

Handläggare
Johan Lambe
Bisera Jusufbasic

Datum
2014-10-03

Diarienummer
USAB-2014/22

Styrelsen för Uppsala Stadshusaktiebolag

Resultatprognos och delårsbokslut per augusti 2014 för Uppsala stadshuskoncern och moderbolag

Förslag till beslut

Styrelsen föreslås besluta

att fastställa delårsrapporten per 2014-08-31 för Uppsala Stadshus AB och Stadshuskoncern i enlighet med **bilaga 1** och därmed överlämna den till kommunstyrelsen,

att fastställa prognosen för 2014 för Uppsala Stadshus AB och Stadshuskoncern i enlighet med **bilaga 2** och därmed överlämna den till kommunstyrelsen, samt

att konstatera att helårsprognosen för Uppsala Konsert och Kongress AB innebär att ett koncernbidrag enligt kapitaltäckningsgarantin om 1,1 mnkr måste lämnas, samt

att konstatera att helårsprognosen för Fyrishov AB innebär att ett koncernbidrag enligt kapitaltäckningsgarantin om 0,7 mnkr måste lämnas.

Ärendet

Sammanfattning resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster för perioden januari – augusti 2014 är + 136,5 mnkr (+ 140,0 mnkr föregående år). Resultatet efter skatt är +145,2 mnkr (+ 140,5 mnkr). Se vidare **bilaga 1**.

Koncernens prognostiserade resultat efter finansiella poster för helåret 2014 är + 160,1 mnkr (**bilaga 2**). Exkluderas reavinster är resultatet + 111,1 mnkr, vilket är 33,5 mnkr bättre än budget.

För bolag med avvikelser mot budget kan sammanfattande noteras:

Uppsalahemkoncernen prognostiserar ett resultat på + 232,1 mnkr, vilket är 46,4 mnkr bättre än budget. Avvikelsen motsvarar förväntade reavinster från fastighets- och markförsäljningar.

Uppsala Kommuns Fastighetskoncernen bedömer att resultatet kommer att bli -3,2 mnkr eller 3,5 mnkr sämre än budgeterat. Orsaker är bland annat att lokalerna i Gottsunda Centrum inte kunnat hyras ut i planerad takt samt kostnader för skadegörelse.

Uppsala Kommuns Industrihuskoncernens prognos visar +48,4 mnkr. Det är 4,5 mnkr sämre än budget och förklaras till del av uteblivna hyresintäkter då avtal sagts upp.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB väntar ett resultat på +9,2 mnkr. Det är 36,9 mnkr bättre än budget och är bland annat en följd av underhåll som flyttats fram, tillkommande intäkter från nyförvärvade lokaler samt lägre vinterrelaterade kostnader.

Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB:s resultat väntas bli -3,1 mnkr, motsvarande 4,3 mnkr sämre än budget. Huvudorsaken är högre administrativa kostnader till följd av efterarbete i bolagiseringsprocessen.

Fyrishov AB prognostiserar -6,0 mnkr, vilket är 3,5 mnkr sämre än budget. Förklaringarna är lägre uppdragsersättning än budgeterat samt underskott från föreställningen "Come Together".

Uppsala stadsteaters AB:s prognos är -66,7 mnkr, motsvarande 0,5 mnkr sämre än budgeterade -66,2 mnkr och innebär samtidigt en avvikelse på 3,2 mnkr jämfört med det koncernbidrag på 63,5 mnkr som erhålls under året. De 3,2 mnkr kommer att täckas med det upparbetade egna kapital som bolaget har sedan tidigare år. Båda föreställningarna "Come Together" och "Min vän fascisten" genererade underskott.

Uppsala Konsert och Kongress AB bedömer att resultatet kommer att bli 1,2 mnkr sämre än budget, -34,9 mnkr jämfört med -33,7 mnkr, och förklaras i huvudsak av omställningskostnader i verksamheten.

Uppsala Vatten och Avfall AB prognostiserar ett resultat på +20,8 mnkr, eller 16,0 mnkr högre än budget, och avser framförallt avfallsverksamheten.

