

Bostadsstiftelsen Uddevallahem  
Årsredovisning

2015





# Bostadsstiftelsen Uddevallahem

## Årsredovisning 2015

### INNEHÅLL

---

Uddevallahem på en minut	4
Fem stora händelser 2015	6
VD har ordet	8
Förvaltningsberättelse	11
Femårsöversikt	14
Resultaträkning	15
Balansräkning	16
Kassaflödesanalys	18
Bokslutskommentarer	19
Noter till resultaträkningen	21
Noter till balansräkningen	25
Revisionsberättelse	30
Fastighetsförteckning	32
Styrelseordföranden har ordet	36
Uddevallahems styrelse och ledning	38

# Uddevallahem på en minut



MARKNADSVÄRDE:  
**2 791 100 tkr**

SYNLIG  
SOLIDITET:  
**21,7 %**

ANTAL  
FASTIGHETER:  
**85 st**

ANTAL  
ANSTÄLLDA:

**81**

SNITTHYRA  
KRONOR/KVM:

**920**



RESULTAT  
FÖRE SKATT:  
**37 567 tkr**

UNDERHÅLLS-  
KOSTNADER:  
**47 733 tkr**

BOSTADSSÖKANDE:  
**10 571 pers.**

OMSÄTTNING:  
**289 648 tkr**

INVESTERINGAR:  
**166 515 tkr**

UTHYRNINGSBAR  
YTA, BOSTÄDER:  
**268 885 kvm**

UTHYRNINGSBAR  
YTA, LOKALER:  
**34 683 kvm**

ANTAL  
BOSTÄDER:  
**4 424 st**

VAKANSGRAD:  
**0,4 %**

POSITION:  
**Vi utvecklar  
Uddevalla**

ANTAL  
LOKALER:  
**641 st**



# Fem stora händelser under 2015



1

## Inflyttning i 80 nya lägenheter

Det var några år sedan Uddevallahem senast kunde erbjuda helt nya lägenheter. Men i våras var det dags igen. I Folkets park och Fisketången stod 80 lägenheter klara för inflyttning. Samtliga lägenheter är uthyrda. Bengt, Malin och Anette Johansson, som bott hos Uddevallahem i 27 år, tog chansen att flytta in i Folkets park.



2

## Stort kalas för trogna hyresgäster

Vi har många hyresgäster som bott hos Uddevallahem länge. I höst passade vi på att fira alla dessa trogna hyresgäster som bott hos oss i minst 30 år. Solveig Enarsson och Nancy Gillberg var två av de över 200 personer som kom till vårt kaffekalas på Residenset, där vi överraskade alla med ett presentkort.



3

## Nu bygger vi i Ljungskile

Under hösten satte vi igång bygget av 30 nya lägenheter i centrala Ljungskile. Samtidigt som vi tog första spadtaget släppte vi lägenheterna, och det var många som sökte sig till Uddevallahems provisoriska tält. I december 2016 är huset inflyttningsklart.



4

## Visvägen visar vägen

På Visvägen har vi totalrenoverat tolv lägenheter, och gjort investeringar för att göra huset mer energisnålt. Nu ska vi mäta och analysera våra investeringar under en period, innan vi fortsätter det stora arbetet med att renovera samtliga cirka 800 lägenheter i området.



## Grustomten ska få bostäder

Uddevallahem satsar vidare på att utveckla Uddevalla och inte minst centrum. Under året köpte vi byggrätten för kvarteret Sundberg. 2016 påbörjar vi bygget av lägenheter och kontor på denna tomt, som länge varit en trist grustomt mitt i stan.

5



## VD har ordet



**Thomas Aebeloe**  
VD

Uddevallahem har haft ett intensivt och framgångsrikt 2015. Det har varit ett år där vi jobbat framåttriktat med fokus på utveckling, såväl i den interna processen som med byggnation. Vi är mål- och resultatstyrda i det mesta vi gör och när vi summerar året är vi väldigt nöjda med de resultat vi nått.

Det ekonomiska utfallet är bra, och bättre än budgeterat. Här är vi hjälpta av låga räntor och en mild vinter. Ett annat stort fokus har varit att utveckla vår kundservice. Rekryteringen av ny kundservicechef har varit viktig för att driva på det förbättringsarbetet och vi ser redan nu goda effekter.

Uddevallahem tror mycket på Uddevallas framtid. En fungerande och bra bostadsmarknad är en av nycklarna till en kommuns tillväxt. När vi säger att "Vi utvecklar Uddevalla" är det ord som vi omsätter i praktiken.

Du ser det framför allt i att det byggs nya hyresrätter i Uddevalla igen, efter några års stiltje. I år hade vi 80 nya lägenheter klara i Fisketången och Folkets park, 2016 blir vi klara med 30 lägenheter i Ljungskile och efter det följer nya byggprojekt. En av våra kärnfrågor är att utveckla centrum, och nu står vi glädjande nog i startgroparna att börja bygga på två

mycket centrala tomter – i kvarteret Sundberg och Eol. Att den omdebatterade grustomten i Sundberg förvandlas till bostäder tror vi kommer uppskattas mycket av Uddevallaborna.

Just nu är också förutsättningarna för nybyggnation goda. Vi har låga räntor och stor efterfrågan på bostäder. Vi på Uddevallahem kan också vara tacksamma att tidigare ledningar lämnat ett gott arv efter sig som möjliggör de satsningar vi nu iscensätter.

Vad ska vi då förvänta oss av 2016? Vi ser redan nu att vi kommer att lägga mycket tid och kraft på Sundberg och Eol. Det här är två hus i riktiga A-lägen och vi har en väldigt spännande uppgift framför oss med det marknadsföringsarbete som väntar.

Idag har vi, precis som många andra, en lång bostadskö att svara upp mot. En av utmaningarna är att kunna hyressätta på ett sätt som gör oss attraktiva för kunderna.

De yttre faktorerna är som alltid svårbedömda. Om Kina bromsar in kommer det att påverka världsekonomin på ett sätt som också kan påverka Uddevallahem. I det regionala perspektivet ser vi att vi behöver ta rygg på Göteborg. Vi måste ha bra kom-





## När vi säger att ”Vi utvecklar Uddevalla” är det ord som vi omsätter i praktiken

Thomas Aebeloe, VD

munikationer mellan städerna och det är jätteviktigt att samla våra krafter inom kommunen och driva ett framgångsrikt lobbyarbete i frågan.

Samtidigt måste vi ha en idé om vad vi vill med Uddevalla. 2015 tog Uddevallahem fram en djärv vision för staden, där vi tänjer på gränserna och väcker spännande tankar om vad man kan göra. Uddevalla har en fantastisk potential med havet in på knuten.

Fler bostäder i vattennära läge är också en av hörnpelarna i vår vision. En annan är att utnyttja Kampenhof-tomten, med sitt centrala läge, till att vara mer än en busstation. Här vill vi även se en centrumbyggnad med bostäder och stadshus för att utnyttja tomtens hela potential. Dessutom anser vi att tågstationen, som för många är porten in till Uddevalla, skulle behöva flyttas närmare centrum. Det här är vårt sätt att driva på i utvecklingsfrågor, sedan har vi respekt för att det ibland behövs tid för att gå från vision till verklighet.

I det interna arbetet gör vi hela tiden framsteg. Vi är medvetna om att vi aldrig är bättre än vår svagaste länk och vi strävar hela tiden efter att bli bättre. Vi vill vara en trygg hyresvärd med god

service, vi vill vara en bra och attraktiv arbetsgivare och vi vill utveckla Uddevalla.

Värdeorden framför andra för Uddevallahem är att vi ska vara professionella, tydliga och personliga. Vi ska ha ännu större fokus på kunden och tänka på våra värderingar. Det innebär att ge tydliga besked så att man som kund vet vad man ska förhålla sig till. Och vi ska vara professionella i allt vi gör.

Det är ett jobb som hela tiden kan förbättras, men som aldrig kommer att bli färdigt.

# 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 2015. Uppgifter inom parentes 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 4 424 bostäder och 641 lokaler. Fastighetsbeståndets totala yta motsvarar 303 568 kvadratmeter och av den ytan utgörs 89 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.

## VÅR VISION

Uddevallahem är regionens mest framträdande bostadsbyggare, utvecklare och förvaltare av attraktiva, personliga och vänliga boendemiljöer. Vi är kända för vårt engagemang, vår kompetens och vår höga service. Våra områden syns och vi är stolta över att driva utvecklingen av Uddevalla – för Uddevalla och för våra nuvarande och framtida hyresgäster.

Vill man bo bra, ska man bo hos Uddevallahem. Vill man utvecklas som medarbetare, ska man arbeta hos Uddevallahem. Vi går i spetsen.

## VÅR POSITION

Vi utvecklar Uddevalla.

