
Avskrivningar utöver plan	14		1 570	1 144
			<b>12 034</b>	8 140
AVSÄTTNINGAR				
Uppskjuten skatt	29		33 043	25 271
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Skuld till Uddevalla Kommun	30		822 104	732 469
KORTFRISTIGA SKULDER				
Leverantörsskulder			40 848	34 518
Skatteskulder			1 812	0
Övriga skulder	31		4 889	3 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32		20 809	17 102
			<b>68 358</b>	55 587
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			<b>1 189 734</b>	1 047 819
STÄLLDA SÄKERHETER				
För skulder till kreditinstitut				
FASTIGHETSINTECKNINGAR			0	0
Fastighetsinteckningar i eget förvar 302 235 (302 938)				
ANSVARSFÖRBINDELSER				
Garantiförbindelse Fastigo			611	588

# Kassaflödesanalys

Belopp i Kkr

TILLGÅNGAR	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	42 613	18 851
Avskrivningar/Nedskrivningar	22 425	30 023
Realisationsresultat anläggningstillgångar	-7 996	-483
Övrigt	496	-6 787
	57 538	41 604
Betald skatt / återbetald skatt	-1 657	5 309
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>55 881</b>	<b>46 913</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	29	10
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 319	998
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	10 959	-8 648
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>65 550</b>	<b>39 273</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-167 844	-77 354
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	-123	-40
Försäljning av anläggningstillgångar	12 769	483
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-155 198</b>	<b>-76 911</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	89 634	31 503
Amortering av låneskulder	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>89 634</b>	<b>31 503</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-14</b>	<b>-6 135</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>18</b>	<b>6 153</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4</b>	<b>18</b>

Under året har 429 (470) erhållits i kassapåverkande räntor och 25 954 (23 703) har nettoutbetalats.

# Bokslutskommentarer

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2014 har upprättats med tillämpning av det nya regelverket BFNAR 2012:1 och och jämförelsetalen har räknats om. Bransch Anpassning har skett efter SABO:s rekommendationer."

### 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. Hyresintäkter för lokaler redovisas i den period de anses tillhöra. Kvartalshyror periodiseras och bokförs per månad.

LOKALKONTRAKTENS FÖRFALLOSTRUKTUR	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021>>
Kommersiella lokaler	76%	16%	6%	0%	2%	0%	0%
Lokaler som hyrs av Uddevalla Kommun	38%	25%	3%	13%	3%	0%	19%

### AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

#### Byggnader

Övergången till komponentavskrivning har lett till att avskrivningar enligt plan på byggnader baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och ackumulerade avskrivningar fördelats på komponent. Individuell bedömning av komponentens återstående ekonomiska livslängd har bestämt avskrivningstakten på byggnaden. I resultaträkningen belastas rörelseresultatet med avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över komponentens beräknade nyttjandeperiod. Stiftelsen har valt att dela in byggnader i olika komponenter. Avskrivningen av komponenter baseras på teknisk livslängd och varierar därför.

Komponenter	Livslängd år
Stomme	100
Tak	30
Stam/Bad/Kök	50
Fönster/dörrar/lås	35
Fasad trä, puts, plåt	40
Fasad tegel/betong	80
Elledning	50
Ventilation	25
Värme	60
Hiss	50
Övrigt	30
Specialbyggnader	20
Fiber	20

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras med ny avskrivningsplan.

### ÖVRIGA IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Markanläggningar skrivs av under 20 år.

Immateriella anläggningstillgångar skrivs av på 5 år.

Maskiner och inventarier skrivs av på 5 år.

### FASTIGHETSVÄRDERING

Årligen genomförs en individuell värdering av samtliga fastigheter som utförs av ett oberoende externt värderingsbolag. Värderingen baseras på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav. Se vidare not 18

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER - FORTSÄTTNING ►►

# Bokslutskommentarer

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER - FORTSÄTTNING ►►

#### **NEDSKRIVNING FASTIGHETER**

När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet skall nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering skall ske i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighets lönsamhet i en sk nuvärdeskalkyl.

Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter sk affärsmässiga principer. Detta innebär att investeringar skall bli lönsamma på lång sikt. Uddevallahem har som målsättning att arbeta på motsvarande sätt.

Uddevallahem har beslutat att det är rimligt att kalkylen vid en nyproduktion skall visa att fastigheten är lönsam efter sju år. Med detta som bakgrund ska en oberoende fysisk värdering av fastigheten göras åtta år efter inflyttning för att bedöma om ett nedskrivningsbehov finns.

Nedskrivning görs efter denna prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar skall prövas vid varje bokslut. Om behov finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar.

#### **INKOMSTSKATTER**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även att bolaget tillämpar justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Effekterna redovisas i not 15 och not 29.

#### **LÅNEKOSTNADER**

Redovisas som kostnader i den period det avser. Någon ränta har inte aktiverats i nybyggnadsprojekt.

#### **VARULAGER**

Förrådet har inventerats och värderats till anskaffningsvärde.

#### **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.

# Bokslutskommentarer

Effekter av övergång K3

Belopp i Kkr

Övergången till K3 har gjorts i enlighet med K3s kap. 35 innebärande att jämförelsetalen inklusive noter för 2013 har räknats om.

	UB 2013 enligt K3	Effekt av ändrad princip	UB fastställd balansräkning 2013
<b>BALANSRÄKNINGEN</b>			
TILLGÅNGAR			
Byggnader	940 507	17 093	923 414
Övriga tillgångar	107 312	0	107 312
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>1 047 819</b>	<b>17 093</b>	<b>1 030 726</b>
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	98 951	0	98 951
Balanserat vinstmedel	127 401	6 549	120 854
Uppskjuten skatt	25 271	10 546	14 725
Övriga skulder	796 196	0	796 196
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>1 047 819</b>	<b>17 093</b>	<b>1 030 726</b>
<b>RESULTATRÄKNINGEN</b>			
Underhållskostnader	-49 649	14 213	-63 862
Avskrivningar och nedskrivningar	-30 022	2 881	-32 903
Uppskjuten skatt	-8 590	-10 546	1 956
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>12 157</b>	<b>6 549</b>	<b>5 608</b>

Underhållskostnader redovisas, efter övergång till K3, till stor del som aktiverade förbättringsarbeten på förvaltningsfastigheter. Underhållsarbeten där väsentligt utbyte har skett av befintlig komponent investeringsförs på fastigheten. Underhållskostnaderna har därför minskat med 14 213 tkr.