Under föredragningen nedan kommenteras prognosen på en mer detaljerad nivå för samtliga bolag.

Sammanfattning avkastningskrav och uppfyllelse av ägardirektiv

Tre av bolagen bedömer att avkastningskraven inte kommer att uppnås; Uppsala Kommun Sport- och Rekreationsfastigheter AB, Fyrishov AB samt Uppsala Konsert och Kongress

AB. För Uppsala Kommuns Fastighets AB är uppfyllelsen av avkastningskravet svårbedömt. Övriga bolag uppfyller sina avkastningskrav.

Samtliga bolag förväntas uppfylla sina ägardirektiv.

Sammanfattning investeringar

Koncernens investeringar prognostiseras till 1 735 mnkr (**bilaga 1**). Det är 138 mnkr lägre än budgeterade 1 873 mnkr. Avvikelsen förklaras i huvudsak av att investeringar i några av bolagen skjutits framåt i tiden.

Sammanfattning risker och osäkerheter

Specifika risker och osäkerheter för de respektive bolagen finns redovisade under föredragningen nedan. Generellt finns osäkerhet om konjunkturen, räntenivåernas och energiprisernas utveckling. I fastighetsbolagen finns osäkerhet om i vilken takt underhåll och anpassning av fastigheter hinner genomföras.

Skatteverket kom den 10 mars med ett ställningstagande angående rätten till avdrag för kostnadsräntor på koncerninterna lån. Ställningstagande innebär en skärpning av tidigare regler och det kan inte uteslutas att en del av bolagens räntekostnader för lån från Uppsala kommun ej anses vara avdragsgilla. En prövning kommer att ske av varje enskilt fall. Rättsläget är för närvarande oklart.

Vd:s kommentar till förväntad resultatutveckling

Vd noterar följande områden som är viktiga att bevaka och följa upp:

- Uppsala Kommuns Fastighets AB:s möjligheter att hyra ut lediga lokaler i Gottsunda Centrum.
- Uppsala Parkerings AB:s förmåga att utveckla verksamheten i enlighet med kommunfullmäktiges beslut om övertagande av gatuparkeringar från gatu- och samhällsmiljönämnden och att bygga nya parkeringsplatser i garage.
- Utvecklingen av moderbolagets låneskuld och vilka åtgärder som kan vidtas för att minska upplåningsbehovet framöver.
- Uppsala Kommun Skolfastigheters kapacitet att omhänderta eftersatt underhåll.

Föredragning

I föredragningen kommenteras prognosen för samtliga bolag.

Uppsala Stadshus AB, moderbolaget i koncernen, prognostiserar ett resultat på -19,7 mnkr, vilket är 2,3 mnkr bättre än budget. I resultaten i såväl budgeten och prognosen ingår en utdelning från ett av dotterbolagen i Stadshuskoncernen med 15 mnkr. Beloppet ska

sedan vidareutdelas till Uppsala kommun. Exklusive utdelningen är det prognostiserade resultatet -34,7 mnkr att jämföra med budgeterade -37,0 mnkr. Ett lågt ränteläge och omläggning av merparten av lånen till bättre villkor förklarar resultatavvikelsen.

I Uppsala Stadshus AB finns en låneskuld på drygt 1,2 miljarder kronor och som förväntas öka med drygt 100 mnkr under innevarande år. Det negativa kassaflödet orsakas av att utbetalningar av koncernbidrag och aktieägartillskott till dotterbolagen är större än de koncernbidrag som erhålls från dotterbolagen samt av betalning av räntor för befintliga lån. En förändring av räntenivån med en procentenhet får en effekt på resultatet med cirka 12 mnkr.

Uppsalahemkoncernens resultat väntas bli +232,1 mnkr eller 46,4 mnkr bättre än budgeterade +185,8 mnkr. I resultatet ingår reavinster från mark-och fastighetsförsäljningar med 46,5 mnkr. Resultatet exkl. reavinsterna är därmed på budgeterad nivå. Positiva resultateffekter jämfört med budget uppstår till följd av hyreshöjningar, minskade återinflyttningsrabatter, intäkter från fiberinstallationer samt lägre räntekostnader. Det sistnämnda då ränteläget är lågt och investeringsvolymen är lägre än planerat. Vissa kostnader är högre än budget, bland annat för underhåll och för tillkommande administrativa projekt avseende modernisering av IT och miljö.