## VÅRA VÄRDEGRUNDER

Uddevallahem ska verka för att ge kunderna den service och det boende de har rätt att förvänta sig. Samtidigt ska vi jobba för att Uddevallahem utvecklas bra. Till hjälp i vårt arbete har vi våra värdegrunder, som ska genomsyra allt vi gör.

Vi ska agera

- Professionellt – genom att ha professionellt förhållande till vårt uppdrag
- Tydligt – så att vi inte kan missuppfattas i våra kontakter
- Personligt – genom att ha ett bemötande som är personligt

## VÅRA KUNDER

Vi finns till för våra kunder och vi har tagit ytterligare steg för att ännu tydligare sätta kunden i fokus. Uddevallahem har under året förstärkt organisationen med en kundservicechef för att bli mer framgångsrika i vårt arbete.

Uddevallahem har många trogna kunder som bott hos oss i många år. I höst passade vi på att fira dessa hyresgäster som utgör ryggraden i vår verksamhet. Över 200 personer, med det gemensamt att de bott hos Uddevallahem i minst 30 år i sträck, hörsammade vår inbjudan och kom till kalaset på Residenset i september. Där visade vi vår uppskattning genom att bjuda på fika och dela ut presentkort.

Under året har vi också skapat många andra tillfällen att träffa våra kunder, i samband med aktiviteter som Bo & Leva-mässan, Tureborgsdagen, fotbollsskolan, vår bioföreställning och invigningen av nya multiarenan, för att nämna några exempel.

## UDDEVALLAHEM I SAMHÄLLET

Att vara en del av samhället och bidra till utvecklingen är något som Uddevallahem ser som självklart och under 2015 har vi drivit flera projekt där vi tagit ett stort samhällsansvar. Uddevallahem har arbetat systematiskt med ungdomar och under 2015 sysselsatte vi närmare 40 sommarjobbbara, samt över 30 praktikanter och lärlingar.

Vid vår renovering på Visvägen under hösten såg vi i samarbete med entreprenören Tuve Bygg till att en långtidsarbetslös man, boende i bostadsområdet men ursprungligen från Syrien, fick en projektanställning. Uddevallahem kommer vid tillfällen fortsätta att ställa krav på social hänsyn i våra upphandlingar framöver.

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.

## VÅRA 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 2015 till 96,6 (95,8) procent. Företaget arbetar tätt tillsammans med personalen i syfte att öka frisknärvaron och vi strävar efter att minska riskerna för belastningsskador, och öka trivselen på våra arbetsplatser. Detta gör vi bland annat genom att satsa på friskvårdsaktiviteter i vår hälsogrupp och genomföra riktade ekonomiska insatser. Under året har personalen haft möjligheten att prova på klättring och stadsvandring samt själva arrangerat tipspromenader som har varit mycket uppskattat.

## VI HAR 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 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 har vi fått genomslag i lönsamheten under 2015.

En ökad lönsamhet är även nödvändigt för att kunna hantera Uddevallahems befintliga bostadsbestånd. Företagets fastigheter har ett 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 2015 höjdes hyrorna för bostäder och lokaler (exklusive lokaler med indexavtal) med 1,15 procent från 1 januari. Parkeringsplatser och garage höjdes med 10 kronor. I förhandlingarna om 2016 års hyror har parterna ännu inte nått en överenskommelse.

## VI HAR FORTSATT STOR EFTERFRÅGAN

Efterfrågan på bostäder har under 2015 varit stor. Vakansgraden, det vill säga andelen outhyrda lägenheter, ligger som tidigare år på den låga nivån 0,1 procent. I slutet av året stod endast enstaka lägenheter utan hyresgäst. Även omflytningen har minskat, till en årstakt på 17,1 procent i jämförelse med föregående år, då motsvarande siffra var 17,6 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.

Uddevallahem är inne i en offensiv fas med flera projekt som syftar till att bygga nya lägenheter, vilket ligger helt i linje med våra ambitioner att utveckla Uddevalla.

- På Fisketången och i Folkets park hade vi 80 helt nya lägenheter inflyttningsklara i våras.
- Under hösten inledde vi bygget av 30 nya lägenheter i Ljungskile.
- 2015 skrev vi också avtal för att kunna bygga nya bostäder såväl i kvarteret Sundberg som i östra Uddevalla vid Äsperödshemmet.

Parallellt jobbar vi med att underhålla vårt befintliga fastighetsbestånd. Under året har vi gjort flera fasadarbeten, dräneringsjobb, målning och takbyten. Vi har till exempel bytt tak på fem hus.

Därtill har vi våra stora rot-renoveringar, där vi byter bland annat kök och badrum. Under 2015 rot-renoverade vi strax under 200 lägenheter, vilket är fler än tidigare år.

Bland de större renoveringar vi gjort kan nämnas

- Aftonbristvägen – där 202 lägenheter ska stamrenoveras. Arbetet startade under året och kommer pågå hela 2016.
- Forellen – en stamrenovering av 51 lägenheter på Tureborgsvägen som blev klar under våren.
- Garvaren – stamrenovering av 76 lägenheter på Stora Nygatan och Östergatan.
- Visvägen – stamrenovering av 12 lägenheter, där hela fastigheten renoverats och där energisparåtgärder satts in. Detta är ett pilotprojekt inför renoveringen av totalt 800 lägenheter i området.

Vi jobbar också med att göra våra utemiljöer trevligare och satsar därför på grönare innergårdar, grillplatser och trivsamma mötesplatser. På norr har vi även investerat i en ny multiarena.

Totalt uppgick investeringarna 2015 till 167 (167) 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 som uppstår i verksamheten. Anmälan är gjord till Uddevalla kommuns samhällsbyggnadsnämnd och farligt avfall hämtas av Ragnsells. Interna transporter av farligt avfall journalförs och anmälan är gjord till Länsstyrelsen. Vi har under 2015 lämnat 22,4 ton farligt avfall, varav 18,7 ton var elektronik.

## RISK- OCH KÄNSLIGHETSANALYS

### Hyresintäkter och uthyrningsgrad

Bostadshyrorna är förhållandevis säkra och förutsägbara. Av Uddevallahems hyresintäkter kommer 89 procent från bostäder och 11 procent från lokalhyror, parkeringsplatser och garage. Lokalerna består till stor del av verksamhetslokaler med kommunen som hyresgäst. Många av kontrakt- en har lång avtalstid, vilket innebär minskade risker för hyresförluster.

## Driftkostnader

De taxebundna kostnaderna består huvudsakligen av värme, el, vatten och sophämtning. Kostnaderna uppgår till 44 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 el. Här har vädrets säsongsvariationer en relativt stor påverkan.

## Känslighetsanalys 2015-12-31 (Mkr)

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

\*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 räntebindningstider 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 jämte 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 286 Mkr. Soliditeten är i nivå med föregående år 21,7 (22,2) procent. Den genomsnittliga låneräntan på checkräkningskrediten uppgick till 1,81 (2,83) procent exkluderat borgensavgift. Företaget har sedan 2009 hela sin upplåning genom Uddevalla kommuns internbank.

## VINSTDISPOSITION

Styrelsen har beslutat att årets vinst på 31 760 102 kronor jämte balanserade vinstmedel om 155 243 992 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.

## FÖRVÄRV

Under 2015 har Uddevallahem förvärvat en byggrätt i centrala Uddevalla. Byggrätten uppgår till 14 000 kvadratmeter bruttoarea varav ca 10 000 kvm är bostadsarea. Förvärvet uppgick till 27 Mkr och fastigheten förvärvades i bolag innebärande att Uddevallahem från och med 2016 har byggt en koncernstruktur. Bostadsstiftelsen Uddevallahem är moderföretaget och Uddevallahem Holding AB samt Uddevalla Sundberg är dotterbolag. Då omslutningen är ringa under slutet av 2015 upprättas ingen koncernredovisning. Planerad byggstart är beräknad till kvartal 3, 2016 och byggperioden beräknas pågå fram till 2018.

## VI UTVECKLAR UDDEVALLA

Uddevallahem vill vara en aktiv part i utvecklingen av Uddevalla. Under 2015 arbetade ledningen och styrelse fram en affärsplan för perioden 2016-2020. Utgångspunkten i vår affärsplan är ett långsiktigt affärsmässigt tänkande. Det är naturligt för ett företag som arbetar med fastigheter att tänka och agera långsiktigt, då de tillgångar vi förvaltar har en lång livslängd.

Vi har genom affärsplanen skapat en karta och tagit ut en kompassriktning utifrån vår vision och position. Våra företagsmål följer en röd tråd från vision till mål genom alla medarbetares delaktighet.

