



**UPPSALAHEM**

**Delårsrapport  
1 januari - 31 augusti 2014**

### **Verksamhet**

Uppsalahem AB är moderbolag till Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Östra Orgeln Bostäder AB, Uppsalahem Eksåtragården 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 2014 till en uthyrningsbar yta om ca 991 088 m<sup>2</sup> (1 120 774 m<sup>2</sup>) fördelat på bostäder och lokaler. Andelen bostäder är 97,4 (92,6) procent av den uthyrningsbara ytan.

### **Redovisningsprinciper**

Delårsbokslutet 2014 är upprättat i enlighet med K3 regelverket. Siffrorna avseende delårsbokslutet 2013 har tagits fram genom att först anpassa 2013 års bokslut till det nya regelverket för att sedan schablonmässigt redovisa delårsbalans- och resultaträkningar. Marknadsvärdering av fastigheterna utförs endast i samband med årsskiftet.

### **Omsättning**

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 767,5 (692,2) Mkr. vilket ger en ökning med 75,3 Mkr. från samma period föregående år. Omsättningsökningen beror främst på tre skäl under året, en hyresjustering med snitt 1,53 (1,85) procent, inflyttning i nyproduktion samt en ökade intäkter i takt att fiber installeras i beståndet. Enligt en överenskommelse med Hyresgästföreningen utgör fiberinstallationen en standardhöjande åtgärd som berättigar Uppsalahem AB till en hyreshöjning.

### **Kostnader**

Både underhållskostnader och driftskostnader har minskat i år. Underhållskostnaderna minskar med 16,1 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 24,9 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 179,4 Mkr. (164,2).

### **Finansnetto**

Summa finansiella poster uppgår för perioden till 89,8 (85,3) Mkr. vilket är 4,5 Mkr. högre än motsvarande period föregående år. De finansiella kostnaderna ökar till följd av ökade upplåningsvolymerna beroende på investeringar i nyproduktion och förnyelse.

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 354,9 (348,9) Mkr. exklusive utnyttjad checkkredit på 395 Mkr.

Vid periodens utgång kan ytterligare 1 654 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 1 700 Mkr. som inte är utnyttjade.

### **Investeringar**

Under rapportperioden uppgår investeringar i pågående projekt till 392,4 (469,5) Mkr. Investeringarna avser 279 färdigställda och 0 påbörjade lägenheter samt pågående nybyggnadsprojekt från tidigare år. Under hösten planeras produktionsstarten av 387 nya lägenheter. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

### **Försäljningar och förvärv.**

Under perioden sålde Uppsalahem fastigheterna Luthagen 84:1-2 till JM. Försäljningen genererade en vinst på ca 32 Mkr.

### **Händelser under 2014**

Årets hyresförhandling medförde en hyreshöjning i snitt på 1,53 procent.

### **Personal**

Antal årsarbetare i koncernen per 31 augusti uppgår till 239. Motsvarande siffra var föregående år 272 personer.

### **Resultatprognos för 2014**

Resultatet i prognosen för helåret 2014 förväntas bli ca 52,8 Mkr högre än utfallet per 8 månader.

### **Moderbolaget**

Moderbolagets nettoomsättning exklusive fastighetsförsäljningar och övriga intäkter uppgår för rapportperioden till 626,6 (572,4) Mkr. Omsättningsökningen beror bland annat på hyresjusteringen på snitt 1,53 procent samt inflyttning av nyproduktioner.

Resultat efter finansnetto uppgår till 142,4 Mkr. (77,0). Resultatökningen beror ökad omsättning genom nyproduktion och den årliga hyreshöjningen samt nya intäkter från de hus där fiber installeras. Minskade underhållskostnader bidrar till den positiva resultatutvecklingen.

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 13/10 2014



Peter Nordgren  
Styrelsens ordförande



Mikael Rådegård  
Verkställande direktör

# Uppsalahemkoncernen

## Delårsbokslut 2014-08-31

(Belopp i mkr)

	<b>2014</b> Januari- augusti	<b>2013</b> Januari-augusti	<b>2013</b> Helår
Hysesintäkter	742,7	675,4	1 082,4
Övriga rörelseintäkter	24,8	16,8	18,9
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>767,5</b>	<b>692,2</b>	<b>1 101,3</b>
Underhållskostnader	-65,6	-81,7	-131,3
Driftskostnader	-253,6	-278,5	-447,8
Övriga rörelsekostnader			
Fastighetsskatt	-13,8	-12,7	-20,4
Avskrivningar	-134,9	-109,3	-185,3
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-467,9</b>	<b>-482,2</b>	<b>-784,8</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>299,6</b>	<b>210,0</b>	<b>316,5</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-63,1	-47,6	-64,3
Nedskrivningar fastigheter			
Återföring av nedskrivning av fastigheter			
Resultat aktie-, fastighetsförsäljning	32,6	83	87,9
<b>Rörelseresultat</b>	<b>269,1</b>	<b>245,4</b>	<b>340,1</b>
Finansiella intäkter	0,2	4,1	5,9
Räntebidrag	0	0	0
Finansiella kostnader	-89,9	-85,3	-149,2
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-89,7</b>	<b>-81,2</b>	<b>-143,3</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>179,4</b>	<b>164,2</b>	<b>208,3</b>

# Uppsalahemkoncernen

## Balansräkning

(Belopp i mkr)

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>31-aug</b>	<b>31-aug</b>	<b>31-dec</b>
Materiella anläggningstillgångar	8 467	7 998	8 240
Finansiella anläggningstillgångar	15		
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>8 482</b>	<b>7 998</b>	<b>8 240</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Övriga omsättningstillgångar	87	49	26
Likvida tillgångar	355	349	321
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>442</b>	<b>398</b>	<b>347</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 924</b>	<b>8 396</b>	<b>8 587</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
Bundet eget kapital	663	651	663
Fritt eget kapital	2 359	2 175	2 171
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 022</b>	<b>2 826</b>	<b>2 834</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Uppskjuten skatteskuld	31	40	41
<b>SKULDER</b>			
Långfristiga skulder	3 755	2 955	3 555
Kortfristiga skulder	2 116	2 575	2 157
<b>Summa skulder</b>	<b>5 902</b>	<b>5 570</b>	<b>5 753</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>8 924</b>	<b>8 396</b>	<b>8 587</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	8 mån 281	8 mån 318
Förändring av rörelsekapital	-105	-434
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>176</b>	<b>-116</b>
Kassaflöde investeringsverksamheten	- 345	-1 191
Kassaflöde finansieringsverksamheten	202	1 433
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>33</b>	<b>125</b>

## Nyckeltal

	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2013</b>
	<b>31-aug</b>	<b>31-aug</b>	<b>31-dec</b>
Soliditet 1, %	33,8	33,6	33
Soliditet 2, %	59,2	58,6	59,3
Fastigheterna mkr.			
Bokfört värde	7 261	6 660	7 261
Marknadsvärde	12 807 *	11 739 **	12 807
Övervärde	5 549	5 079	5 549
*) Avser bedömt marknadsvärde 2013-12-31.			
**) Avser bedömt marknadsvärde 2012-12-31.			
Avkastning eget kapital, i %	5,9	5,8	7,3
Avkastning totalt kapital, i %	2,0	1,9	2,4

### 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