

Delårsrapport

1 januari–31 augusti 2010

Uppsalahem AB
S:t Persgatan 28
Box 136
751 04 Uppsala

www.uppsalahem.se
email@uppsalahem.se
Tel vxl. 018-727 34 00

Org. nr 556137-3589

Verksamhet

Uppsalahem AB (publ) är moderbolag till, Storstora 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 2010 till en uthyrningsbar yta om ca 964 717 m² fördelat på bostäder och lokaler. Andelen bostäder är 84 procent av den uthyrningsbara ytan.

Redovisningsprinciper

Inga förändringar har skett i de redovisningsprinciper som ligger till grund för upprättande av delårsboks slutet 2010 per augusti. Redovisningsprinciperna beskrivs i årsredovisningen för år 2009. Marknadsvärdering av fastigheterna utförs endast i samband med årsskiften.

Omsättning

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 635 mkr vilket är en ökning med 21 mkr.

Omsättningsökningen beror på en hyresjustering med 1,55 procent samt till inflyttningen i nyproduktion.

Kostnader

Underhållskostnaderna ökar med ca 5 mkr. till följd av påbörjat förnyelsearbete i befintligt bestånd. Bland driftskostnaderna ökar samtliga kostnader i huvudsak till följd av den kalla vintern.

Resultat

För perioden uppgår koncernens resultat efter finansiella poster till 80,5 mkr (122,2).

Finansnetto

Summa finansiella poster uppgår för perioden till 82,2 mkr vilket är 8,8 mkr lägre än motsvarande period föregående år. I föregående års finansnetto ingick en skatteåterbäring på ca 9 mkr, högre räntebidrag med ca 1 mkr samt kostnader för uttag av pantbrev på ca 7,6 mkr. Resterande förbättring förklaras av i huvudsak av gällande ränteläge.

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

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 2,9 mkr (3,3) exklusive outnyttjad checkkredit på 186,1 mkr.

Vid periodens utgång kan ytterligare 225 mkr utnyttjas av Företagscertifikatsprogrammet med ett nominellt rambelopp om totalt 2 000 mkr. Dessutom finns bindande kreditlöften från SEB, Nordea och Danske Banken om totalt 1 800 mkr som inte är utnyttjade.

Investeringar

Under rapportperioden uppgår investeringar i pågående projekt till 309 mkr (217). Investeringarna avser 42 färdigställda och 50 påbörjade lägenheter samt pågående nybyggnationsprojekt från tidigare år. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med medelinflyttningen.

Försäljningar och förvärv

Moderbolaget sålde en del av en fastighet i Håga, vilket gav en kapitalvinst på 5,5 mkr.

Händelser under 2010

Föregående års tvååriga hyresförhandling medför en hyreshöjning på 1,55 procent. Uppsalahem Servicebostäder AB fusionerades i moderbolaget per 19 mars 2010.

Personal

Antal årsarbetare i koncernen 31 augusti uppgår till 257. Motsvarande siffra var föregående år 246 personer.

Resultatprognos för 2010

Resultatprognos för helåret 2009 förväntas bli mycket lägre än utfallet per 8 månader då koncernens underhållskostnader kommer att öka under det sista tertialet.

Moderbolaget

Moderbolagets nettoomsättning exklusive fastighetsförsäljningar uppgår för rapportperioden till 635 mkr (511). Skillnaden motiveras av genomförd fusion av Servicebostäder i moderbolaget.

Resultat efter finansnetto uppgår till 79 mkr (66).

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 2010-11-17



Peter Nordgren
Styrelsens ordförande



Mikael Rådegård
Verkställande direktör

Uppsalahemkoncernen**Delårsbokslut 2010-08-31**

(Belopp i mkr)	2010 jan-aug	2009 jan-aug	2009 Helår
Hysesintäkter	635,0	613,6	927,0
Övriga rörelseintäkter	11,2	6,2	21,2
Summa nettoomsättning	646,2	619,8	948,2
Underhållskostnader	-89,5	-84,3	-194,0
Driftskostnader	-257,5	-226,6	-350,7
Övriga rörelsekostnader			-12,2
Fastighetsskatt	-11,4	-11,9	-18,0
Avskrivningar	-91,3	-85,5	-131,1
Summa fastighetskostnader	-449,7	-408,3	-706,0
Bruttoresultat	196,5	211,5	242,2
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-29,4	-25,3	-38,8
Nedskrivningar fastigheter	-9,9		-26,3
Återföring av nedskrivning av fastigheter	0		35,8
Resultat aktie-, fastighetsförsäljning	5,5	27,0	27,0
Rörelseresultat	162,7	213,2	239,9
Finansiella intäkter	0,3	9,2	2,1
Räntebidrag	2,4	3,3	5,5
Finansiella kostnader	-84,9	-103,5	-163,4
Summa finansiella poster	-82,2	-91,0	-155,8
Resultat efter finansiella poster	80,5	122,2	84,1

Uppsalahemkoncernen

Balansräkningar

(Belopp i mkr)	2010	2009	2009
Anläggningstillgångar	31-aug	31-aug	31-dec
Materiella anläggningstillgångar	5 113	4 989	4 958
Finansiella anläggningstillgångar	17	34	29
Summa anläggningstillgångar	5 130	5 023	4 987
<hr/>			
Omsättningstillgångar			
Övriga omsättningstillgångar	49	81	87
Likvida tillgångar	3	3	4
Summa omsättningstillgångar	52	84	91
Summa tillgångar	5 182	5 107	5 078
<hr/>			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	384	390	384
Fritt eget kapital	801	721	717
Summa eget kapital	1 185	1 111	1 101
<hr/>			
Skulder			
Avsättningar		2	
Långfristiga skulder	1 979	2 400	1 860
Kortfristiga skulder	2 018	1 594	2 117
Summa skulder	3 997	3 994	3 977
Summa skulder och eget kapital	5 182	5 107	5 078

Kassaflödesanalys

(Belopp i mkr)	2010	2009	2009
	8 mån	8 mån	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	133	181	
Förändring av rörelsekapital	-39	-11	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	94	170	
Kassaflöde investeringsverksamheten	-192	-335	
Kassaflöde finansieringsverksamheten	97	163	
Periodens kassaflöde	-1	-2	
Nyckeltal	31-aug	31-aug	31-dec
Soliditet 1, %	23	22	22
Soliditet 2, %	56	59	60
Fastigheterna			
(Belopp i mkr)			
Bokfört värde	4 746	4 641	4 711
Marknadsvärde	9 675*	8 808**	9 675
Övervärde	4 929	4 167	4 964
*) Avser bedömt marknadsvärde 2009-12-31.			
***) Avser bedömt marknadsvärde 2008-12-31.			
Avkastning eget kapital, i %	6,8	10,9	8,0
Avkastning totalt kapital, i %	3,1	4,2	4,8

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 totalt kapital: Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i procent av genomsnittligt balansomslutning.