Avskrivningar enligt plan på byggnader har efter övergången till komponentavskrivning ändrats från ca 2,06% till ca 1,82% vilken motsvarar en minskning på 2 881 tkr.

# Noter till resultaträkningen

Belopp i Kkr

## NOT 1 HYRESINTÄKTER

	Totalhyra		Hyresbortfall				Nettohyra	
	2014	2013	2014	2013	% 2014	% 2013	2014	2013
	Bostäder	236 759	228 760	-177	-174	0,1	0,1	236 582
Lokaler	32 328	31 621	-875	-501	2,7	1,6	31 453	31 120
Garage, P-plats	3 437	3 337	-140	-127	4,1	3,8	3 297	3 210
	<b>272 524</b>	263 718	<b>-1 192</b>	-802	<b>0,4</b>	0,3	<b>271 332</b>	262 916
					Övriga hyresreduktioner		-64	-191
							271 268	262 725

## NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2014	2013
Ersättning från hyresgäster	1 647	2 263
Krav- och inkassoersättning	162	182
Övriga ersättningar	0	480
Återvunna fordringar	389	378
Försäkringsersättning	170	603
Andra intäkter	1 390	1 368
Vinst försäljning fastigheter	7 527	0
Vinst försäljning materiella anläggningstillgångar	469	0
	<b>11 754</b>	5 274

## NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer och verkstad	-13 867	-15 641
Fastighetsskötsel	-29 077	-30 138
Fjärrvärme	-29 785	-31 762
Övrig förbrukning		
Fastighetsel	-8 799	-8 754
Vatten	-15 183	-14 805
Sophantering	-5 072	-4 672
Fastighetsanknuten administration	-24 769	-20 618
Hyresgästmedel	-933	-1 378
Markavgifter	-1 460	-1 360
Kabel-TV	-1 349	-1 769
Försäkringskostnader	-982	-1 179
Avskrivning hyres- och kundfordringar	-460	-637
Indrivningskostnader	-360	-350
Övriga driftskostnader	-203	-185
	<b>-132 299</b>	-133 248

**NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER**

	2014		2013	
Underhåll	-40 407		-56 021	
HLU rabatter	0		14 213	
Energi- och miljöåtgärder	<u>-3 264</u>	<b>-43 671</b>	<u>-5 123</u>	-46 931
Övriga projekt		<u>-3 860</u>		<u>2 718</u>
		<b>-47 531</b>		-49 649

Se även not 21 om anpassad redovisningsprincip.

**NOT 5 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN PER FUNKTION**

Funktioner / Tillgångsslag	Förvaltnings- kostnader		Centrala administra- tionskostnader		Totalt	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>						
Byggnader	<b>-18 451</b>	-26 013	0	0	<b>-18 451</b>	-26 013
Markanläggningar	<b>-1 565</b>	-1 328	0	0	<b>-1 565</b>	-1 328
Fordon	<b>-1 247</b>	-1 480	-6	0	<b>-1 253</b>	-1 480
Maskiner och verktyg	<b>-760</b>	-683	0	0	<b>-760</b>	-683
Kontorsinventarier	<b>-324</b>	-238	0	0	<b>-324</b>	-238
Data	<b>-9</b>	-33	0	0	<b>-9</b>	-33
Fastighetsinventarier	<b>-27</b>	-31	0	0	<b>-27</b>	-31
Dataprogram	<b>-183</b>	-216	0	0	<b>-183</b>	-216
	<b>-22 566</b>	-30 022	<b>-6</b>	0	<b>-22 572</b>	-30 022

Återföring av nedskrivning byggnad om 10 240 har netto redovisats mot avskrivningar byggnad (se även not 17), vilket förklarar minskningen jämfört med föregående år.

**NOT 6 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER**

Till central administration räknas kostnader för styrelse, VD och ledningspersonal (ekonomi-, personal- och marknadschef), revision samt årsredovisning, värdering av fastigheter samt marknadsföring för stiftelsen som helhet.

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

Kostnader för löpande administrativa uppgifter och som riktar sig till hyresgästerna, redovisas som fastighetsanknuten administration under driftskostnader.

# Noter till resultaträkningen

Belopp i Kkr

	2014		2013	
<b>NOT 7</b>	<b>MEDELANTALET ANSTÄLLDA OCH FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNOR</b>			
Medelantal anställda	82		80	
varav kvinnor	17		18	
Könsfördelning i företagsledningen per 31 december	<b>Antal personer</b>	<b>Varav män</b>	Antal personer	Varav män
Styrelse	5	60%	5	60%
Ledande befattningshavare	7	85%	7	85%
<b>NOT 8</b>	<b>LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR</b>			
Styrelse och VD	-1 432		-1 363	
Övriga anställda	-31 492		-29 744	
	-32 924		-31 107	
<b>NOT 9</b>	<b>SOCIALA KOSTNADER</b>			
Styrelse och VD	-637		-653	
varav pensionskostnader	-179		-216	
Övriga anställda	-12 310		-11 765	
varav pensionskostnader	-2 557		-2 297	
	-12 947		-12 418	
<b>NOT 10</b>	<b>REVISIONSKOSTNAD</b>			
Revision EY	-60		-138	
Revision KPMG	-80		0	
Konsultationer revisionsnära EY	-57		-96	
Konsultationer revisionsnära KPMG	-34		0	
	-231		-234	