Investeringar kan påverkas negativt av förseningar i planprocessen. Svårigheter finns att få tag på byggentreprenörer då Uppsala befinner sig i en intensiv byggfas. Osäkerhet finns vad gäller med vilken takt och i vilken omfattning planerade underhållsåtgärder hinner genomföras under året. Vinterrelaterade kostnader som uppvärmning och snöröjning är svårbedömda.

Investeringarna uppgår till 1 011 mnkr, vilket är 114 mnkr lägre än budgeterade 1 125 mnkr. Planprocessen har försenat vissa projekt.

Uppsala Kommuns Fastighetskoncernens prognostiserade resultat visar + 0,2 mnkr, vilket är 3,5 mnkr lägre än budget. Exklusive en reavinst om 3,3 mnkr är resultatet -6,5 mnkr. Resultatet påverkas negativt av att uthyrningen av de återstående outhyrda 20 procenten av lokalerna i Gottsunda Centrum inte gått i den takt som planerats. Uthyrningsgraden 2014 beräknas uppgå till 82 procent jämfört med budgeterade 85 procent. Därutöver har försenade ombyggnadsprojekt gett lägre hyresintäkter. Kostnader har även tillkommit för skadegörelse i form av bevakning och reparationer.

En marknadsföringssatsning genomförs under 24 månader för att få fokus på de positiva aspekterna av satsningen på Gottsunda. Detta för att motverka skadegörelse och locka fler kunder till centrum och därmed ge underlag för framtida hyresgäster. En profilering har gjorts av övre plan i Gottsunda Centrum med inriktning på hälsa. Där finns gym, vårdcentral och folktandvård.

En tvist pågår med huvudentreprenören för förnyelsen av Gottsunda Centrum. Ingen reservering har gjorts då en ev. förlust inte kommer att få en direkt påverkan på resultatet, utan endast indirekt genom en påverkan på storleken på anläggningstillgångarna.

Uppfyllelsen av avkastningskravet (att marknadsvärdet på bolaget stiger med realt fem procent per år på medellång sikt) är svårbedömt då det är kopplat till marknadsvärdet på fastigheterna som i sin tur är påverkat av uthyrningssituationen.

Investeringarna bedöms komma att uppgå till 50 mnkr, vilket är 32 mnkr lägre än budget. Såväl renoveringen av Gottsunda tennishall och utbyggnaden av Gottsunda sporthall som byggnationen av en ny vårdcentral är försenade och blir klara under nästa år.

Uppsala Kommuns Industrihuskoncernens resultat väntas bli + 48,5 mnkr, motsvarande 4,5 mnkr lägre än budgeterade 52,9 mnkr. Det lägre resultatet förklaras till övervägande del av att ett avtal sagts upp mellan bolaget och Uppsala kommun gällande lokaler som tidigare använts av Grafiskt Utbildningscenter AB. Efter att avtalet sagts upp har Industrihus inte någon hyresintäkt för lokalerna.

Inga beslut om fastighetsförsäljningar finns i samband med augustiuppföljningen och några realisationsvinster är därför inte inarbetade i prognosen. Förhandlingar om försäljning om två fastigheter pågår, men väntas inte bli klara förrän efter årsskiftet.

Prognosen bedöms som relativt säker.

Investeringarna, som budgeterats till 89 mnkr, väntas bli 67 mnkr, det vill säga 22 mnkr lägre. Dressinen, f.d. Scanfastigheten, kommer troligen att säljas vilket gör att planerade investeringar i fastigheten stoppats.