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

	2015	2014	2013	2012	2011
<b>Resultaträkning</b>					
Hysesintäkter brutto	284 475	272 524	263 718	261 971	257 900
Övriga intäkter	6 403	11 754	5 274	3 220	3 164
Hysesbortfall, outhyrt inkl rabatter	1 230	1 256	993	1 391	1 369
Driftskostnader inkl administrationskostnader	145 323	138 867	133 248	136 973	141 067
Underhållskostnader	47 733	47 531	49 649	66 549	53 022
Fastighetsskatt	6 198	5 921	6 094	6 850	6 709
Driftsnetto	90 394	90 703	79 008	53 428	58 897
Avskrivningar enligt plan	36 920	22 566	29 521	32 563	31 811
Finansiella intäkter	333	429	470	449	497
Finansiella kostnader	19 186	25 954	23 703	23 570	27 304
Räntebidrag	0	0	0	0	81
<b>Balansräkning</b>					
Fastigheter	1 305 842	1 175 986	1 036 261	988 562	1 001 916
Övr. anläggningstillgångar	7 511	8 212	7 168	7 496	7 178
Omsättningstillgångar	36 346	5 536	4 390	11 403	5 598
Låneskulder, totalt	936 415	822 104	732 469	700 966	706 203
Eget kapital	285 955	254 195	226 352	214 197	218 307
Balansomslutning	1 349 699	1 189 734	1 047 819	1 007 461	1 014 692
<b>Fastigheter</b>					
Taxeringsvärde	1 967 402	1 912 744	1 909 741	1 805 182	1 834 901
Bostäder antal	4 424	4 344	4 355	4 390	4 390
Lokaler antal	641	646	668	665	640
Garage antal	543	547	547	546	546
P-platser mm antal	1 536	1 046	1 044	1 034	1 034
Bostadsyta kvm	268 885	263 121	263 923	267 577	267 577
Lokalyta kvm	34 683	35 333	36 035	38 866	38 866
Bokfört fastighetsvärde kr/kvm	4 302	3 940	3 398	3 226	3 270
<b>Finansiering</b>					
Soliditet %	21,7	22,2	22,2	22,0	22,2
Skuldränta (inkl. borgensavg) %	2,2	3,3	3,3	3,3	3,9
Låneskuld kr/kvm	3 085	2 755	2 442	2 287	2 305
<b>Lönsamhet</b>					
Direktavkastning på fastigheter %	6,9	7,7	7,6	5,4	5,9
Räntabilitet på totalt kapital %	4,0	5,8	5,8	1,9	2,7
Räntabilitet på eget kapital %	11,7	16,0	16,0	-2,0	0,2
<b>Förvaltning</b>					
Medelhyra bostäder brutto kr/kvm	920	900	867	842	825
Hysesbortfall bostäder kr/kvm	1	1	1	1	2
Medelhyra lokaler brutto kr/kvm	948	915	878	862	877
Hysesbortfall lokaler kr/kvm	18	25	14	20	11
Driftskostnader kr/kvm	458	443	263	386	400
Underhållskostnader kr/kvm	157	159	166	217	173
Driftsöverskott kr/kvm	298	304	239	174	192
Omflyttningsfrekvens %	17,1	17,6	19,6	22,1	23,4
Ekonomisk uthyrningsgrad totalt %	99,6	99,6	99,7	99,6	99,6
<b>Personal</b>					
Medelantal anställda	81	82	80	75	71

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	2015	2014
<b>NETTOOMSÄTTNING</b>			
Hysesintäkter	1	283 245	271 268
Övriga förvaltningsintäkter	2	6 403	11 754
		<b>289 648</b>	<b>283 022</b>
<b>FÖRVALTNINGSKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3	-139 020	-132 299
Underhållskostnader	4	-47 733	-47 531
Fastighetskatt		-6 198	-5 921
Avskrivningar och nedskrivningar	5	-36 920	-22 566
		<b>-229 871</b>	<b>-208 317</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>		<b>59 777</b>	<b>74 705</b>
<b>CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER</b>	6	<b>-6 303</b>	<b>-6 568</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	7-10	<b>53 474</b>	<b>68 137</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter	11	333	429
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-19 186	-25 954
		<b>-18 853</b>	<b>-25 525</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>34 621</b>	<b>42 612</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Förändring av periodiseringsfond	13	2 899	-3 468
Avskrivningar utöver plan	14	47	-426
		<b>37 567</b>	<b>38 718</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>37 567</b>	<b>38 718</b>
Skatt på årets resultat	15	-5 807	-11 369
		<b>31 760</b>	<b>27 349</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>31 760</b>	<b>27 349</b>

# Balansräkning

Belopp i Kkr

TILLGÅNGAR	NOT	2015	2014
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Datorprogram	16	68	220
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	17	1 126 910	989 096
Mark	18	47 098	35 135
Markanläggningar	19	40 665	23 824
Maskiner och inventarier	20	6 852	7 215
Pågående ny- och ombyggnationer	21	91 169	127 931
		<b>1 312 694</b>	<b>1 183 201</b>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Aktier i dotterbolag	22	50	0
Långfristigt värdepappersinnehav	23	40	40
Långfristiga fordringar	24	501	737
		<b>591</b>	<b>777</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 313 353</b>	<b>1 184 198</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
VARULAGER M M			
Förråd	25	103	143
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hysesfordringar		189	144
Kundfordringar		1 413	554
Fordringar koncerbolag		27 364	0
Övriga fordringar		32	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	7 233	4 633
		<b>36 231</b>	<b>5 389</b>
KASSA OCH BANK	27	12	4
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>36 346</b>	<b>5 536</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 349 699</b>	<b>1 189 734</b>



EGET KAPITAL OCH SKULDER		NOT	2015	2014
<b>EGET KAPITAL</b>	28			
BUNDET EGET KAPITAL				
Grundfond			7 830	7 830
Reservfond			91 121	91 121
			<b>98 951</b>	98 951
FRITT EGET KAPITAL				
Balanserat resultat			155 244	127 895
Årets resultat			31 760	27 349
			<b>187 004</b>	155 244
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>			<b>285 955</b>	254 195
OBESKATTADE RESERVER				
Periodiseringsfond	29		7 565	10 464
Avskrivningar utöver plan	14		1 524	1 570
			<b>9 089</b>	12 034
AVSÄTTNINGAR				
Uppskjuten skatt	30		35 201	33 043
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Skuld till Uddevalla Kommun	31		936 415	822 104
KORTFRISTIGA SKULDER				
Leverantörsskulder			43 995	40 848
Skatteskulder			5 340	1 812
Övriga skulder	32		5 323	4 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33		28 381	20 809
			<b>83 039</b>	68 358
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			<b>1 349 699</b>	1 189 734
STÄLLDA SÄKERHETER				
För skulder till kreditinstitut				
FASTIGHETSINTECKNINGAR			0	0
Fastighetsinteckningar i eget förvar 302 235 (302 235)				
ANSVARSFÖRBINDELSER				
Garantiförbindelse Fastigo			613	611

# Kassaflödesanalys Belopp i Kkr

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	34 621	42 613
Avskrivningar/Nedskrivningar	36 920	22 425
Realisationsresultat anläggningstillgångar	-43	-7 996
Övrigt	-	496
	<b>71 498</b>	<b>57 538</b>
Betald skatt / återbetald skatt	-121	-1 657
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>71 377</b>	<b>55 881</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL</b>		
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	40	29
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-30 842	-1 319
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	11 153	10 959
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>51 728</b>	<b>65 550</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av aktier i dotterbolag	-50	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-166 515	-167 844
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		-123
Försäljning av anläggningstillgångar	535	12 769
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-166 030</b>	<b>-155 198</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	114 310	89 634
Amortering av låneskulder	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>114 310</b>	<b>89 634</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>8</b>	<b>-14</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4</b>	<b>18</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12</b>	<b>4</b>

Under året har 333 (429) erhållits i kassapåverkande räntor och 19 186 (25 954) har nettoutbetalats.

# Bokslutskommentarer

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för 2015 har upprättats med tillämpning av det nya regelverket BFNAR 2012:1 och jämförelsetalen har räknats om. Branschpassning 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	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022>>
Kommersiella lokaler	51%	16%	24%	9%	0%	0%	0%
Lokaler som hyrs av Uddevalla Kommun	48%	6%	23%	7%	16%	0%	0%

### 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 rörelse-resultatet 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

## **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.

## **KONCERNBOLAG**

Företaget som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 15, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 3a §.

Dotterbolaget äger endast obebyggd tomtmark. Preliminär kommer bebyggelse att påbörjas först under senare delen av 2016. Påverkan av koncernens balansräkning under 2015 är ej väsentlig. På grund av dessa omständigheter upprättas inte någon koncernredovisning för 2015.

