



UPPSALAHEM

**Delårsrapport
1 januari - 31 augusti 2013**

Verksamhet

Uppsalahem AB är moderbolag till Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Östra Orgeln Bostäder AB, Uppsalahem Eksättragården AB, Uppsalahem Elmer AB samt Studentstaden i Uppsala AB. Moderbolag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB som äger 100 procent av aktierna.

Uppsalahemkoncernens fastighetsbestånd uppgår 31 augusti 2013 till en uthyrningsbar yta om ca 1 120 774 m² (1 000 800 m²) fördelat på bostäder och lokaler. Andelen bostäder är 92,6 (92,5) procent av den uthyrningsbara ytan.

Redovisningsprinciper

Inga förändringar har skett i de redovisningsprinciper som ligger till grund för upprättande av delårsbokslutet per augusti 2013. Redovisningsprinciperna beskrivs i årsredovisningen för år 2012. Marknadsvärdering av fastigheterna utförs endast i samband med årsskiften.

Omsättning

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 675,4 (676,7) mkr vilket ger en minskning med 1,3 mkr från samma period föregående år. Omsättningsminskningen beror främst på tre komponenter under året, en hyresjustering med snitt 1,85 (2,47) procent, generell inflyttning i nyproduktion samt en förändring av fastighetsbeståndet i och med försäljningen av Kantorn per 31 maj 2013.

Kostnader

Både underhållskostnader och driftskostnader har minskat i år. Underhållskostnaderna minskar med 53,2 mkr vilket är en följd av bland annat slutfört förnyelsearbete i befintligt bestånd samt en avtrappande takt och omfattning av/i planerade underhållsåtgärder. Driftskostnaderna har minskat med ca 20,8 mkr vilket främst kan förklaras genom en kort och mild vinter i förhållande till föregående års väderförhållanden. Under året har även energieffektiviseringsåtgärder vidtagits vilket fått en positiv effekt på driftskostnaderna.

Resultat

För perioden uppgår koncernens resultat efter finansiella poster till 144,6 mkr (136,4).

Finansnetto

Summa finansiella poster uppgår för perioden till 81,8 (78,9) mkr vilket är 2,9 mkr högre än motsvarande period föregående år. Försämringen förklaras i huvudsak av att Uppsalahem i år har utökat sina långfristiga lån med 800 mkr vilket beror på förvärvet av kvarvarande 49 procent i Studentstaden per 31 maj 2013 samt att räntesatsen för långfristiga lån till dotterbolaget Studentstaden sänkts från 7 procent till 4 procent.

Koncernen har ingen exponering av risk i främmande valutor eller placeringar i aktier och andra värdepapper.

Likviditet

Koncernens disponibla likvida tillgångar uppgår vid periodens utgång till 348,9 (278,0) mkr exklusive outnyttjad checkkredit på 385,4 mkr.

Vid periodens utgång kan ytterligare 1 210 mkr utnyttjas av Företagscertifikatsprogrammet med ett nominellt rambelopp om totalt 3 500 mkr. Dessutom finns bindande kreditlöften från SHB, SEB och Danske Bank om totalt 1 900 mkr som inte är utnyttjade.

Investeringar

Under rapportperioden uppgår investeringar i pågående projekt till 469,5 (513,6) mkr. Investeringarna avser 355 färdigställda och 0 påbörjade lägenheter samt pågående nybyggnationsprojekt från tidigare år. Under hösten planeras produktionsstarten av 378 nya lägenheter. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

Försäljningar och förvärv.

Förvärv har skett av de återstående 49 procent i Studentstaden AB per 31 maj 2013. Per samma datum skedde även en försäljning av fastigheterna Kvarngärdet 4:1-4:4 samt Kvarngärdet 5:3 och 5:5 åter till Rikshem. Köpeskillingen uppgick till 460 Mkr.

Händelser under 2013

Årets hyresförhandling medför en hyreshöjning i snitt på 1,85 procent. Förberedelser pågår inför nya K-regelverket som träder i kraft 1 januari 2014.

Personal

Antal årsarbetare i koncernen per 31 augusti uppgår till 272. Motsvarande siffra var föregående år 265 personer.

Resultatprognos för 2013

Resultatet i prognosen för helåret 2013 förväntas bli ca 10,9 mkr högre än utfallet per 8 månader.