	2014	2013
<b>NOT 11</b>	<b>RÄNTEINTÄKTER</b>	
	0	6
	429	464
	<b>429</b>	<b>470</b>
<b>NOT 12</b>	<b>RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	
	-25 886	-23 594
	-68	-109
	<b>-25 954</b>	<b>-23 703</b>
<b>NOT 13</b>	<b>FÖRÄNDRING AV PERIODISERINGSFOND</b>	
	1 932	2 557
	-5 400	-786
	<b>-3 468</b>	<b>1 771</b>
<b>NOT 14</b>	<b>AVSKRIVNING UTÖVER PLAN</b>	
	-1 144	-1 268
	-426	124
	<b>-1 570</b>	<b>-1 144</b>
<b>NOT 15</b>	<b>SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>	
	-3 610	-519
	13	0
	0	2 812
	-7 772	-337
	0	-10 545
	<b>-11 369</b>	<b>-8 589</b>
	<b>Beräkning av årets skattekostnad</b>	
	38 718	3 653
	29 926	30 222
	-31 940	-28 456
	700	0
	-9 910	0
	-11 625	-3 300
	539	240
	<b>16 408</b>	<b>2 359</b>
	<b>3 610</b>	<b>519</b>
	<b>Årets skattekostnad 22%</b>	

# Noter till balansräkningen Belopp i Kkr

	2014	2013
<b>NOT 16 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
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	-3 171	-2 955
Årets avskrivningar enligt plan	-183	-216
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 354</b>	<b>-3 171</b>
<b>Utgående bokfört värde immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>220</b>	<b>403</b>
<b>NOT 17 BYGGNADER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 412 062	1 338 774
Nyanskaffningar under året	73 893	59 075
Effekt av anpassad redovisningsprincip	0	14 213
Återföring nedskrivning fastighet	12 222	0
Omklassificering	-2 743	0
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda, uttrangerade och nedskrivna tillgångar	-6 562	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 488 872</b>	<b>1 412 062</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-471 555	-445 541
Effekt av anpassad redovisningsprincip	0	2 880
Återföring avskrivning nedskrivning fastighet	-1 982	0
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljningar, uttrangeringar och nedskrivning	1 959	0
Omklassificering se not eget kapital	494	0
Årets avskrivningar enligt plan	-28 692	-28 894
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-499 776</b>	<b>-471 555</b>
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>989 096</b>	<b>940 507</b>
<b>NOT 18 MARK</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 604	13 454
Nyanskaffningar under året	3 800	15 150
Omklassificering	2 743	0
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda tillgångar	-12	0
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>35 135</b>	<b>28 604</b>
<b>TAXERINGSVÄRDEN</b>		
Byggnader	1 391 328	1 396 866
Mark	521 416	512 875
	<b>1 912 744</b>	<b>1 909 741</b>
Marknadsvärde enligt extern värdering	2 484 880	2 282 600

	2014	2013
<b>NOT 19</b> MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 090	24 963
Nyanskaffningar under året	4 154	6 127
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-44	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 200</b>	<b>31 090</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 844	-8 517
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljningar och uttrangeringar	33	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 565	-1 327
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 376</b>	<b>-9 844</b>
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>23 824</b>	<b>21 246</b>
<b>NOT 20</b> MASKINER OCH INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 607	21 312
Nyanskaffningar under året	3 477	2 314
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-944	-1 019
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 140</b>	<b>22 607</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 496	-15 050
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljningar och uttrangeringar	944	1 019
Årets avskrivningar enligt plan	-2 373	-2 465
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-17 925</b>	<b>-16 496</b>
<b>Utgående bokfört värde maskiner och inventarier</b>	<b>7 215</b>	<b>6 111</b>

	2014	2013
<b>NOT 21 PÅGÅENDE NY OCH OMBYGGNINGER</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 904	65 429
Nyanskaffningar under året	123 074	30 298
Avgår: Under året överförda anskaffningsvärden		
-till byggnader	-41 047	-47 788
-till markanläggningar	0	-2 035
	<u>127 931</u>	<u>45 904</u>
Utgående bokfört värde pågående byggnation		
	127 931	45 904
<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>Stiftelsen tillämpar numera det nya regelverket BFNAR 2012:1 som innebär att utgiften i sin helhet ska fördelas på olika komponenter då de utgör ersättningsinvesteringar. Omräkning har skett avseende 2013 (se not 17).</p> <p>Årets resultateffekt avseende pågående projekt uppgår till 11 351 i bättre resultat för 2014, jämfört med om utgifter för återställande hade kostnadsförts. Skattemässigt yrkas även fortsättningsvis avdrag för återställandeutgifter, vilket leder till att uppskjuten skatt om 2 497 (22% på ovanstående belopp 11 351) 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	737	614
<b>NOT 24 FÖRRÅD</b>		
Förrådet består till huvudsaklig del av spisar, kylskåp och sanitetsporslin. Värdering har gjorts enligt lägsta värdets princip.	143	172
<b>NOT 25 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>		
Förutbetalda tomträtter	952	891
Förutbetalda försäkringar	1 187	111
Förutbetald kabel-TV	253	419
Övriga förutbetalda kostnader	1 023	436
Upplupna intäkter HBV	333	282
Upplupen intäkt vidarefakturerering av vatten	628	659
Övriga upplupna intäkter	257	209
	<u>4 633</u>	<u>3 007</u>