# Noter till resultaträkningen

Belopp i Kkr

## NOT 1 HYRESINTÄKTER

	Totalhyra		Hyresbortfall				Nettohyra	
	2015	2014	2015	2014	% 2015	% 2014	2015	2014
Bostäder	247 328	236 759	-322	-177	0,1	0,1	247 006	236 582
Lokaler	32 879	32 328	-613	-875	1,9	2,7	32 266	31 453
Garage, P-plats	4 268	3 437	-231	-140	5,4	4,1	4 037	3 297
	<b>284 475</b>	<b>272 524</b>	<b>-1 166</b>	<b>-1 192</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>	<b>283 309</b>	<b>271 332</b>
							Övriga hyresreduktioner	-64
								-64
							<b>283 245</b>	<b>271 268</b>

## NOT 2 ÖVRIGA FÖRVALTNINGSINTÄKTER

	2015	2014
Ersättning från hyresgäster	1 308	1 647
Krav- och inkassoersättning	134	162
Återvunna fordringar	230	389
Försäkringsersättning	3 392	170
Andra intäkter	1 229	1 390
Vinst försäljning fastigheter	0	7 527
Vinst försäljning materiella anläggningstillgångar	110	469
	<b>6 403</b>	<b>11 754</b>

## NOT 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer och verkstad	-17 540	-13 867
Fastighetsskötsel	-28 444	-29 077
Fjärrvärme	-29 839	-29 785
Övrig förbrukning		
Fastighetsel	-8 361	-8 799
Vatten	-17 203	-15 183
Sophantering	-5 214	-5 072
	<b>-30 778</b>	<b>-29 054</b>
Fastighetsanknuten administration	-27 225	-24 769
Hyresgästmedel	-1 007	-933
Markavgifter	-1 684	-1 460
Kabel-TV	-592	-1 349
Försäkringskostnader	-1 090	-982
Avskrivning hyres- och kundfordringar	-301	-460
Indrivningskostnader	-248	-360
Övriga driftskostnader	-272	-203
	<b>-139 020</b>	<b>-132 299</b>

<b>NOT 4 UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>	<b>2015</b>		<b>2014</b>	
Underhåll	<b>-38 376</b>		-40 407	
Energi- och miljöåtgärder	<u>-2 034</u>	<b>-40 410</b>	<u>-3 264</u>	-43 671
Övriga projekt		<u>-7 323</u>		<u>-3 860</u>
		<b>-47 733</b>		-47 531

#### **NOT 5 AVSKRIVNINGAR ENLIGT PLAN PER FUNKTION**

Funktioner / Tillgångsslag	Förvaltnings- kostnader		Centrala administra- tionskostnader		Totalt	
	<b>2015</b>	2014	<b>2015</b>	2014	<b>2015</b>	2014
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>						
Byggnader	<b>-32 054</b>	-18 451	<b>0</b>	0	<b>-32 054</b>	-18 451
Markanläggningar	<b>-2 330</b>	-1 565	<b>0</b>	0	<b>-2 330</b>	-1 565
Fordon	<b>-1 030</b>	-1 247	<b>-65</b>	-6	<b>-1 095</b>	-1 253
Maskiner och verktyg	<b>-965</b>	-760	<b>0</b>	0	<b>-965</b>	-760
Kontorsinventarier	<b>-364</b>	-324	<b>0</b>	0	<b>-364</b>	-324
Data	<b>-9</b>	-9	<b>0</b>	0	<b>-9</b>	-9
Fastighetsinventarier	<b>-16</b>	-27	<b>0</b>	0	<b>-16</b>	-27
Dataprogram	<b>-152</b>	-183	<b>0</b>	0	<b>-152</b>	-183
	<b>-36 920</b>	-22 566	<b>-65</b>	-6	<b>-36 985</b>	-22 572

#### **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.

	2015		2014	
<b>NOT 7</b>	<b>MEDELANTALET ANSTÄLLDA OCH FÖRDELNING PÅ MÄN OCH KVINNOR</b>			
Medelantal anställda	<b>81</b>		82	
varav kvinnor	<b>18</b>		17	
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%

**NOT 8** LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Styrelse och VD	<b>-1 610</b>	-1 432
Övriga anställda	<b>-30 938</b>	-31 492
	<b>-32 548</b>	-32 924

Stiftelsens VD har tolv månaders uppsägningstid vid uppsägning från företagets sida och avgångsvederlag ska betalas med motsvarande tolv månadslöner från uppsägningstidens slut.

**NOT 9** SOCIALA KOSTNADER

Styrelse och VD	<b>-682</b>	-637
varav pensionskostnader	<b>-167</b>	-179
Övriga anställda	<b>-12 497</b>	-12 310
varav pensionskostnader	<b>-2 374</b>	-2 557
	<b>-13 179</b>	-12 947

**NOT 10** REVISIONSKOSTNAD

Revision EY	<b>0</b>	-60
Revision KPMG	<b>-88</b>	-80
Konsultationer revisionsnära KPMG	<b>-46</b>	-34
	<b>-134</b>	-174

	2015	2014
<b>NOT 11 RÄNTEINTÄKTER</b>		
Koncernkonto	0	0
Övriga ränteintäkter	333	429
	<u>333</u>	<u>429</u>
<b>NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>		
Räntekostnader	-19 075	-25 886
Övriga finansiella poster	-111	-68
	<u>-19 186</u>	<u>-25 954</u>
<b>NOT 13 FÖRÄNDRING AV PERIODISERINGSFOND</b>		
Återföring av periodiseringsfond	2 899	1 932
Årets avsättning	0	-5 400
	<u>2 899</u>	<u>-3 468</u>
<b>NOT 14 AVSKRIVNING UTÖVER PLAN</b>		
Ingående avskrivningar, maskiner o inventarier	-1 571	-1 144
Årets avsättning/upplösning	47	-426
	<u>-1 524</u>	<u>-1 570</u>
<b>NOT 15 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT</b>		
Årets statlig inkomstskatt	-3 649	-3 610
Justering av tidigare års inkomstskatt	0	13
Årets uppskjutna skatt, se not 30	-2 158	-7 772
	<u>-5 807</u>	<u>-11 369</u>
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-5 807</b>	<b>-11 369</b>
<b>Beräkning av årets skattekostnad</b>		
Resultat före skatt	37 567	38 718
Återföring avskrivningar enl plan	34 383	29 926
Avgår skattemässiga avskrivningar (inkl UER)	-35 239	-31 940
Skattemässig vinst försäljning fastigheter	0	700
Återföring nedskrivning fastigheter	0	-9 910
Direktavdrag fastigheter	-20 285	-11 625
Övriga ej avdragsgilla kostnader	161	539
Underlag för inkomstskatt	<u>16 587</u>	<u>16 408</u>
<b>Årets skattekostnad 22%</b>	<b>3 649</b>	<b>3 610</b>



# Noter till balansräkningen Belopp i Kkr

	2015	2014
<b>NOT 16</b> IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 574	3 574
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-649	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 925</b>	<b>3 574</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 354	-3 171
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljningar och uttrangeringar	649	
Årets avskrivningar enligt plan	-152	-183
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-2 857</b>	<b>-3 354</b>
<b>Utgående bokfört värde immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>68</b>	<b>220</b>
 <b>NOT 17</b> BYGGNADER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 488 873	1 412 062
Nyanskaffningar under året	169 867	73 893
Effekt av anpassad redovisningsprincip	0	0
Återföring nedskrivning fastighet	0	12 222
Omklassificering	0	-2 743
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda, uttrangerade och nedskrivna tillgångar	0	-6 562
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 658 740</b>	<b>1 488 872</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-499 776	-471 555
Effekt av anpassad redovisningsprincip	0	0
Återföring avskrivning nedskrivning fastighet	0	-1 982
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljningar, uttrangeringar och nedskrivning	0	1 959
Omklassificering se not eget kapital	0	494
Årets avskrivningar enligt plan	-32 054	-28 692
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-531 830</b>	<b>-499 776</b>
<b>Utgående bokfört värde byggnader</b>	<b>1 126 910</b>	<b>989 096</b>

	2015	2014
<b>NOT 18</b> MARK		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 135	28 604
Nyanskaffningar under året	11 963	3 800
Omklassificering	0	2 743
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda tillgångar	0	-12
<b>Utgående bokfört värde mark</b>	<b>47 098</b>	<b>35 135</b>
TAXERINGSVÄRDEN		
Byggnader	1 445 886	1 391 328
Mark	521 516	521 416
	1 967 402	1 912 744
Marknadsvärde enligt extern värdering	2 791 100	2 484 880
<b>NOT 19</b> MARKANLÄGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	35 200	31 090
Nyanskaffningar under året	19 170	4 154
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	0	-44
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 370</b>	<b>35 200</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 376	-9 844
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljningar och uttrangeringar	0	33
Årets avskrivningar enligt plan	-2 329	-1 565
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 705</b>	<b>-11 376</b>
<b>Utgående bokfört värde markanläggningar</b>	<b>40 665</b>	<b>23 824</b>
<b>NOT 20</b> MASKINER OCH INVENTARIER		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	25 140	22 607
Nyanskaffningar under året	2 276	3 477
Avgår: Anskaffningsvärden på sålda och uttrangerade tillgångar	-3 659	-944
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 757</b>	<b>25 140</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 925	-16 496
Återförs: Ackumulerade avskrivningar på försäljningar och uttrangeringar	3 470	944
Årets avskrivningar enligt plan	-2 450	-2 373
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-16 905</b>	<b>-17 925</b>
<b>Utgående bokfört värde maskiner och inventarier</b>	<b>6 852</b>	<b>7 215</b>

	2015	2014
<b>NOT 21</b> PÅGÅENDE NY OCH OMBYGGNINGAR		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	127 931	45 904
Nyanskaffningar under året	88 876	123 074
Avgår: Under året överförda anskaffningsvärden		
-till byggnader	-125 638	-41 047
-till markanläggningar	0	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Utgående bokfört värde pågående byggnation</b>	<b>91 169</b>	<b>127 931</b>

Stiftelsen tillämpar regelverket BFNAR 2012:1 som innebär att utgiften i sin helhet ska fördelas på olika komponenter då de utgör ersättningsinvesteringar.