Uppsala Kommun Skolfastigheter AB prognostiserar ett resultat på + 9,2 mnkr, vilket är 36,9 mnkr bättre än budgeterade -27,7 mnkr. Flera orsaker finns till detta. Lundellska skolan förvärvas under året och ger en hyresintäkt utöver budget. Kostnaden för det planerade underhållet väntas bli lägre till följd av tidsmässiga förskjutningar. Av det planerade underhållet väntas 85 procent kunna beställas under året. Att inte 100 procent uppnås beror på att ramavtal saknats i vissa fall och att processerna med motparten varit utdragna. Den milda vintern 2013/2014 har inneburit lägre kostnader för uppvärmning och snöröjning.

Bolaget fick i samband med bildandet 2013 ett tillskott på 685 mnkr för att möta kommande underhållsbehov. Enligt beslut i kommunfullmäktige ska de lokaler som Uppsala Kommun Skolfastigheter AB hyr ut till Uppsala kommun, och där hyresavtalen inte omförhandlats under 2013, ha oförändrad hyresnivå under 2014. Det innebär att hyresintäkterna blir lägre, vilket dock kompenseras av nytillkomna kontrakt.

Avkastningskravet på kort sikt, år 2014, är att resultatet före avskrivningar, räntor och skatt minst uppgår till 30 procent av totala hyresintäkter. Föreliggande prognos ger en avkastning på 46,4 procent, d.v.s. avkastningskravet uppnås.

Räntekostnaderna utgör en betydande del av bolagets totala kostnadsmassa och små förändringar i räntenivån får stor effekt på resultatet. En kommande minskning i antalet elever ställer krav på att kunna ställa om lokalerna för nya verksamheter.

Investeringarna väntas uppgå till 309 mnkr, vilket är i 109 mnkr högre än budget. Förvärv av Lundellska skolan och Bälinge kyrkskola har tillkommit utöver budget.

Uppsala Kommuns Förvaltningsfastigheter AB prognostiserar ett resultat på -0,7 mnkr, vilket är 3,5 mnkr lägre än budgeterat. När budgeten lades var det oklart om några av de planerade åtgärderna skulle redovisas som investering eller kostnad. Dessutom har vissa administrativa kostnader tillkommit.

Bolagets kortsiktiga avkastningskrav för åren 2014-2015 är att resultatet före avskrivningar, räntor och skatt minst uppgår till 25 procent av totala hyresintäkter. Med föreliggande prognos uppnås avkastningskravet.

För 2014 har investeringarna budgeterats till 40 mnkr, men utfallet väntas bli 9 mnkr. Den lägre nivån förklaras huvudsakligen av att om- och tillbyggnaden av stadshuset förskjutits tidsmässigt.

Uppsala Kommuns Sport- och Rekreativfastigheter AB prognostiserar ett resultat på -3,1 mnkr, vilket är 4,3 mnkr sämre än budgeterade + 1,2 mnkr. Avvikelsen förklaras i huvudsak av högre administrativa kostnader än planerat till följd av efterarbete i bolagiseringsprocessen. Det gäller till exempel framtagande av korrekta fastighetsgränser, fastighetsdata och momsuppgifter, Bolaget kommer att se över alternativa intäktskällor, t.ex. avyttring av fastigheter, samt vilka möjligheter som finns att effektivisera driften.

Ökade krav på tillgänglighet, myndighetskrav och hastigt påkomna krav från idrottsförbund kan komma att kräva verksamhetsanpassningar och ombyggnationer. Brister i tidigare underhåll på vissa anläggningar kan förorsaka oplanerade driftsstopp och kostnader innan de hinner byggas om och åtgärdas i sin helhet.

Bolagets kortsiktiga avkastningskrav för år 2014 är att resultatet före avskrivningar, räntor och skatt minst uppgår till 28 procent av totala hyresintäkter. Föreliggande resultatprognos motsvarar en avkastning på 26 procent och därmed uppfylls inte avkastningskravet.

Investeringarna väntas uppgå till 30 mnkr under året, vilket är 22 mnkr lägre än budgeterade 52 mnkr. Investeringarna omfattar bland annat Löten, Gränsby Sportfält och Studenternas. Den lägre investeringsnivån förklaras av att vissa delar av investeringarna skjutits framåt i tiden p.g.a. ändrade projektplaner.