	2014	2013
<b>NOT 26</b> KASSA OCH BANK		
Kassa	4	18
Bank	<u>0</u>	<u>0</u>
	4	18
<b>NOT 27</b> EGET KAPITAL		
Grundfond	7 830	7 830
Reservfond	<u>91 121</u>	<u>91 121</u>
	98 951	98 951
Balanserad vinst	127 401	115 244
Rättelse	494	0
Årets resultat	<u>27 349</u>	<u>12 157</u>
	155 244	127 401
<b>NOT 28</b> PERIODISERINGSFOND		
Periodiseringsfond 2013	786	786
Periodiseringsfond 2014	5 400	0
Periodiseringsfond vid 2009 års taxering	0	1 932
Periodiseringsfond vid 2010 års taxering	2 899	2 899
Periodiseringsfond vid 2011 års taxering	<u>1 379</u>	<u>1 379</u>
	10 464	6 996
<b>NOT 29</b> UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatteskuld:		
- Skillnad mellan skattemässigt och planenligt restvärde fastigheter	33 750	28 160
- Direktavskrivning enl K3	2 497	726
Uppskjuten skattefordran		
- UER-investeringspost	<u>-3 204</u>	<u>-3 615</u>
	33 043	25 271
(UER = Underhålls- och energisparåtgärder 1984-1994)		
	2014	2013
<b>NOT 30</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	<u>822 104</u>	<u>732 469</u>
	822 104	732 469
Stiftelsens långfristiga upplåning sker genom utnyttjande av en checkkredit (limit 840 miljoner) inom ramen för kommunens koncernkontosystem. Ränta, ränte- och kapitalbinding är en spegelbild av internbankens externa skuldportfölj, amorteringsplan saknas.		

	2014	2013
<b>NOT 31 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Moms	1 607	603
Personalrelaterade kostnader	1 528	1 458
Boföreningen Kurveröd	1 091	1 413
Övriga skulder	663	493
	<hr/> 4 889	<hr/> 3 967
<b>NOT 32 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Personalrelaterade kostnader	4 459	2 066
Förutbetalda hyresintäkter	12 244	12 073
Övriga interimsskulder	4 106	2 963
	<hr/> 20 809	<hr/> 17 102

Uddevalla den 6 mars 2015

Styrelsen utsedd av kommunfullmäktige fr.o.m. 2015-01-01



**Paula Berger**  
Ordförande



**David Sahlsten**  
Vice ordförande



**Thomas Aebeloe**  
VD



**Björn Skår**



**Annelie Högberg**



**Kerstin Wallsby**

Styrelsen utsedd av kommunfullmäktige t.o.m. 2014-12-31



**Carin Ramneskär**  
Ordförande



**Paula Berger**  
Vice ordförande



**Thomas Aebeloe**  
VD



**David Sahlsten**



**Thomas Warmbold**



**Åke Hansson**

Vår revisionsberättelse har avgivits 26 mars 2015



**Eva Carlsund**



**Bo Sandell**



**Göran Johansson**  
Auktoriserad Revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsbokslutet

Vi har utfört en revision av årsbokslutet för Bostadsstiftelsen Uddevallahem för år 2014.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta ett årsbokslut och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsbokslutet på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsbokslutet. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, 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 årsbokslutet 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 årsbokslutet.

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

### Uttalande

Enligt vår uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsbokslutet för år 2013 har utförts av annan auktoriserad revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 mars 2014 med omodifierat uttalande i Rapport om årsbokslutet.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsbokslutet har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsstiftelsen Uddevallahem för år 2014.

### 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 förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om förvaltningen har vi utöver vår revision av årsbokslutet granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande. Vi har även granskat om någon styrelseledamot 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

Enligt vår uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen eller stiftelseförordnandet.

Uddevalla den 26 mars 2015

  
Göran Johansson  
Auktoriserad revisor

  
Eva Carlsund

  
Bo Sandell

# Uddevallahems fastighetsbestånd 2014-12-31

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	920	2 285 454	12	396		
Agrell 3	3	9	18	9			39	2 771	71,1	891	2 468 822	16	360		
Agrell 4		36	3		3		42	2 649	63,1	906	2 399 146	8	93		36
Bikupan 29						18	18	402	22,3	1 278	513 696	1	229		
Braxen 1	20	29	20				69	3 898	56,5	911	3 552 208	2	6	31	
Enen 1	5	15	5				25	1 357	54,3	895	1 214 420	1	72		
Finland 1	50	66	23	1			140	7 544	53,9	940	7 088 267	1	25	12	45
Flatö 2	19	22	5	6			52	3 281	63,1	807	2 646 455	16	547		
Forellen 1		4	44	1			49	3 632	74,1	884	3 211 596	6	443	30	4
Fregatten 5	12	24	4	4			44	2 622	59,6	873	2 289 871	6	84	4	26
Furan 1	5	15	5				25	1 357	54,3	895	1 213 904	1	152		
Fyren 1		24	12				36	2 161	60,0	977	2 110 260	6	191		22
Garvaren 13	16	34	16	10			76	4 517	59,4	799	3 610 845	17	501	13	15
Glasberget 5		6	6				12	753	62,8	965	726 434	2	34		
Graniten 1	48	54	42				144	8 607	59,8	804	6 918 307	17	150		10
Gravarne 1	2	52	48	42			144	9 348	64,9	928	8 674 757	25	58	44	
Grävlingen 1	24	47	16	3			90	5 334	59,3	941	5 018 227	5	171		13
Grönlingen 1		9	6	4			19	1 404	73,9	996	1 398 920	1	59		
Guldmagistern 1		2	10	9	6		27	2 389	88,5	1 109	2 650 022	2	393		
Gullholmen 1	10	3	13	3			29	1 854	63,9	795	1 474 486	13	152		
Gäddan 1	16		28	3	2		49	3 564	72,7	917	3 268 509	6	165		
Gäddan 2	17		33	4			54	3 915	72,5	914	3 579 132			8	
Idegranen 2														31	45
Iduna 1	12	12		5		5	34	1 474	43,4	855	1 260 270	2	199		
Järven 1	27	66	24	3			120	6 697	55,8	957	6 406 857	11	462	4	33
Kaparen 7	13	24					37	1 832	49,5	1 005	1 841 893	1	97		20
Karpen 1	21	27	17				65	3 595	55,3	912	3 279 251	2	67	4	
Knape 24	9	3	45	4	3		64	4 823	75,4	984	4 746 170	5	3 566		
Koster 10		23	1				24	1 711	71,3	950	1 624 646	1	955	23	20
Koster 8							-					1	1 273		
Koster 9	25	30	5				60	3 304	55,1	1 011	3 339 716	18	1 843		
Kyrkesund 1							-							39	40
Laxen 1	39	74	3	22	2		140	8 121	58,0	963	7 820 036	17	187		13
Laxen 2	16		30	1	1		48	3 425	71,4	913	3 125 826	6	392		
Lyckorna 2:121	1		5	3			9	730	81,1	933	680 609	1	5		
Lyckorna 2:253		2	6	4	2		14	1 226	87,6	1 063	1 303 741	2	165		
Lyckorna 2:31		8	12	8			28	2 389	85,3	896	2 141 595				
Lyckorna 2:33	1	2	6	3	1		13	1 111	85,5	1 097	1 218 941				
Lyckorna 2:39		1	11				12	949	79,1	1 031	978 856				
Lyktan 2	3	8	3				14	813	58,1	913	742 407	1	107		1
Lärkträdet 4	10	9		6			25	1 375	55,0	789	1 084 339			7	6
Lördagen 1		5	9	7	4		25	2 292	91,7	751	1 721 292				
Lördagen 2		11	11				22	1 696	77,1	767	1 300 917				
Marmorn 1	7	10	25				42	3 044	72,5	799	2 432 826	11	161	16	10
Marmorn 3	1	11	33				45	3 509	78,0	798	2 799 059	9	220		12
Mimer 1	13	15	9				37	1 813	49,0	971	1 760 622	1	20		
Myntet 1	6	33	33	22	7		101	8 178	81,0	860	7 035 370	1	471		47
Mörten 1	20	29	19				68	3 814	56,1	912	3 476 919			2	
Norden 1		2	5	2	4		13	1 100	84,6	909	1 000 142	4	360	7	7
Oxeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	895	1 214 094				
Poppeln 1	5	15	5				25	1 357	54,3	894	1 212 832				
Resö 1	12	24					36	1 711	47,5	799	1 366 849	4	32	8	
Rödingen 2	22	41	3	11			77	4 395	57,1	940	4 132 788	9	107	36	