**NOT 22** AKTIER I DOTTERBOLAG

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Uddevallahem Holding AB, 556020-2601 <i>Uddevallahem Sundberg AB, 556268-3440</i>	100%	100%	50 000	50
				<b>Årets resultat</b>
Namn	Säte	Eget kapital		<b>0</b>
Uddevallahem Holding AB <i>Uddevallahem Sundberg AB</i>	Uddevalla <i>Uddevalla</i>	50		

**NOT 23** LÅNGFRISTIGT VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Husbyggnadsvaror HBV förening anskaffningsvärde, bokfört och nominellt värde	40	40
---	----	----

**NOT 24** LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

Husbyggnadsvaror HBV förening	501	737
-------------------------------	-----	-----

**NOT 25** FÖRRÅD

Förrådet består till huvudsaklig del av spisar, kylskåp och sanitetsporslin. Värdering har gjorts enligt lägsta värdets princip.	103	143
--	-----	-----

**NOT 26** FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalda tomträtter	952	952
Förutbetalda försäkringar	1 581	1 187
Förutbetald kabel-TV	140	253
Övriga förutbetalda kostnader	936	1 023
Upplupna intäkter HBV	190	333
Upplupna försäkringsersättningar	3 400	0
Upplupen intäkt vidarefakturerering av vatten	0	628
Övriga upplupna intäkter	34	257
	<hr/>	<hr/>
	<b>7 233</b>	<b>4 633</b>

	2015	2014
<b>NOT 27</b> KASSA OCH BANK		
Kassa	12	4
	<u>12</u>	<u>4</u>
<b>NOT 28</b> EGET KAPITAL		
Grundfond	7 830	7 830
Reservfond	91 121	91 121
	<u>98 951</u>	<u>98 951</u>
Balanserad vinst	155 244	127 401
Rättelse	0	494
Årets resultat	31 760	27 349
	<u>187 004</u>	<u>155 244</u>
<b>NOT 29</b> PERIODISERINGSFOND		
Periodiseringsfond 2013	786	786
Periodiseringsfond 2014	5 400	5 400
Periodiseringsfond vid 2009 års taxering	0	0
Periodiseringsfond vid 2010 års taxering	0	2 899
Periodiseringsfond vid 2011 års taxering	1 379	1 379
	<u>7 565</u>	<u>10 464</u>
<b>NOT 30</b> UPPSKJUTEN SKATT		
Uppskjuten skatteskuld:		
- Skillnad mellan skattemässigt och planenligt restvärde fastigheter	37 993	36 247
Uppskjuten skattefordran		
- UER-investeringspost	-2 792	-3 204
	<u>35 201</u>	<u>33 043</u>
(UER = Underhålls- och energisparåtgärder 1984-1994)		
<b>NOT 31</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	936 415	822 104
	<u>936 415</u>	<u>822 104</u>

Stiftelsens långfristiga upplåning sker genom utnyttjande av en checkkredit 960 mkr inom ramen för kommunens koncernkontosystem. Ränta, ränte- och kapitalbindning är en spegelbild av internbankens externa skuldportfölj, amorteringsplan saknas.

	2015	2014
<b>NOT 32 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Moms	897	1 607
Personalrelaterade kostnader	1 748	1 528
Boföreningen Kurveröd	1 686	1 091
Övriga skulder	992	663
	<hr/>	<hr/>
	5 323	4 889
<b>NOT 33 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>		
Personalrelaterade kostnader	3 340	4 459
Förutbetalda hyresintäkter	19 387	12 244
Övriga interimsskulder	5 654	4 106
	<hr/>	<hr/>
	28 381	20 809

Uddevalla den 4 mars 2016



**Paula Berger**  
Ordförande



**David Sahlsten**  
Vice ordförande



**Thomas Aebeloe**  
VD



**Björn Skår**



**Annelie Högberg**



**Kerstin Wallsby**

Min revisionsberättelse har avgivits den 9 mars 2016



**Göran Johansson**  
Auktoriserad Revisor

Vår revisionsberättelse har avgivits den 4 mars 2016



**Maj Olsson**  
Av kommunfullmäktige vald revisor



**Bengt Andersson**  
Av kommunfullmäktige vald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsstiftelsen Uddevallahem för år 2015. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 11 - 29.

### 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsstiftelsen Uddevallahems finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsstiftelsen Uddevallahem för år 2015.

### Styrelsens ansvar

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

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om förvaltningen har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i stiftelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot stiftelsen eller om det finns skäl för entledigande.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### Uttalande

Enligt min uppfattning har styrelseledamöterna inte handlat i strid med stiftelselagen, stiftelseförordnandet eller årsredovisningslagen.

**Göteborg den 9 mars 2016**



**Göran Johansson**  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Av kommunen utsedda revisorers revisionsberättelse för Bostadsstiftelsen Uddevallahem år 2015

Vi av fullmäktige i Uddevalla kommun utsedda revisorer, har granskat Bostadsstiftelsen Uddevallahems räkenskaper, årsredovisning och styrelsens förvaltning för år 2015. Revisionen av räkenskaperna och årsredovisningen har utförts av auktoriserad revisor. Vi har följt och tagit del av den auktoriserade revisorns anteckningar över revisionen och har ingenting att invända mot dennes granskning och revisionsberättelse.

Vi har granskat hur verksamheten förhåller sig till lag och stadgar, om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed i kommunal verksamhet, med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att styrelsen har utfört sitt uppdrag enligt Uddevallahems stadgar, att verksamheten har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig.

Vi bedömer att årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen.