Uppsala Parkerings AB:s prognos pekar på ett resultat på +14,4 mnkr, vilket är 1,0 mnkr bättre än budget. Till följd av övertagandet av gatuparkeringarna från gatu- och samhälls-

miljönämnden har volymen ökat vilket även påverkat resultatet positivt jämfört med tidigare år.

Den största osäkerhetsposten är utvecklingen av intäkterna. Hittills i år har intäkterna från gatuparkeringen ökat med nästan 12 procent, medan garageparkeringen gått ned med cirka 13 procent jämfört med samma period förra året. För gatuparkeringen måste mer grundlig analys göras för att avgöra orsakerna till ökningen. Garageparkerings nedgång är i hög grad påverkad av väder och tillgänglighet.

Investeringarna bedöms bli 5 mnkr, samma belopp som i budget. Uppdraget att bygga nya parkeringsplatser i garage får genomslag på investeringarna kommande år.

Fyrishov AB:s prognos visar ett resultat på -6,0 mnkr, vilket är i 3,5 mnkr sämre än budgeterade - 2,5 mnkr. Förklaringen till det sämre resultatet är att en förväntad uppräknings av ett uppdragsavtal uteblivit samtidigt som föreställningen Come Together genererat ett underskott. I viss mån uppvägs detta av lägre räntekostnader till följd av ett lågt ränteläge och bättre villkor efter omläggning av lånen.

Avkastningskravet, att resultatet lägst ska uppgå till -2,5 mnkr, uppnås inte. I kommande IVE för åren 2015-2018 har avkastningskravet ändrats till att bolagets resultat maximalt får uppgå till - 6 mnkr per år.

Investeringarna är budgeterade till 10 mnkr och avser främst byggnadsanslutningar och inventarier till multihallarna. Prognosen är att investeringarna blir 7 mnkr, d.v.s. 3 mnkr lägre än budget, då vissa delar avslutas först år 2015.

Uppsala stadsteater AB:s förväntade resultat är -66,7 mnkr, vilket är 0,5 mnkr sämre än bolagets budget. Det innebär också att det koncernbidrag på 63,5 mnkr som bolaget får enligt IVE-beslut inte täcker det negativa resultatet. De 3,2 mnkr som skiljer mellan resultatet och koncernbidraget täcks genom att nyttja upparbetat eget kapital sedan tidigare år. Biljettförsäljningen ligger betydligt över budget vilket ger högre intäkter. Samtidigt har produktionen utökats, bland annat med föreställningarna "Come Together" och "Min vän fascisten" som båda genererat underskott.

Vissa delar av den tekniska utrustningen är åldersstigen och kan utgöra en risk för stopp i produktionen. Retroaktiv betalningsskyldighet för pensioner där tidigare arbetsgivare betalt för lite i premier kan innebära oväntade kostnader.

Investeringarna som budgeterats till 5,5 mnkr väntas falla ut med 3 mnkr och avser i huvudsak dimrar.

Uppsala Konsert och Kongress AB prognostiserar ett resultat på - 34,9 mnkr, vilket är 1,2 mnkr sämre än budgeterade -33,7 mnkr. Därmed uppfylls ej avkastningskravet. Avvikelsen förklaras av omställningskostnader. Den uppdragsersättningen bolaget tidigare erhöll från kulturnämnden har ersatts med koncernbidrag från Uppsala Stadshus AB.

En omorganisation pågår för att effektivisera lokalutnyttjandet och personalplaneringen. Samtidigt pågår ett strukturerat säljarbete som hittills gett gott resultat.

Bolagets verksamhet är konjunkturkänslig och andelen fasta kostnader är stor.

Uppsala Vatten och Avfall AB beräknar ett resultat för helåret på 20,8 mnkr, 16,0 mnkr bättre än budget. Resultatet återfinns i sin helhet inom den konkurrensutsatta verksamheten där återbetald avfallskatt väntas ge 11,2 mnkr mer än budgeterat. Därtill kommer lägre kostnader för sluttäckning och mindre inköp av naturgas.

Resultatet för monopolverksamheten, VA respektive avfall, blir alltid noll eftersom det regleras mot balansposten "förutbetalda intäkter". Det underliggande resultat, före regleringen, är bättre än budget. Det är i huvudsak VA-verksamheten som genererar ett resultat som är bättre då den försålda mängden vatten väntas bli högre än förväntat.

