



UPPSALAHEM

**Delårsrapport
1 januari - 31 augusti 2009**

Org. nr 556137-3589

Verksamhet

Uppsalahem AB (publ) är moderbolag till Uppsalahem Servicebostäder AB, Storröta Centrum HB och 2 Torn AB. Moderbolag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB som äger 100 procent av aktierna.

Uppsalahemkoncernens fastighetsbestånd uppgår 31 augusti 2009 till en uthyrningsbar yta om ca 957 912 m² fördelat på 14 005 bostäder, 941 lokaler och 6789 bilplatser. Andelen bostäder är 84 procent av den uthyrningsbara ytan.

Redovisningsprinciper

Inga förändringar har skett i de redovisningsprinciper som ligger till grund för upprättande av delårsbokslutet 2009 per augusti. Redovisningsprinciperna beskrivs i årsredovisningen för år 2008. Marknadsvärdering av fastigheterna utförs endast i samband med årsskiftet.

Omsättning

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 619 Mkr vilket är en ökning med 34 Mkr. Omsättningsökningen beror på en hyresjustering med 2,05 procent samt på inflyttningen i nyproduktion.

Resultat

För perioden uppgår koncernens resultat efter skatt till 100,3 Mkr (57,2). Resultatförbättringen beror i huvudsak på reavinst i samband med försäljning av fastigheter (27 mkr) samt på en skatteåterbäring i Uppsalahem Servicebostäder (6 mkr)

Finansnetto

Summa finansiella poster uppgår för perioden till 103,5 Mkr vilket är 2,4 Mkr lägre än motsvarande period föregående år. Minskningen beror i huvudsak på lägre genomsnittlig upplåningsränta. Bland de finansiella kostnaderna ingår 7,6 Mkr som avser de fasta upplåningskostnaderna för hela året.

Räntebidragen uppgår till 3,3 Mkr (4,2).

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 3,3 Mkr (19) exklusive outnyttjad checkkredit på 418,5 Mkr.

Vid periodens utgång kan ytterligare 650 Mkr utnyttjas av Företagscertifikatsprogrammet med ett nominellt rambelopp om totalt 2 000 Mkr. Dessutom finns bindande kreditlöften om totalt 1 500 Mkr som inte är utnyttjade.

Investeringar

Under rapportperioden uppgår investeringar i pågående projekt till 217 Mkr (470). Investeringarna avser 182 färdigställda och 6 påbörjade lägenheter. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med medelinflyttningen.

Försäljningar och förvärv.

Moderbolaget sålde två fastigheter i Björklinge, vilket gav en kapitalvinst på 5,3 Mkr. Dotterbolaget Storröta Centrum HB avyttrade de kommersiella delarna av sitt fastighetsbestånd med tillträdesdatum den 1 juli 2009. Den redovisade vinsten uppgår till 21,7 Mkr. 2 Torn AB sålde sitt markinnehav till moderbolaget till bedömt marknadsvärde.

Koncernen förvärvade två fastigheter från Landstinget i Uppsala län. Den sammanlagda köpeskillingen blev 165 Mkr.

Händelser under 2009

Årets hyresförhandling medför en hyreshöjning på 2,05 procent. En särskild överenskommelse träffades gällande ombyggnadshyrorna för områdena Kvarngärdet och Haubitsen.

Kammarrätten dömde till bolagets fördel i mål berörande fastighetstaxering av vissa vårdenheter. Skatteåterbäringen på ca 16 Mkr. ska fördelas mellan Uppsalahem Servicebostäder och Uppsala kommun som är hyresgäst i de berörda fastigheterna. Koncernen resultat påverkas positivt med 8 Mkr.

Personal

Antal årsarbetare i koncernen 31 augusti uppgår till 246. Motsvarande siffra var föregående år 242 personer.

Resultatprognos för 2009

Resultatet förväntas bli något sämre vid årsskiftet till följd av högre underhålls- och uppvärmningskostnader.

Moderbolaget

Moderbolagets nettoomsättning exklusive fastighetsförsäljningar uppgår för rapportperioden till 511 Mkr (482).

Resultat efter finansnetto uppgår till 67 Mkr (70).

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



Åsa Hedenberg
Verkställande direktör

Uppsalahemkoncernen

Delårsbokslut 2009-08-31

(Belopp i Mkr)

	2009 Januari-augusti	2008 Januari-augusti	2008 Helår
Hysesintäkter	613,6	576,4	873,2
Övriga rörelseintäkter	6,2	9,1	13,2
Summa nettoomsättning	619,8	585,5	886,5
Underhållskostnader	-84,3	-71,6	-169,7
Driftskostnader	-226,6	-232,8	-344,3
Fastighetsskatt	-11,9	-12,6	-18,9
Avskrivningar	-85,5	-80,7	-122,8
Summa fastighetskostnader	-408,3	-397,7	-655,7
Bruttoresultat	211,5	187,8	230,8
Centrala administrations- och och försäljningskostnader	-25,3	-21,2	-31,5
Resultat aktie-, fastighetsförsäljning	27,0		20,8
Rörelseresultat	213,2	166,6	220,1
Finansiella intäkter	9,2	14,6	2,0
Räntebidrag	3,3	4,2	7,0
Finansiella kostnader	-103,5	-105,9	-160,1
Summa finansiella poster	-91,0	-87,1	-151,0
Resultat efter finansiella poster	122,2	79,5	69,0
Skatt på periodens resultat	-21,9	-22,3	-20,7
Periodens resultat	100,3	57,2	48,4

Uppsalahem koncernen

Balansräkningar

(Belopp i Mkr)

TILLGÅNGAR	2009	2008	2008
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31-aug	31-aug	31-dec
Materiella anläggningstillgångar	4 989	4 644	4 728
Finansiella anläggningstillgångar	34	18	18
Summa anläggningstillgångar	5 023	4 662	4 746
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga omsättningstillgångar	81	44	113
Likvida tillgångar	3	19	5
Summa omsättningstillgångar	84	63	118
SUMMA TILLGÅNGAR	5 107	4 725	4 864
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	390	390	390
Fritt eget kapital	721	609	620
Summa eget kapital	1 111	999	1010
SKULDER			
Avsättningar	2	12	13
Långfristiga skulder	2 400	2 299	2 348
Kortfristiga skulder	1 594	1 415	1 493
Summa skulder	3 994	3 714	3 841
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	5 107	4 725	4 864

Kassaflödesanalys	2009	2008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	8 mån 181	8 mån 177
Förändring av rörelsekapital	-11	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170	137
Kassaflöde investeringsverksamheten	- 335	-361
Kassaflöde finansieringsverksamheten	163	235
Periodens kassaflöde	-2	11

Nyckeltal

	2009	2008	2008
	31-aug	31-aug	31-dec
Soliditet 1, %	22	21	21
Soliditet 2, %	59	60	59
Fastigheterna Mkr.			
Bokfört värde	4 641	4 151	4 189
Marknadsvärde	8 808*	8 787**	8 808*
Övervärde	4 616	4 636	4 616

*) Avser bedömt marknadsvärde 2008-12-31.

***) Avser bedömt marknadsvärde 2007-12-31.

Avkastning eget kapital, i %	10,9	7,9	7,1
Avkastning totalt kapital, i %	4,4	3,9	4,7

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