**Uddevalla den 4 mars 2015**



**Bengt Andersson**

Av kommunfullmäktige vald revisor



**Maj Olsson**

Av kommunfullmäktige vald revisor

# Uddevallahems fastighetsbestånd 2015-12-31

Fastighets- område	Vär- deår enligt tax.	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Stu- dent lgh	Samtliga bostäder				Årshyra	Lokaler		Gara- ge	P- platser
		antal	antal	antal	antal	antal		antal	Yta	Medel bly.	Års- hyra/ kvm		Antal	Yta		
Agrell 1	1987	18	12	17				47	2 484	52,9	991	2 460 775	12	396		59
Agrell 3	1987	3	9	18	9			39	2 770	71,0	901	2 496 324	16	327		
Agrell 4	1987		36	3		3		42	2 649	63,1	916	2 426 749	8	93		36
Bikupan 29	1998						18	18	402	22,3	1 293	519 609	1	260		
Braxen 1	1969	20	29	20				69	3 898	56,5	922	3 593 098	2	6	31	
Enen 1	1989	5	15	5				25	1 357	54,3	905	1 228 384	1	72		
Finland 1	1967	50	66	23	1			140	7 544	53,9	950	7 169 742	1	25	12	45
Fisketången 2	2015		16	16				32	2 142	66,9	1 337	2 864 111				32
Flatö 2	1968	19	22	5	6			52	3 281	63,1	816	2 676 902	16	568		
Folkets Park 3	2015		16	24	8			48	3 472	72,3	1 450	5 033 393				44
Forellen 1	1958		5	44	2			51	3 814	74,8	1 046	3 990 321	3	263	28	36
Fregatten 5	1987	12	24	4	4			44	2 622	59,6	883	2 316 196	6	84	4	26
Furan 1	1983	5	15	5				25	1 357	54,3	905	1 227 854	1	152		
Fyren 1	1973		24	12				36	2 161	60,0	988	2 134 528	6	191		22
Garvaren 13	1954	16	34	16	10			76	4 517	59,4	1 028	4 642 753	8	420	11	19
Glasberget 5	1973		6	6				12	753	62,8	976	734 792	2	34		
Graniten 1	1966	48	54	42				144	8 607	59,8	813	6 997 835	17	150		10
Gravarne 1	1973	2	52	48	42			144	9 348	64,9	939	8 774 500	26	67	44	
Grävlingen 1	1978	24	47	16	3			90	5 334	59,3	952	5 075 941	5	171		13
Grönlingen 1	1986		9	6	4			19	1 404	73,9	1 008	1 414 998	1	59		34
Guldmagistern 1	2007		2	10	9	6		27	2 389	88,5	1 122	2 680 506	2	393		
Gullholmen 1	1959	10	3	13	3			29	1 854	63,9	804	1 491 432	13	152		
Gäddan 1	1957	16		28	3	2		49	3 564	72,7	928	3 306 073	6	165		
Gäddan 2	1958	17		33	4			54	3 915	72,5	925	3 620 279	2	7	8	
Idegranen 2	1953														31	45
Iduna 1	1956	12	12		5		5	34	1 474	43,4	865	1 274 435	2	199		
Järven 1	1979	27	66	24	3			120	6 697	55,8	968	6 480 590	11	462	4	33
Kaparen 7	1953	13	24					37	1 833	49,5	1 017	1 864 088	1	97		20
Karpen 1	1961	21	27	17				65	3 595	55,3	923	3 316 963	2	67	4	
Knape 24	1986	9	3	45	4	3		64	4 823	75,4	996	4 803 853	5	3 564		
Koster 10	1991		23	1				24	1 711	71,3	960	1 643 347	1	955	23	20
Koster 8	1970							0					1	1 233		
Koster 9	1980	25	30	5				60	3 304	55,1	1 022	3 378 142	18	1 843		17
Kyrkesund 1	1970							0							39	144
Laxen 1	1960	39	74	3	22	2		140	8 121	58,0	974	7 909 935	17	187		16
Laxen 2	1957	16		30	1	1		48	3 425	71,4	923	3 161 755	6	407		
Lyckorna 2:121	1995			5	3			8	696	87,0	939	653 273	2	38		
Lyckorna 2:253	1994		2	6	4	2		14	1 226	87,6	1 076	1 318 735	3	215		
Lyckorna 2:31	1992		8	12	8			28	2 390	85,4	907	2 167 133				
Lyckorna 2:33	1996	1	2	6	3	1		13	1 111	85,5	1 109	1 232 954				
Lyckorna 2:39	1993		1	11				12	949	79,1	1 043	990 111				
Lyktan 2	1951	3	8	3				14	813	58,1	924	750 944	1	107		
Lärkträdet 4	1956	10	9		6			25	1 375	55,0	798	1 096 796			7	6
Lördagen 1	1988		5	9	7	4		25	2 292	91,7	759	1 738 505				
Lördagen 2	1988		11	11				22	1 696	77,1	775	1 315 011				
Marmorn 1	1966	7	10	25				42	3 044	72,5	808	2 460 800	10	160	16	10
Marmorn 3	1966	1	11	33				45	3 509	78,0	807	2 831 237	9	220		12
Mimer 1	1993	13	15	9				37	1 813	49,0	982	1 780 874	1	20		
Myntet 1	1979	6	33	33	22	7		101	8 178	81,0	870	7 116 250	1	471		91
Mörten 1	1961	20	29	19				68	3 814	56,1	922	3 516 889			2	
Norden 1	1956		2	5	2	4		13	1 100	84,6	920	1 011 648	4	360	7	7
Oxeln 1	1989	5	15	5				25	1 357	54,3	905	1 228 058				
Poppeln 1	1989	5	15	5				25	1 357	54,3	904	1 226 782				
Resö 1	1959	12	24					36	1 711	47,5	808	1 382 574	4	32	8	
Rödingen 2	1971	22	41	3	11			77	4 395	57,1	951	4 180 297	9	107	36	



Fastighets- område	Vär- deär enligt tax.	1 rk	2 rk	3 rk	4 rk	5 rk	Stu- dent lgh	Samtliga bostäder				Årshyra	Lokaler		Gara- ge	P- platser
		antal	antal	antal	antal	antal		antal	Yta	Medel bly.	Års- hyra/ kvm		Antal	Yta		
Rödingen 3	1962	24	50					74	3 713	50,2	809	3 002 406				
Sabbatsdagen 1	1988				12			12	1 286	107,2	745	958 623				
Sandstenen 1	1964	8	36	22	10			76	5 125	67,4	807	4 138 028	3	24	5	6
Sannäs 1	1959	21	24	13	2			60	2 929	48,8	823	2 409 513	12	229		13
Skiffern 1	1964	5	28	17	4			54	3 569	66,1	808	2 884 145	3	24		14
Smögen 1	1959	3	21	21	6			51	3 329	65,3	804	2 676 782	14	326		29
Spiggen 1	1960	19	29	20				68	3 841	56,5	818	3 141 900	2	9	3	
Syskrinet 1	1969	15	24			1		40	1 854	46,4	1 028	1 905 170				
Sälghugget 2	1973	25	4	51	24	2		106	6 939	65,5	834	5 784 031	92	892	28	27
Sälghugget 3	1973	24	30	12	6			72	4 487	62,3	827	3 712 454	15	427		
Sälghugget 4	1974	38	22	60	30			150	9 835	65,6	825	8 110 039	28	702	60	58
Tallen 1	1990	5	15	5				25	1 357	54,3	905	1 228 384				
Tisdagen 1	1988		7	13	9	8		37	3 457	93,4	754	2 607 373				
Tordenskjöld 13	2004		13	14	4	1		32	2 410	75,3	1 216	2 929 765	1	833		
Trubaduren 1	1970	19	4	89	7			119	8 785	73,8	822	7 223 818	18	835	26	23
Trubaduren 2	1970	20	4	62	6			92	6 583	71,6	821	5 407 408	12	407	26	25
Trubaduren 3	1970	46	38	90				174	11 433	65,7	825	9 435 655	99	912	48	44
Trubaduren 4	1982	8	37	24	3			72	4 656	64,7	819	3 810 936	19	3 437		2
Täljstenen 1	1964	8	40	16	8			72	4 632	64,3	915	4 238 790	9	88	13	14
Windingsborg 16	1986	8		18	11	3		40	3 083	77,1	868	2 675 458	6	56	10	6
Windingsborg 17	1986	8	32		4			44	2 570	58,4	872	2 240 475	5	346		19
Väjern 2	1959	10	13	12	3	3		41	2 506	61,1	811	2 031 639	3	13		
Ägir 17	1957	28	36	44	1	3		112	6 202	55,4	948	5 880 488	18	456	9	95
Ägir 18	1983											0	1	578		
Ängön 11	1956	9	35	20	4	5		73	4 857	66,5	1 041	5 056 963	18	1 771		
Harren 1, Rudan 1												0				155
Kalkstenen 1																209
<b>Summa</b>		<b>883</b>	<b>1 538</b>	<b>1 362</b>	<b>363</b>	<b>61</b>	<b>23</b>	<b>4 230</b>	<b>268 885</b>	<b>63,6</b>	<b>908</b>	<b>244 199 314</b>	<b>641</b>	<b>27 164</b>	<b>543</b>	<b>1 536</b>

Gruppbestäder och vårdinrättningar								Antal								
Guldmagistern 20	2007							12				0		460		
Laxöringen 11	1991							25				0		945		
Kaparen 7	1953							6				0		242		
Knape 24	1986							7				0		232		
Bikupan 29	2007							10				0		465		
Koster 9	1980							6						250		
Pingstdagen 3	1990							6				0		390		
Nyårsdagen 6	1990							6				0		381		
Mungigan 1	1989							10				0		658		
Trubaduren 4	1982							106						3 496		
<b>Summa gruppbestäder och vårdinrättningar</b>								<b>194</b>						<b>7 519</b>		

<b>Totalt antal och yta</b>	<b>4 424</b>													<b>34 683</b>		
-----------------------------	--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------	--	--

