



**UPPSALAHEM**

**Delårsrapport  
1 januari - 31 augusti 2011**

## Org. nr 556137-3589

### Verksamhet

Uppsalahem AB är moderbolag till Storstora Centrum HB, 2 Torn AB, Attika AB samt Kretia i Kvarngården Uppsala AB. Moderbolag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB som äger 100 procent av aktierna.

Uppsalahemkoncernens fastighetsbestånd uppgår 31 augusti 2011 till en uthyrningsbar yta om ca 992 404 m<sup>2</sup> fördelat på bostäder och lokaler. Andelen bostäder är 82 procent av den uthyrningsbara ytan.

### Redovisningsprinciper

Inga förändringar har skett i de redovisningsprinciper som ligger till grund för upprättande av delårsbokslutet 2011 per augusti. Redovisningsprinciperna beskrivs i årsredovisningen för år 2010. Marknadsvärdering av fastigheterna utförs endast i samband med årsskiften.

### Omsättning

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 646 mkr vilket ger en ökning med 11 mkr. Omsättningsökningen beror på en hyresjustering med 2,3 procent samt till inflyttningen i nyproduktion.

### Kostnader

Underhållskostnaderna ökar med ca 15 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 99,5 mkr (80,5).

### Finansnetto

Summa finansiella poster uppgår för perioden till 86,8 mkr vilket är 4,6 mkr lägre än motsvarande period föregående år. Förbättringen förklaras av i huvudsak av gällande ränteläge.

Räntebidragen uppgår till 1,0 mkr (2,4).

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 5 mkr (2,9) exklusive utnyttjad checkkredit på 354 mkr.

Vid periodens utgång kan ytterligare 641 mkr utnyttjas av Företagscertifikatsprogrammet med ett nominellt rambelopp om totalt 2 500 mkr. Dessutom finns bindande kreditlöften från olika banker om totalt 2 000 mkr som inte är utnyttjade.

### Investeringar

Under rapportperioden uppgår investeringar i pågående projekt till 442 mkr (309). Investeringarna avser 158 färdigställda och 192 påbörjade lägenheter samt pågående nybyggnationsprojekt från tidigare år. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med medelinflyttningen.

### Försäljningar och förvärv.

Moderbolaget sålde en fastighet i Löten och en fastighet i Rickomberga, vilket gav en kapitalvinst på 25,4 mkr.

### Händelser under 2011

Föregående års tvååriga hyresförhandling medför en hyreshöjning på 2,3 procent.

**Personal**

Antal årsarbetare i koncernen 31 augusti uppgår till 269. Motsvarande siffra var föregående år 257 personer.

**Resultatprognos för 2011**

Resultatprognos för helåret 2011 förväntas bli mycket lägre än utfallet per 8 månader då koncernens drifts- och underhållskostnader kommer att öka under det sista tertialet.

**Moderbolaget**

Moderbolagets nettoomsättning exklusive fastighetsförsäljningar uppgår för rapportperioden till 646 mkr (635). Omsättningsökningen beror på en hyresjustering med 2,3 procent samt till inflyttningen i nyproduktion.

Resultat efter finansnetto uppgår till 99,5 mkr (79)

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 2011-08-31

(Belopp i mkr)

	2011 Januari-augusti	2010 Januari-augusti	2010 Helår
Hysesintäkter	645,6	635,0	953,1
Övriga rörelseintäkter	9,9	11,2	19,7
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>655,5</b>	<b>646,2</b>	<b>972,8</b>
Underhållskostnader	-104,8	-89,5	-208,2
Driftskostnader	-249,6	-257,5	-386,8
Övriga rörelsekostnader			-3,5
Fastighetsskatt	-9,1	-11,4	-17,1
Avskrivningar	-91,1	-91,3	-137,1
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-454,6</b>	<b>-449,7</b>	<b>-752,7</b>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>200,9</b>	<b>196,5</b>	<b>220,1</b>
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-40,0	-29,4	-44,7
Nedskrivningar fastigheter		-9,9	
Återföring av nedskrivning av fastigheter			
Resultat aktie-, fastighetsförsäljning	25,4	5,5	32,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>186,3</b>	<b>162,7</b>	<b>207,6</b>
Finansiella intäkter	0,3	0,3	0,4
Räntebidrag	1,0	2,4	3,6
Finansiella kostnader	-88,1	-84,9	-135,1
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-86,8</b>	<b>-82,2</b>	<b>-131,1</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>99,5</b>	<b>80,5</b>	<b>76,5</b>

# Uppsalahemkoncernen

## Balansräkning

(Belopp i mkr)

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2010</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>31-aug</b>	<b>31-aug</b>	<b>31-dec</b>
Materiella anläggningstillgångar	5 679	5 113	5 320
Finansiella anläggningstillgångar	15	17	16
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>5 694</b>	<b>5 130</b>	<b>5 336</b>

### **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Övriga omsättningstillgångar	85	49	35
Likvida tillgångar	5	3	2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>90</b>	<b>52</b>	<b>37</b>

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>5 784</b>	<b>5 182</b>	<b>5 373</b>
-------------------------	--------------	--------------	--------------

### **EGET KAPITAL OCH SKULDER**

#### **EGET KAPITAL**

Bundet eget kapital	384	384	384
Fritt eget kapital	894	801	794
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 278</b>	<b>1 185</b>	<b>1 178</b>

#### **SKULDER**

Avsättningar

Långfristiga skulder	1 555	1 979	1 555
Kortfristiga skulder	2 951	2 018	2 640
<b>Summa skulder</b>	<b>4 506</b>	<b>3 997</b>	<b>4 195</b>

#### **SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

<b>5 784</b>	<b>5 182</b>	<b>5 373</b>
--------------	--------------	--------------

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	8 mån 165	8 mån 133
Förändring av rörelsekapital	-54	-39
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>111</b>	<b>94</b>
Kassaflöde investerings-verksamheten	- 424	-192
Kassaflöde finansierings-verksamheten	316	97
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>3</b>	<b>-1</b>

## Nyckeltal

	<b>2011 31-aug</b>	<b>2010 31-aug</b>	<b>2010 31-dec</b>
Soliditet 1, %	22	23	22
Soliditet 2, %	63	56	63
Fastigheterna mkr.			
Bokfört värde	4 113	4 746	4 730
Marknadsvärde	10 656 *	9 675 **	10 656
Övervärde	6 543	4 929	5 926
<p>*) Avser bedömt marknadsvärde 2010-12-31.  **) Avser bedömt marknadsvärde 2009-12-31.</p>			
Avkastning eget kapital, i %	8,1	6,8	6,7
Avkastning totalt kapital, i %	3,4	3,1	4,0

### 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