Bolagets investeringar är till stor del lånefinansierade. En förändring av räntenivån med en procentenhet påverkar resultatet med cirka 10 mnkr. De investeringar som görs i exploateringsområden kan utgöra en resultatrisk om etablering dröjer.

Investeringarna väntas uppgå till 243 mnkr, vilket utgör 94 procent av budgeterade 258 mnkr.

Uppsala Gasgenerator AB prognostiserar ett resultat på + 0 tusen kronor, vilket också är i nivå med budget.

Uppsala R2 och R 3 AB förvärvades från Uppsala R 1 AB per 1 maj 2014. Köpeskillingen var 190 tkr respektive 390 tkr och motsvarade det egna kapital som fanns i bolagen vid tidpunkten för förvärven. Båda bolagen är vilande och prognostiserar nollresultat för innevarande år.

Posten **elimineringar och justeringar** prognostiseras till -31,3 mnkr, vilket är 0,9 mnkr lägre än budget. Av elimineringen avser 15,0 mnkr utdelning från ett av dotterbolagen till Uppsala Stadshus AB. Exklusive utdelningen är det prognostiserade resultatet -15,4 mnkr och avser avskrivningar på koncernmässiga övervärden på fastigheter.

Joachim Danielsson
Vd

DELÅRSRAPPORT FÖR KONCERN OCH MODERBOLAG 2014-01-01 - 2014-08-31

(siffror i parentes avser samma period
föregående år om inte annat anges)

Uppsala Stadshus AB ägs till 100 procent av
Uppsala kommun, org.nr. 212000-3005.
Bolaget äger i sin tur 100 procent av aktierna i:

- Uppsalahem AB
- Uppsala Kommuns Fastighets AB
- AB Uppsala Kommuns Industrihus
- Uppsala Kommun Skolfastigheter AB
- Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter
AB
- Uppsala Kommun Sport- och
Rekreationsfastigheter AB
- Uppsala Parkerings AB
- Fyrishov AB
- Uppsala stadsteater AB
- Uppsala Konsert- och Kongress AB
- Uppsala Kommuns Gasgenerator AB
- Uppsala Vatten och Avfall AB
- Uppsala R 2 AB
- Uppsala R 3 AB

Bolagen i Stadshuskoncernen bedriver
verksamhet inom segmenten fastighets-
förvaltning, fritid och kultur, vatten och
avfall samt produktion av biogas och
elkraft.

Viktiga händelser

Uppsala Stadshus AB förvärvade per 1 maj
samtliga aktier i de båda bolagen Uppsala R 2
AB (f.d. Grafiskt Utbildningscenter Media
AB) och Uppsala R 3 AB (f.d. Grafiskt
Utbildningscenter Teknik i Uppsala AB) från
Uppsala R 1 AB (f.d. Grafiskt Utbildnings-

center i Uppsala AB). Den verksamhet som
tidigare bedrevs av bolagen har flyttats till
nämnden för vård och bildning i Uppsala
kommun. Uppsala R 2 AB och Uppsala R 3
AB är för tillfället vilande.

Uppsala Parkerings AB övertog per 1 mars
samtliga de gatuparkeringar som tidigare
förvaltades av gatu-och samhällsmiljönämnden
i Uppsala kommun.

Uppsalahem AB förbereder förvärv av mark i
Ulleråker för att bygga bostäder.

Finansieringen av Uppsala Konsert och
Kongress AB har ändrats från och med 2014.
Den uppdragsersättning som bolaget tidigare
erhöll från kulturnämnden har ersatts av ett
koncernbidrag från Uppsala Stadshus AB.
Beloppet är 33,7 mnkr för 2014 enligt beslut i
IVE.