# Fastigheternas färdigställningsår, produktionskostnad, bokförda restvärde samt taxeringsvärde 2015

Fastigheter	Bygg- år	Värde- år	Produktions- kostnad	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Mark- värde	Markanl. restvärde	Taxerings- värde Totalt	Tax.värde Byggnad
Agrell 1	1948	1987	22 197 004	7 412 197	14 784 807	30 033		19 264 000	14 376 000
Agrell 3	1947	1987	19 766 995	6 833 286	12 933 709	53 234		20 437 000	15 437 000
Agrell 4	1946	1987	17 620 658	5 875 022	11 745 636	364 038		19 461 000	14 493 000
Bikupan 29	1991	1998	20 984 849	4 177 984	16 806 865		133 740	10 191 000	8 411 000
Braxen 1	1960	1969	15 325 575	9 134 444	6 191 131	43 868	603 393	26 602 000	19 329 000
Distrikt Söder					0		490 373	0	0
Enen 1	1953	1989	10 242 109	5 564 227	4 677 882	143 350		9 660 000	7 116 000
Finland	1956	1967	42 745 126	13 707 185	29 037 941	244 358	464 332	52 258 000	38 258 000
Fisketången 2	2015	2015	37 114 930	560 601	36 554 329	6 750 000	4 825 003	24 778 000	20 800 000
Flatö 2	1968	1968	11 929 517	6 498 473	5 431 044		72 676	22 236 000	15 991 000
Folkets Park 3	2015	2015	68 712 478	921 324	67 791 154	8 763 350	9 666 664	34 400 000	28 000 000
Forellen 1	1958	1958	34 554 299	4 388 371	30 165 928	60 634	1 500 325	23 960 000	16 956 000
Fregatten 5	1949	1987	20 291 272	6 833 052	13 458 220	45 284		18 554 000	13 711 000
Furan 1	1953	1983	10 240 884	3 001 280	7 239 604		439 852	9 816 000	7 180 000
Fyren 1	1951	1973	15 075 853	4 998 825	10 077 028	59 918		15 780 000	11 761 000
Garvarn 13	1954	1954	11 517 740	6 189 048	5 328 692	100 029	499	28 341 000	19 734 000
Glasberget	1951	1973	4 581 441	1 429 275	3 152 166			5 502 000	4 059 000
Graniten 1	1966	1966	8 659 935	5 053 214	3 606 721		150 695	53 245 000	37 245 000
Gravarne 1	1958	1973	45 223 596	17 076 759	28 146 837	183 701	537 865	66 335 000	48 783 000
Grävlingen 1	1954	1978	33 242 821	10 999 568	22 243 253	144 464		38 008 000	28 313 000
Grönlingen 1	1961	1986	13 449 598	3 877 236	9 572 362	332 207	438 496	11 155 000	8 494 000
Guldmagistern 1	2007	2007	60 769 491	9 616 750	51 152 741	2 610 000	7 403	30 570 000	25 135 000
Gullholmen 1	1959	1959	2 476 525	1 887 901	588 624	10 273	97 077	11 835 000	8 306 000
Gäddan 1	1957	1957	17 790 578	8 638 098	9 152 480	33 364	476 190	24 620 000	17 970 000
Gäddan 2	1958	1958	16 621 651	7 500 031	9 121 620	54 372	1 940 131	26 539 000	19 339 000
Idegranen 2	1953	1953			0	4 030		979 000	657 000
Iduna 1	1956	1956	5 984 365	3 392 003	2 592 362	38 624	823 613	9 243 000	6 556 000
Järven 1	1954	1979	47 705 287	15 137 655	32 567 632	146 039		49 302 000	36 902 000
Kalkstenen 1								100 000	0
Kaparen 7	1953	1953	15 226 518	4 598 832	10 627 686	23 762		15 837 000	11 916 000
Karpen 1	1961	1961	14 974 796	6 046 978	8 927 818	80 531	134 045	24 193 000	17 793 000
Knape 24	1958	1986	65 208 285	36 870 588	28 337 697	369 948	30 946	47 822 000	34 800 000
Koster 10	1970.1991	1991	38 693 270	14 633 341	24 059 929	155 066	399 550	13 660 000	10 323 000
Koster 8	1970	1970	3 880 487	1 431 918	2 448 569		88 460	4 799 000	4 059 000
Koster 9	1962	1980	41 380 731	7 937 797	33 442 934	903 544	128 562	36 401 000	28 574 000
Kyrkesund 1	1970	1970	128 801	18 923	109 878			1 307 000	1 175 000
Laxen 1	1960	1960	40 436 715	10 721 012	29 715 703	132 088	1 922 993	57 417 000	42 217 000
Laxen 2	1957	1957	16 177 368	7 861 078	8 316 290	33 337	156 113	24 243 000	17 672 000
Laxörigen 11	1991.1998		17 511 228	4 242 169	13 269 059	286 400	153 919	0	0
Lyckorna 2:121	1995	1995	5 617 448	1 267 621	4 349 827	285 000		5 112 000	3 981 000
Lyckorna 2:253	1994	1994	12 047 517	2 641 122	9 406 395	547 000		9 894 000	7 903 000
Lyckorna 2:31	1993	1993	19 397 554	4 372 270	15 025 284	1 025 000		15 747 000	11 861 000
Lyckorna 2:33	1996	1996	10 159 346	2 293 814	7 865 532	429 000	27 095	8 731 000	7 000 000
Lyckorna 2:39	1993	1993	11 521 071	2 405 416	9 115 655	457 000	49 560	6 991 000	5 400 000
Lyktan 2	1951	1951	3 645 759	712 717	2 933 042	775 897		5 724 000	4 098 000
Lärkträdet 4	1956	1956	1 411 396	1 237 972	173 424	26 152	253 032	8 329 000	5 751 000
Lördagen 1	1988	1988	20 341 544	5 519 954	14 821 590			15 290 000	11 000 000
Lördagen 2	1988	1988	19 880 725	5 395 658	14 485 067			11 851 000	8 671 000
Marmorn 1	1966	1966	6 547 091	4 823 612	1 723 479		21 502	19 424 000	13 762 000
Marmorn 3	1966	1966	10 640 050	5 007 749	5 632 301		71 635	21 884 000	15 435 000
Mimer 1	1953	1953	14 315 823	4 473 858	9 841 965	5 074		13 816 000	10 417 000
Misteröd 1:18	1985	1985						141 000	141 000
Mungigan 1	1989.2014		11 937 914	1 663 337	10 274 577	472 570		0	0
Myntet 1	1979	1979	35 212 099	12 766 477	22 445 622		347 086	56 402 000	40 920 000

Fastigheter	Bygg- år	Värde- år	Produktions- kostnad	Värde- minskning	Bokfört restvärde	Mark- värde	Markanl. restvärde	Taxerings- värde Totalt	Tax.värde Byggnad
Mörten 1	1961	1961	15 865 823	6 210 991	9 654 832	83 056	136 333	25 800 000	18 800 000
Norden 1	1956	1956	6 844 107	2 506 647	4 337 460	7 823		8 364 000	6 199 000
Nyårsdagen 6	1990		5 516 683	1 267 214	4 249 469	166 755		0	0
Oxeln 1	1953	1989	10 240 021	3 000 862	7 239 159			9 544 000	7 000 000
Pingstdagen 3	1990		5 068 337	1 184 744	3 883 593	161 145		0	0
Poppeln 1	1953	1989	10 240 027	3 000 864	7 239 163			9 544 000	7 000 000
Resö 1	1959	1959	3 985 309	2 851 461	1 133 848	11 567	11 636	11 031 000	7 823 000
Rydingsberg 1	1957		5 160 000	25 394	5 134 606	11 840 000			
Rödningen 2	1959	1971	20 994 818	7 675 506	13 319 312	68 715	98 640	31 554 000	23 554 000
Rödningen 3	1962	1962	5 145 945	3 835 891	1 310 054	39 432	60 467	22 600 000	15 800 000
Sabbatsdagen 1	1988	1988	9 819 900	2 595 510	7 224 390			8 412 000	6 000 000
Sandstenen 1	1964	1964	8 225 811	4 247 036	3 978 775		128 373	31 729 000	22 129 000
Sannäs 1	1959	1959	9 064 156	6 183 581	2 880 575	16 329	20 942	18 850 000	13 450 000
Skiffern 1	1964	1964	6 301 425	4 284 442	2 016 983		30 377	21 816 000	15 216 000
Smögen 1	1959	1959	10 525 799	6 565 313	3 960 486	18 326	24 730	21 287 000	14 989 000
Spiggen 1	1960	1960	7 316 866	2 949 365	4 367 501	52 655	136 722	24 449 000	17 249 000
Stg 1592 2335-36			543 480	538 353	5 127	347 000		0	0
Syskrinet 1	1954	1969	13 656 137	3 338 555	10 317 582	60 663		13 407 000	9 984 000
Sälghugget 2	1973	1973	32 282 201	10 047 559	22 234 642		2 205 221	44 973 000	31 877 000
Sälghugget 3	1973	1973	11 099 826	5 378 503	5 721 323		30 175	29 920 000	21 305 000
Sälghugget 4	1974	1974	22 226 343	8 349 926	13 876 417		632 068	62 583 000	44 383 000
Tallen 1	1953	1990	10 240 021	3 000 862	7 239 159			9 744 000	7 200 000
Tisdagen 1	1988	1988	28 478 546	7 728 703	20 749 843	1 318 810		23 604 000	16 600 000
Tjöstelseröd 2:21					0	3 436 640			0
Tordenskjöld 13	2004	2004	71 108 792	28 144 391	42 964 401	2 400 000	107 232	30 253 000	24 935 000
Trubaduren 1	1970	1970	34 063 948	7 818 398	26 245 550		1 627 094	58 620 000	42 100 000
Trubaduren 2	1970	1970	14 081 388	5 495 154	8 586 234		2 188 221	43 003 000	30 807 000
Trubaduren 3	1970	1970	28 345 780	11 051 948	17 293 832		4 462 016	73 963 000	52 563 000
Trubaduren 4	1971	1982	82 358 503	22 042 348	60 316 155		1 224 897	79 233 000	62 000 000
Täljstenen 1	1964	1964	5 466 378	3 993 420	1 472 958		70 217	28 991 000	20 391 000
Unneröd 2:8			884 229	531 611	352 618			589 000	299 000
Windingsborg 16	1950	1986	17 785 588	6 706 886	11 078 702	47 800	249 107	21 139 000	15 739 000
Windingsborg 17	1951	1986	12 158 753	4 869 631	7 289 122	49 206		19 048 000	14 046 000
Väjern 2	1959	1959	6 845 199	4 875 714	1 969 485	13 729	16 890	15 522 000	10 823 000
Ägir 17	1957	1957	21 589 433	9 515 131	12 074 302	174 405	609 301	42 938 000	31 195 000
Ägir 18	1983	1983	2 481 184	1 725 366	755 818	269 000		1 582 000	1 249 000
Ängön 11	1956	1956	51 610 298	8 644 340	42 965 958	292 934	141 078	35 124 000	25 000 000
<b>Summa</b>			<b>1 658 739 167</b>	<b>531 829 642</b>	<b>1 126 909 525</b>	<b>47 098 529</b>	<b>40 664 562</b>	<b>1 967 402 000</b>	<b>1 445 886 000</b>