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
Rödingen 3	24	50					74	3 713	50,2	799	2 968 246	1	3		
Sabbatsdagen 1				12			12	1 286	107,2	738	949 132				
Sandstenen 1	8	36	22	10			76	5 125	67,4	798	4 091 800	3	24	5	6
Sannäs 1	21	24	13	2			60	2 929	48,8	813	2 382 097	12	229		
Skiffern 1	5	28	17	4			54	3 569	66,1	799	2 851 345	3	24		14
Smögen 1	3	21	21	6			51	3 329	65,3	795	2 646 355	15	358		10
Spiggen 1	19	29	20				68	3 841	56,5	809	3 106 178			3	
Syskrinet 1	15	24			1		40	1 854	46,4	1 024	1 898 496				
Sälghugget 2	25	4	51	24	2		106	6 939	65,5	824	5 718 252	92	961	28	27
Sälghugget 3	24	30	12	6			72	4 487	62,3	818	3 670 231	15	427		
Sälghugget 4	38	22	60	30			150	9 835	65,6	815	8 017 885	28	702	60	59
Tallen 1	5	15	5				25	1 357	54,3	895	1 214 420				
Tisdagen 1		7	13	9	8		37	3 457	93,4	747	2 581 549				
Tordenskjöld 13		13	14	4	1		32	2 410	75,3	1 202	2 896 459	1	833		
Trubaduren 1	19	4	89	7			119	8 785	73,8	813	7 140 624	19	842	26	23
Trubaduren 2	20	4	62	6			92	6 583	71,6	812	5 345 927	12	407	26	25
Trubaduren 3	46	38	90				174	11 433	65,7	816	9 328 413	99	912	48	44
Trubaduren 4	8	37	24	3			72	4 656	64,7	809	3 767 589	19	3 437		2
Täljstenen 1	8	40	16	8			72	4 632	64,3	800	3 704 257	9	88	13	14
Windingsborg 16	8		18	11	3		40	3 083	77,1	858	2 645 029	2	46	10	6
Windingsborg 17	8	32		4			44	2 570	58,4	862	2 214 980	5	368		19
Väjern 2	10	13	12	3	3		41	2 506	61,1	801	2 008 534	3	16		
Ägir 17	28	36	44	1	3		112	6 202	55,4	937	5 813 631	18	468	9	8
Ägir 18											0	1	578		
Ängön 11	9	35	20	4	5		73	4 857	66,5	993	4 823 001	18	1 788		
Harren 1, Rudan 1											0				155
Kalkstenen 1															209
<b>Summa</b>	<b>884</b>	<b>1 505</b>	<b>1 322</b>	<b>354</b>	<b>61</b>	<b>23</b>	<b>4 149</b>	<b>263 121</b>	<b>63,4</b>	<b>900</b>	<b>231 147 033</b>	<b>646</b>	<b>27 481</b>	<b>547</b>	<b>1 046</b>

Gruppbo- städer och vårdin- rättningar	Antal								
Guldmagistern 1	12							0	460
Laxöringen 11	25							0	945
Kaparen 7	6							0	242
Knape 24	7							0	232
Bikupan 29	10							0	465
Koster 9	6								250
Pingstdagen 3	6							0	390
Nyårsdagen 6	6							0	381
Mungigån 1	10							0	991
Trubaduren 4	107								3 496
<b>Summa gruppbo- städer och vårdin- rättningar</b>	<b>195</b>								<b>7 852</b>

<b>Totalt antal och yta</b>	<b>4 344</b>								<b>35 333</b>		
-----------------------------	--------------	--	--	--	--	--	--	--	---------------	--	--