Moderbolaget

Moderbolagets nettoomsättning exklusive fastighetsförsäljningar och övriga intäkter uppgår för rapportperioden till 572,4 (517,2) mkr. Omsättningsökningen beror bland annat på hyresjusteringen på snitt 1,85 procent samt inflyttning av nyproduktioner.

Resultat efter finansnetto uppgår till 77,0 mkr (276,0). Resultatminskningen beror främst på att räntesatsen på interna långfristiga fordringar har minskat till 4 procent samt att kvarvarande långfristig fordran har minskat.

Uppsalahemkoncernen har en koncerngemensam finansfunktion, vilket innebär att moderbolaget har samma tillgång till likvida medel som koncernen.

Denna rapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Uppsala den



Peter Nordgren
Styrelsens ordförande



Mikael Rådegård
Verkställande direktör

Uppsalahemkoncernen

Delårsbokslut 2013-08-31

(Belopp i mkr)

	2013 Januari- augusti	2012 Januari-augusti	2012 Helår
Hysesintäkter	675,4	676,7	1 027,3
Övriga rörelseintäkter	13,3	86,6	22,2
Summa nettoomsättning	688,7	763,3	1 049,6
Underhållskostnader	-75,9	-129,1	-206,2
Driftskostnader	-256,7	-277,5	-426,6
Övriga rörelsekostnader			
Fastighetsskatt	-12,9	-14,9	-22,4
Avskrivningar	-101,2	-99,6	-151,6
Summa fastighetskostnader	-446,7	-521,2	-806,8
Bruttoresultat	242,0	242,1	242,8
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-63,5	-38,1	-76,0
Nedskrivningar fastigheter			
Återföring av nedskrivning av fastigheter			
Resultat aktie-, fastighetsförsäljning	46,6	16,7	89,4
Rörelseresultat	225,1	220,7	256,2
Finansiella intäkter	4,1	2,2	4,1
Räntebidrag	0	0	0
Finansiella kostnader	-85,9	-81,2	-130,1
Summa finansiella poster	-81,8	-79,0	-125,9
Resultat efter finansiella poster	143,3	141,7	130,2

Uppsalahemkoncernen

Balansräkning

(Belopp i mkr)

TILLGÅNGAR	2013	2012	2012
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31-aug	31-aug	31-dec
Materiella anläggningstillgångar	8 201	7 597	8 015
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa anläggningstillgångar	8 214	7 597	8 015
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga omsättningstillgångar	49	86	36
Likvida tillgångar	349	278	224
Summa omsättningstillgångar	398	364	260
SUMMA TILLGÅNGAR	8 607	7 962	8 274
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	651	751	657
Fritt eget kapital	2 398	1 994	2 085
Summa eget kapital	3 049	2 745	2 743
MINORITETENS ANDEL		929	926
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	29	70	61
SKULDER			
Långfristiga skulder	2 955	2 155	2 155
Kortfristiga skulder	2 575	2 062	2 390
Summa skulder	5 530	4 217	4 545
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	8 607	7 962	8 274

Kassaflödesanalys	2013	2012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	8 mån 318	8 mån 241
Förändring av rörelsekapital	-434	2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-116	243
Kassaflöde investeringsverksamheten	- 1 196	-537
Kassaflöde finansieringsverksamheten	1 438	550
Periodens kassaflöde	125	256

Nyckeltal

	2013 31-aug	2012 31-aug	2012 31-dec
Soliditet 1, %	35,4	35	33,2
Soliditet 2, %	59,4	57	58,6
Fastigheterna mkr.			
Bokfört värde	6 660	6 504	6 660
Marknadsvärde	11 739 *	10 775 **	11 739
Övervärde	5 079	4 271	5 079
*) Avser bedömt marknadsvärde 2012-12-31.			
**) Avser bedömt marknadsvärde 2011-12-31.			
Avkastning eget kapital, i %	4,9	5,2	4,7
Avkastning totalt kapital, i %	2,7	2,9	3,3

Begreppsförklaringar

Soliditet 1

Eget kapital i förhållande till balansomslutning

Soliditet 2

Eget kapital i förhållande till balansomslutning justerat med övervärden i fastigheter

Avkastning eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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