# Nytänk, engagemang och goda traditioner

Ordförande har ordet



**Paula Berger**  
Styrelseordförande

Det är ett otroligt spännande år vi lägger till handlingarna. 2015 har varit ett offensivt år, präglad av framtidstro och spännande satsningar!

Uddevallahem är utan tvekan i starten av en ny fas, där vi har större fokus på nybyggnation för att möta den långa bostadskö och brist på bostäder som vi har idag, inte bara i Uddevalla utan i hela Sverige.

De satsningarna hade inte varit möjliga utan våra kunder. Vi har drygt 9 000 hyresgäster och vår primära uppgift är att se till att de har ett boende som ger dem både trivsel och trygghet. Många av dem har bott hos oss i flera tiotals år. De är ryggraden i vår verksamhet, det förtroende de ger oss genom att bo hos Uddevallahem lägger grunden till att vi kan ta nästa steg i vår utveckling.

Uddevallahem är en stiftelse som drivs av massor av intressanta idéer och visioner. En av utmaningarna för oss är att hitta sätt att finansiera våra stora planer för nyproduktion. Det gäller att hitta lösningar för att hålla priserna nere. För vi tror på hyresrättens framtid. Vi tror att människor kommer sätta värde på att ha flexibilitet, frihet och tid över till annat.

Uddevallahem drivs av att utveckla Uddevalla. Vi gör det på en rad olika sätt. Det mest konkreta och synliga är kanske att vi bygger nya och attraktiva bostäder, som i förlängningen gör kommunen mer attraktiv att bo i.

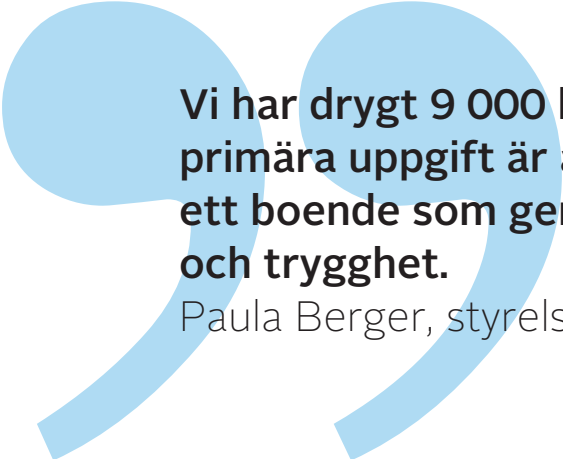
På samma grunder ser vi det som oerhört viktigt att underhålla och rot-renovera vårt befintliga fastighetsbestånd. Under 2015 skruvade vi upp takten i vårt antal rot-renoveringar, och hann

med att ge närmare 200 lägenheter en rejäl ansiktslyftning.

Men Uddevallahem bidrar också med mycket annat, för att ge våra kunder bra service och en bättre vardag, eller i annan form av samhällsnytta.

## Här är ett axplock av det som skedde under 2015:

- Vi byggde 80 nya lägenheter. Under året var det inflyttningsklart i 32 lägenheter i kvarteret Fisketången på Skogslyckan och i 48 nya lägenheter i två lamellhus i Folkets Park. Det här är särskilt roligt eftersom det är våra första nybyggda lägenheter på åtskilliga år.
- Vi har satt spaden i marken för 30 lägenheter i Ljungskile. I slutet av 2016 är huset färdigt för inflyttning och i skrivande stund finns ett fåtal lediga lägenheter kvar. Att äntligen få bygga nytt i Ljungskile känns extra bra!
- Vi har inlett totalrenoveringen av våra miljonprogramshus på Norr. Allt som allt handlar det om cirka 800 lägenheter som måste renoveras. Det kommer kosta både tid och pengar. Så, för att ta rätt beslut har vi under året genomfört ett pilotprojekt i tolv lägenheter på Visvägen. Det ska ge oss viktig insikt, inte minst vad gäller energioptimeringar, inför fortsättningen.
- Vi gav långtidsarbetslöse Ziwar en plats på arbetsmarknaden. I ett samarbete med Tuve Bygg fick Syrien-födde Ziwar en projektanställning vid arbetet på Visvägen. Det är högst troligt att vi även i framtiden kommer lägga in klausuler om social hänsyn i våra upphandlingar.



**Vi har drygt 9 000 hyresgäster och vår primära uppgift är att se till att de har ett boende som ger dem både trivsel och trygghet.**

Paula Berger, styrelseordförande

- Vi erbjuder barn/unga subventionerad simskola och gratis fotbollsskola. Under året inledde vi därför samarbete med både Uddevalla Sim och Oddevold. Att alla barn ska få chansen att lära sig simma är otroligt viktigt och kan vi bidra till det är det välinvesterade pengar.
- Vi har byggt ny multiarena, grillplatser med mera i våra bostadsområden. Man kan se det som en fortsatt satsning på våra utemiljöer. Vi vet att det betyder mycket för trivseln i våra områden och har det därför högt på priolistan.
- Vi har firat över 200 trogna hyresgäster med kaffekalas och present. Gemensamt för dessa människor är att de bott hos oss i minst 30 år i sträck. De här trogna kunderna tycker vi särskilt mycket om och nu fick vi äntligen tillfälle att visa vår uppskattning.
- Vi fortsätter att minska vår miljöpåverkan. Vårt miljöarbete går igen på allt vi gör. Det handlar om att med små och stora förbättringar styra mot ett grönare tänk.

Nu tar vi sats mot ett minst lika spännande och intensivt 2016.

**Här är några exempel på vad som kommer att hända under året när Uddevallahem fortsätter utveckla Uddevalla:**

- Vi börjar bygga 80 lägenheter och kontor i kvarteret Sundberg. Grustomten ska bli en levande oas. För Uddevallahem, som satsar stort på att utveckla Uddevalla och inte minst centrum, är detta ett jättespännande projekt.
- Byggstart av nya lägenheter/kontor i kvarteret Eol – också det utveckling av centrum.
- Inflyttning i vårt nya hyreshus i Ljungskile
- Vi fortsätter ställa krav på social hänsyn i våra upphandlingar
- Vi satsar på våra ungdomar – genom att erbjuda praktik, sommarjobb och subventionerade aktiviteter
- Ännu fler satsningar på utemiljön i våra bostadsområden
- Fortsatt högt tempo i underhåll och rot-renoveringar av våra fastigheter

Tack för det gångna året och med hopp om ett trevligt 2016.

**Paula Berger**

*Styrelseordförande Stiftelsen Uddevallahem*

# 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



Från vänster: Abshir Macow, Stig Olsson, Anna-Karin Palm, David Sahlsten, Paula Berger, Björn Skår, Annelie Högberg, Rune Hermansson (personalrepresentant Fastighets), Torbjörn Larsson, Kerstin Wallsby. Saknas på bilden: Sebastian Johansson.

## Uddevallahems ledning

**Emma Kånåhols, kundservicechef**

Telefon 0522-653557. E-post emma.kanahols@uddevallahem.se

**Thomas Aebeloe, VD**

Telefon 0522-65 35 50. E-post thomas.aebeloe@uddevallahem.se

**Ronny Bohm, fastighetschef**

Telefon 073-052 28 02. E-post ronny.bohm@uddevallahem.se

**Linda Samuelsson, ekonomi/personalchef**

Telefon 0522-65 35 64. E-post linda.samuelsson@uddevallahem.se







UDDEVALLAHEM RESERVERAR SIG FÖR EV. TRYCKFEL