# Fastigheternas färdigställningsår, produktionskostnad, bokförda restvärde samt taxeringsvärde 2014

Fastigheter	Färdigställn år	Produktions- kostnad	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Mark- värde	Markanl. restvärde	Taxerings- värde Totalt	Tax.värde Byggnad
Agrell 1	1948.1988	22 197 004	6 995 089	15 201 915	30 033		19 264 000	14 376 000
Agrell 3	1947.1988	19 766 995	6 462 390	13 304 605	53 234		20 437 000	15 437 000
Agrell 4	1947.1989	17 620 658	5 542 754	12 077 904	364 038		19 461 000	14 493 000
Bikupan 29	1991	20 984 849	3 722 344	17 262 505		141 804	10 191 000	8 411 000
Braxen 1	1959.2003	15 325 575	8 812 160	6 513 415	43 868	640 881	26 602 000	19 329 000
Distrikt Söder	2012					519 617	0	0
Enen 1	1953.1989	10 242 109	5 364 295	4 877 814	143 350		9 660 000	7 116 000
Finland	1956.1967.1998	42 745 126	12 718 145	30 026 981	244 358	212 579	52 258 000	38 258 000
Fisketången 2					6 750 000		3 978 000	0
Flatö 2	1968	11 929 517	6 261 269	5 668 248		78 352	22 236 000	15 991 000
Forellen 1	1959	5 422 969	3 756 039	1 666 930	60 634	585 257	23 960 000	16 956 000
Fregatten 5	1949.1987	20 291 272	6 418 368	13 872 904	45 284		18 554 000	13 711 000
Furan 1	1953.1990	10 240 884	2 801 384	7 439 500		463 000	9 816 000	7 180 000
Fyren 1	1951.1973	15 075 853	4 698 201	10 377 652	59 918		15 780 000	11 761 000
Garvaren 13	1955	9 537 715	5 975 466	3 562 249	100 029	619	28 341 000	19 734 000
Glasberget	1973	4 581 441	1 337 751	3 243 690			5 502 000	4 059 000
Graniten 1	1966	8 659 935	4 853 018	3 806 917		163 127	53 245 000	37 245 000
Gravarne 1	1958.1973	45 169 515	16 111 458	29 058 057	183 701	576 961	66 335 000	48 783 000
Grävlingen 1	1955.1996	33 242 821	10 303 508	22 939 313	144 464		38 008 000	28 313 000
Grönlingen 1	1962.2009	13 449 598	3 597 936	9 851 662	332 207	473 764	11 155 000	8 494 000
Gullholmen 1	1959	2 476 525	1 833 949	642 576	10 273	103 605	11 835 000	8 306 000
Gäddan 1	1958	17 790 578	8 268 498	9 522 080	33 364	513 702	24 620 000	17 970 000
Gäddan 2	1958.2001	16 621 651	7 153 375	9 468 276	54 372	2 053 939	26 539 000	19 339 000
Guldmagistern 1	2007	60 769 491	8 314 198	52 455 293	2 610 000	7 907	30 570 000	25 135 000
Idegranen 2	1953				4 030		979 000	657 000
Iduna 1	1957	5 984 365	3 287 027	2 697 338	38 624	879 437	9 243 000	6 556 000
Järven 1	1953.1996	46 656 857	14 157 807	32 499 050	146 039		49 302 000	36 902 000
Kaparen 7	1953	15 226 518	4 276 512	10 950 006	23 762		15 837 000	11 916 000
Karpen 1	1961.2003	14 974 796	5 732 494	9 242 302	80 531	147 809	24 193 000	17 793 000
Knape 24	1959.1986	65 208 285	35 558 544	29 649 741	369 948	32 986	47 822 000	34 800 000
Koster 10	1969.1991	38 693 270	13 831 069	24 862 201	31 566	449 770	13 660 000	10 323 000
Koster 8	1970.2012	3 880 487	1 352 802	2 527 685		98 252	4 799 000	4 059 000
Koster 9	1962	40 146 526	7 083 027	33 063 499	903 544	144 570	30 643 000	22 816 000
Kyrkesund 1	1968	128 801	15 263	113 538			1 307 000	1 175 000
Laxen 1	1960	40 436 715	9 841 244	30 595 471	132 088	2 058 521	57 417 000	42 217 000
Laxen 2	1958	16 177 368	7 524 766	8 652 602	33 337	175 409	24 243 000	17 672 000
Laxörigen 11	1991.1998	17 511 228	3 880 765	13 630 463	286 400	179 875	0	0
Lyckorna 2:121	* 2004	5 617 448	1 151 293	4 466 155	285 000		5 112 000	3 981 000
Lyckorna 2:253	* 2004	12 047 517	2 393 202	9 654 315	547 000		9 894 000	7 903 000
Lyckorna 2:31	* 2004	19 397 554	3 970 498	15 427 056	1 025 000		15 747 000	11 861 000
Lyckorna 2:33	* 2004	10 159 346	2 083 394	8 075 952	429 000	28 967	8 731 000	7 000 000
Lyckorna 2:39	* 2004	11 521 071	2 168 344	9 352 727	457 000	52 980	6 991 000	5 400 000
Lyktan 2	* 2006	3 645 759	640 033	3 005 726	775 897		5 724 000	4 098 000
Lärkträdet 4	1957	1 411 396	1 214 637	196 759	26 152	270 564	8 329 000	5 751 000
Lördagen 1	1989	20 341 544	5 116 910	15 224 634			15 290 000	11 000 000
Lördagen 2	1989	19 880 725	5 002 202	14 878 523			11 851 000	8 671 000
Marmorn 1	1966	6 547 091	4 687 952	1 859 139		23 878	19 424 000	13 762 000
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

