



UPPSALAHEM

**Delårsrapport
1 januari - 31 augusti 2015**

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 2015 till en uthyrningsbar yta om ca 995 865 m² (991 088 m²) fördelat på bostäder och lokaler. Andelen bostäder är 92,5 (97,4) procent av den uthyrningsbara ytan.

Redovisningsprinciper

Delårsbokslutet 2015 är upprättat i enlighet med K3 regelverket. Marknadsvärdering av fastigheterna utförs endast i samband med årsskiftet.

Omsättning

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 816,6 (767,5) Mkr. vilket ger en ökning med 49,1 Mkr. från samma period föregående år. Omsättningsökningen beror främst på tre skäl, en engångsersättning för marksaneringskostnader, inflyttning i nyproduktion samt 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

Underhållskostnaderna minskar med 3,2 Mkr. vilket är en följd av bland annat slutfört förnyelsearbete i befintligt bestånd samt en avtrappande takt och omfattning av/i planerade underhållsåtgärder. Driftskostnaderna ökar med 5,3 Mkr. vilket beror på ökade reparationskostnader samt ändrad förvaltningsorganisation i moderbolaget. Under året har även energieffektiviseringsåtgärder vidtagits vilket fått en positiv effekt på driftskostnaderna.

Resultat

För perioden uppgår koncernens resultat efter finansiella poster till 235,3 Mkr. (179,4). I föregående års resultat ingick kapitalvinster från försäljning av fastigheter på 32,6 Mkr. Inga kapitalvinster redovisas under delåret 2015.

Finansnetto

Summa finansiella poster uppgår för perioden till 78,3 (89,8) Mkr. vilket är 11,5 Mkr. lägre än motsvarande period föregående år. De finansiella kostnaderna minskar till följd av ändrat ränteläge.

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 206,4 (354,9) Mkr. exklusive utnyttjad checkkredit på 421 Mkr.

Vid periodens utgång kan ytterligare 1 400 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 484,7 (392,4) Mkr. Investeringarna avser 646 färdigställda och 0 påbörjade lägenheter samt pågående nybyggnationsprojekt från tidigare år. Under hösten planeras produktionsstarten av 436 nya lägenheter. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

Försäljningar och förvärv.

Inga.

Händelser under 2015

Uppsalahem AB driftsatte ett eget vindkraftverk som beräknas försörja det egna beståndet med fastighetsel motsvarande 40% av den totala förbrukningen.

Personal

Antal årsarbetare i koncernen per 31 augusti uppgår till 260. Motsvarande siffra var föregående år 249 personer.

Resultatprognos för 2015

Resultatet i prognosen för helåret 2015 förväntas bli ca 31,8 Mkr högre än utfallet per 8 månader.

Moderbolaget

Moderbolagets nettoomsättning exklusive fastighetsförsäljningar och övriga intäkter uppgår för rapportperioden till 669,9 (626,6) Mkr. Omsättningsökningen beror bland annat på nya intäkter från hyra av fastighetsnätet samt inflyttning av nyproduktioner.

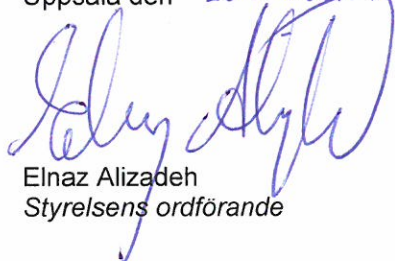
Resultat efter finansnetto uppgår till 122,6 Mkr. (142,4). I föregående delårsresultat ingick en kapitalvinst på 32,6 Mkr., vilket gör att årets delårsresultat är 12,8 Mkr. bättre om man bortser från effekten av kapitalvinsterna. Resultatökningen beror ökad omsättning genom nyproduktion samt nya intäkter från de hus där fiber installeras.

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

20 oktober 2015



Elnaz Alizadeh
Styrelsens ordförande



Mikael Rådegård
Verkställande direktör

Uppsalahemkoncernen

Delårsbokslut 2015-08-31

(Belopp i mkr)

	2015 Januari- augusti	2014 Januari-augusti	2014 Helår
Hysesintäkter	768,3	742,7	1 131,9
Övriga rörelseintäkter	48,4	24,8	30,5
Summa nettoomsättning	816,7	767,5	1 162,4
Underhållskostnader	-62,4	-65,6	-111,0
Driftskostnader	-258,9	-253,6	-405,1
Fastighetsskatt	-14,1	-13,8	-20,7
Avskrivningar	-150,2	-134,9	-212,4
Summa fastighetskostnader	-485,6	-467,9	-749,2
Bruttoresultat	331,1	299,6	413,2
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-78,4	-63,1	-79,2
Resultat aktie-, fastighetsförsäljning	0	32,6	44,5
Rörelseresultat	252,7	269,1	378,5
Finansiella intäkter	1,9	0,2	3,4
Finansiella kostnader	-80,2	-89,9	-146,6
Summa finansiella poster	-78,3	-89,7	-143,2
Resultat efter finansiella poster	174,4	179,4	235,3

Uppsalahemkoncernen

Balansräkning

(Belopp i mkr)

TILLGÅNGAR	2014	2014	2014
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31-aug	31-aug	31-dec
Materiella anläggningstillgångar	9 067	8 467	8 732
Finansiella anläggningstillgångar		15	
Summa anläggningstillgångar	9 067	8 482	8 732
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga omsättningstillgångar	94	87	158
Likvida tillgångar	206	355	180
Summa omsättningstillgångar	300	442	338
SUMMA TILLGÅNGAR	9 367	8 924	9 070
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	653	663	653
Fritt eget kapital	2 595	2 359	2 421
Summa eget kapital	3 248	3 022	3 074
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	28	31	28
SKULDER			
Långfristiga skulder	3 555	3 755	3 555
Kortfristiga skulder	2 536	2 116	2 413
Summa skulder och avsättningar	6 119	5 902	5 996
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	9 367	8 924	9 070

Kassaflödesanalys	2015	2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	8 mån 324	8 mån 281
Förändring av rörelsekapital	-60	-105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	264	176
Kassaflöde investeringsverksamheten	- 485	- 345
Kassaflöde finansieringsverksamheten	247	202
Periodens kassaflöde	26	33

Nyckeltal

	2015	2014	2014
	31-aug	31-aug	31-dec
Soliditet 1, %	34,7	33,8	33,9
Soliditet 2, %	60,2	59,2	60,1
Fastigheterna mkr.			
Bokfört värde	7 794	7 261	7 864
Marknadsvärde	13 815 *	12 807 **	13 815
Övervärde	6 021	5 549	5 951
<p>*) Avser bedömt marknadsvärde 2014-12-31. **) Avser bedömt marknadsvärde 2013-12-31.</p>			
Avkastning eget kapital, i %	5,5	5,9	8,0
Avkastning totalt kapital, i %	2,7	2,0	4,3

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