Fastigheter	Färdigställn år	Prod- kostnad	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Mark- värde	Markanl. restvärde	Taxerings- värde Totalt	Tax.värde Byggnad
Marmorn 3	1966	7 600 480	4 822 153	2 778 327		80 563	21 884 000	15 435 000
Mimer 1	1954.1993	13 568 623	4 214 106	9 354 517	5 074		13 816 000	10 417 000
Misteröd 1:18							141 000	141 000
Mungigan 1	1989	11 937 914	1 409 069	10 528 845	472 570		0	0
Myntet 1	1980	33 420 518	12 050 275	21 370 243		365 350	56 402 000	40 920 000
Mörten 1	1961.2004	15 865 823	5 874 835	9 990 988	83 056	150 373	25 800 000	18 800 000
Norden 1	1956.1989	6 844 107	2 367 915	4 476 192	7 823		8 364 000	6 199 000
Nyårsdagen 6	1990	5 516 683	1 154 594	4 362 089	166 755		0	0
Oxeln 1	1953.1989	10 240 021	2 800 990	7 439 031			9 544 000	7 000 000
Pingstdagen 3	1990	5 068 337	1 081 160	3 987 177	161 145		0	0
Poppeln 1	1953.1990	10 240 027	2 800 992	7 439 035			9 544 000	7 000 000
Resö 1	1960	3 985 309	2 769 333	1 215 976	11 567	12 920	11 031 000	7 823 000
Rödingen 2	1959.2002	20 994 818	7 231 506	13 763 312	68 715	113 328	31 554 000	23 554 000
Rödingen 3	1962	5 145 945	3 728 623	1 417 322	39 432	68 183	22 600 000	15 800 000
Sabbatsdagen 1	1990	9 819 900	2 400 978	7 418 922			8 412 000	6 000 000
Sandstenen 1	1964	8 225 811	4 044 248	4 181 563		138 645	31 729 000	22 129 000
Sannäs 1	1959	9 064 156	6 002 225	3 061 931	16 329	23 258	18 850 000	13 450 000
Skiffern 1	1964	6 301 425	4 153 366	2 148 059		36 389	21 816 000	15 216 000
Smögen 1	1959	10 525 799	6 364 733	4 161 066	18 326	27 466	21 287 000	14 989 000
Spiggen 1	1960	7 316 866	2 805 689	4 511 177		150 810	24 449 000	17 249 000
Stadskärnan 1:306					9 763 350		6 400 000	0
Stg 1592 2335-36		543 481	534 333	9 148	347 000		0	0
Syskrinet 1	1955.2012	13 656 137	3 049 019	10 607 118	60 663		13 407 000	9 984 000
Sälghugget 2	1974	32 153 451	9 458 496	22 694 955		2 402 885	44 973 000	31 877 000
Sälghugget 3	1975	10 775 576	5 171 510	5 604 066		44 239	29 920 000	21 305 000
Sälghugget 4	1976	22 097 593	7 907 971	14 189 622		688 792	62 583 000	44 383 000
Tallen 1	1953.1990	10 240 021	2 800 990	7 439 031			9 744 000	7 200 000
Tisdagen 1	1989	28 478 546	7 164 115	21 314 431	1 318 810		23 604 000	16 600 000
Tjöstelseröd 2:21					3 436 640			0
Tordenskjöld 13	2004	71 108 792	26 840 327	44 268 465	2 400 000	114 528	30 253 000	24 935 000
Trubaduren 1	1970	19 943 448	7 543 855	12 399 593		961 420	58 620 000	42 100 000
Trubaduren 2	1970	13 341 941	5 292 366	8 049 575		1 932 138	43 003 000	30 807 000
Trubaduren 3	1969	28 242 780	10 626 927	17 615 853		3 300 237	73 963 000	52 563 000
Trubaduren 4	1971	78 808 503	20 849 716	57 958 787		1 302 501	79 233 000	62 000 000
Täljstenen 1	1964	5 466 378	3 880 320	1 586 058		75 245	28 991 000	20 391 000
Unneröd 2:8		884 229	513 755	370 474			589 000	299 000
Windingsborg 16	1950.1986	17 785 588	6 343 166	11 442 422	47 800	263 051	21 139 000	15 739 000
Windingsborg 17	1951.1986	12 158 753	4 618 147	7 540 606	49 206		19 048 000	14 046 000
Väjern 2	1959	6 845 199	4 739 178	2 106 021	13 729	18 762	15 522 000	10 823 000
Ägir 17	1958.1999	20 830 765	9 073 703	11 757 062	174 405	323 642	42 938 000	31 195 000
Ägir 18	1983	2 481 184	1 675 182	806 002	269 000		1 582 000	1 249 000
Ängön 11	1957	51 610 298	7 344 452	44 265 846	292 934	150 810	35 124 000	25 000 000
Kalkstenen 1	1964							
<b>Summa</b>		<b>1 488 871 973</b>	<b>499 775 698</b>	<b>989 096 275</b>	<b>36 135 029</b>	<b>23 823 667</b>	<b>1 912 744 000</b>	<b>1 391 328 000</b>

\*=anskaffningsår

Produktionsår anges endast när ombyggnad leder till omtaxering av fastigheten.

# Nytänk, engagemang och goda traditioner

Ordförande har ordet



**Paula Berger**  
Styrelseordförande

Vilket år vi har haft! 2014 kommer att gå till historien som ett år späckat av nya utmaningar och glada besked. Nyproduktionen av 80 nya lägenheter har varit i full gång, vi har köpt ny mark för att kunna erbjuda våra invånare nya fräscha bostäder i centrum och vi fick rätt om tomten i Ljungskile, vilket betyder att vi nu kan gå vidare och bygga efterlängtade hyreslägenheter i ett synnerligen attraktivt läge vid havet.

Personligen har året dessutom inneburit att jag fått ta över ordförandeklubban i Uddevallahems styrelse. Jag ser naturligtvis detta som ett mycket hedrande uppdrag och jag lovar att göra mitt bästa för att kommande år ska präglas av nytänkande, engagemang och förvaltande av goda traditioner. Precis som mina företrädare har gjort.

## VI BYGGER NYTT!

Men hur såg då 2014 ut? Bland de viktigaste händelserna som präglade stiftelsen i fjol hittar vi nyproduktionen av 32 lägenheter i kvarteret Fisketången på Skogslyckan och 48 nya lägenheter i två lamellhus i Folkets Park. Det senare visade sig till och med vara så attraktivt att självaste bostadsministern passade på att göra ett studiebesök under sin valturné för att titta på byggnationen. Det stora intresset har också visat sig i vår uthyrning då samtliga 80 lägenheter nu är uthyrda. I skrivandets stund flyttar de första hyresgästerna in i Fisketången – en ny era har precis börjat hos Uddevallahem.

Vi har också ett samarbete med Länsförsäkringar avseende tomten Eol 2 i centrala Uddevalla. Där håller vi nu gemensamt på att projektera detaljplanen och kommer förvärva marken så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Här planeras mellan 30 och 60 nya lägenheter och dessutom 1 000 kvadratmeter kontorsyta för Länsförsäkringar. Ett spännande projekt som förhoppningsvis fortskrider under 2015. Och mer spännande projekt är naturligtvis vårt 55 plus-boende som planeras på Arendalsvägen i Ljungskile. Under 2014 blev det klart att vi får bygga, vilket vi naturligtvis är mycket glada för.

## VI STICKER UT HAKAN

Det är härligt att kunna konstatera att Uddevallahem just nu präglas av nya idéer, nybyggaranda och visioner. Det känns som om att vi vågar sticka ut hakan och vi gör det för att vi vill utveckla den stad vi lever och verkar i. Vi vill vara med att sätta Uddevalla på kartan och visa Västsverige att vårt unika läge

med 23 mils kust och närhet till både fjäll och hav, är ett underbart ställe att bosätta sig på. Och skulle man trots allt vilja ta sig utanför regionen – ja, då når man såväl Stockholm, Oslo som Köpenhamn inom fem timmar. Med andra ord har vi enorma förutsättningar att växa. Men då gäller det att ligga i framkant och se till att vi har bostäder för alla invånare.

Uddevallahems stora utmaning är att hitta attraktiva och intressanta projekt för att bygga nytt, inte minst i Ljungskile där vi har ett stort tryck på hyreslägenheter. Vi behöver också hitta sätt att finansiera vår nybyggnation, då vi idag har en plan för nyproduktion av närmare 600 lägenheter. Det gäller att hitta lösningar för att bygga billigt. Vi tror nämligen att hyresrätten kommer att bli mer attraktiv i framtiden på grund av människors önskan om ett flexibelt liv.

Lägg därtill att vi har ett relativt gammalt bostadsbestånd som kräver sin omsorg. Trots att vi under 2014 rotrenoverade inte mindre än 120 lägenheter, är 50 procent av våra fastigheter i behov av rotrenovering de närmsta åren. Ett stort och framför allt kostsamt projekt som kräver bra framförhållning, en långsiktig plan och finansiella muskler.

## PROFESSIONELLA OCH PERSONLIGA


Ett sätt är naturligtvis att se till att vi är en attraktiv hyresvärd. Att vi alltid sätter kunden i fokus och ser till att vår organisation svara upp mot de förväntningar som ställs på oss. Våra värderingar Professionellt, Tydligt och Personligt ska genomsyra allt vi gör för att få ett bra klimat – för såväl personal som kunder. Under 2014 har ett omfattande arbete gjorts med vår Kundservice. Vi har fräschat upp vår mottagning på Södra Hamngatan 13, vi har samlat all personal för att kunna vara så flexibla som möjligt, vi har utökat våra öppettider för vår Kundservice och vi har precis anställt vår nya Kundservicechef Emma Kånåhols.

Vi är med andra ord på mycket god väg och om 2014 var ett år fyllt av utmaningar och glada besked, tror och hoppas jag att 2015 blir lika spännande och ger oss nya roliga utmaningar.

Tack för det gångna året och med hopp om ett trevligt 2015.

**Paula Berger**

*Styrelseordförande Stiftelsen Uddevallahem*



**Det känns som om att vi vågar sticka ut hakan och vi gör det för att vi vill utveckla den stad vi lever och verkar i. Vi vill vara med om att sätta Uddevalla på kartan.**

Paula Berger, styrelseordförande

# Uddevallahems styrelse



**Paula Berger**  
Ordförande (S)  
Invald i styrelsen: 1995



**David Sahlsten**  
Vice ordförande (KD)  
Invald i styrelsen: 2011



**Björn Skår**  
Ledamot (M)  
Invald i styrelsen: 2015



**Annelie Högberg**  
Ledamot (S)  
Invald i styrelsen: 2003



**Kerstin Wallsby**  
Ledamot (V)  
Invald i styrelsen: 2015

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

**Anna-Karin Palm**  
Suppleant (S)  
Invald i styrelsen: 2015

**Abshir Macow**  
Suppleant (S)  
Invald i styrelsen: 2015

**Torbjörn Larsson**  
Suppleant (MP)  
Invald i styrelsen: 2015

**Sebastian Johansson**  
Suppleant (FP)  
Invald i styrelsen: 2015

---

## Avgående styrelse 2014-12-31

**Carin Ramneskär**  
Ordförande (M)

**Paula Berger**  
Vice ordförande (S)

**David Sahlsten**  
Ledamot (KD)

**Thomas Warmbold**  
Ledamot (MP)

**Åke Hansson**  
Ledamot (S)

**Christer Oltegen**  
Suppleant (FP)

**Stig Olsson**  
Suppleant (C)

**Annelie Högberg**  
Suppleant (S)

**Christer Höij**  
Suppleant (M)

**Åsa Dahl**  
Suppleant (S)

---

## Uddevallahems ledning

**Thomas Aebeloe, VD**  
Telefon 0522-65 35 50. E-post thomas.aebeloe@uddevallahem.se

**Linda Samuelsson, Ekonomi/personalchef**  
Telefon 0522-65 35 64. E-post linda.samuelsson@uddevallahem.se

**Ronny Bohm, Fastighetschef**  
Telefon 073-052 28 02. E-post ronny.bohm@uddevallahem.se

## Personalrepresentanter

**Bjarne Svensson**  
Fastighetsanställdas Förbund

**Agneta Olsson**  
Vision





UDDEVALLAHEM RESERVERAR SIG FÖR EV. TRYCKFEL