Det nya redovisningsregelverket K3 träder i
kraft 2014. Detta innebär bland annat att
komponentavskrivningar börjat tillämpas.
Istället för att som tidigare skriva av fastigheter
som en helhet, med en och samma procentsats,
delas de in i ett antal komponenter med olika
livslängd och avskrivningstider. En annan
nyhet är att underhållsåtgärder inte
kostnadsförs i samma utsträckning som
tidigare utan aktiveras som tillgångar och
skrivs av under ett antal år. För att få
jämförbarhet har de jämförelsetal som
redovisas för motsvarande period föregående
år räknas om enligt K3. En fullständig
omräkning har gjorts av årsbokslut 2013, medan
omräkningen av delårsbokslutet per augusti
2013 bygger på en schablon utifrån
helårsomräkningen.

Resultat och ställning

Koncernens periodresultat efter finansiella
poster är 136,5 mnkr (140,0 mnkr). Resultatet
efter skatt uppgår till 145,2 mnkr (140,5 mnkr).

Moderbolaget resultat efter finansiella poster
är -23,6 mnkr (-25,3 mnkr). Trots att
låneskulden ökat med 99 miljoner sedan
motsvarande period föregående år blev
räntekostnaderna lägre då det allmänna

ränteläget varit lågt och de flesta lånen lagts om till bättre villkor.

Rörelsens intäkter i koncernen uppgår till 1 760,0 mnkr i perioden jämfört med 1 689,6 mnkr föregående år. Att intäkterna är 70,4 mnkr högre förklaras till övervägande del av att Uppsalahem AB genomförvärvet av de återstående 49 procenten i Studentstaden har en större volym.

Moderbolagets omsättning uppgår till 2,4 mnkr (4,3 mnkr) och avser tjänster till dotterbolagen i koncernen.

Rörelsens kostnader i koncernen ökar från 1 351,0 mnkr per augusti 2013 till 1 406,3 mnkr per augusti i år, d.v.s. med 55,3 mnkr. Ökningen förklaras delvis av Uppsalahems förvärv av Studentstaden.

Investeringar och försäljningar

Investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgår i perioden till 724,6 mnkr (6 094,1 mnkr). Fjolårets höga investeringsnivå förklarades av de att tre nya fastighetsbolagen startade sin verksamhet och förvärvade verksamhetslokaler från Uppsala kommun och Uppsalahem AB:s förvärv av de återstående 49 procenten av aktierna i Studentstaden AB. Investeringarna i perioden januari – augusti 2014 utgörs bland annat av produktion av nya lägenheter, ny, om-och

tillbyggnad av skolor och idrotts-och fritidsanläggningar samt ledningsnät inom VA-verksamheten.

Likviditet och finansiering

Koncernens kassa, bank och kortfristiga placeringar uppgår till 6,5 mnkr per 2014-08-31 (-44,0 mnkr per 2013-12-31).

Räntebärande skulder för koncernen, d.v.s. skulder till kreditinstitut och Uppsala kommun, ökade under året med 306,5 mnkr från 12 309,6 mnkr vid årsskiftet till 12 616,1 mnkr per 2014-08-31.

Resultatet från finansiella investeringar, d v s netto av främst ränteintäkter och räntekostnader, uppgår för koncernen till -217,1 mnkr (-203,2 mnkr). Moderbolagets resultat från finansiella investeringar uppgår till -23,0 mnkr (-24,9 mnkr).

Uppsala den

Joachim Danielsson
Vd

UPPSALA STADSHUSKONCERN

RESULTATRÄKNING FÖR KONCERNEN

i tkr

		Utfall Jan-aug 2014	Utfall Jan-aug 2013 *)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 684 244	1 570 011
Punktskatter		-7 714	16 683
Övriga rörelseintäkter		<u>83 431</u>	<u>102 872</u>
Summa rörelsens intäkter		1 759 961	1 689 566
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-478 881	-492 064
Handelsvaror		-57 063	-67 091
Övriga externa kostnader		-249 553	-252 429
Personalkostnader		-284 969	-251 936
Av- och nedskrivningar		-335 392	-282 475
Övriga rörelsekostnader		<u>-443</u>	<u>-399</u>
Summa rörelsens kostnader		-1 406 301	-1 346 394
Rörelseresultat		353 660	343 172
Resultat från finansiella investeringar:			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		983	5 066
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-218 094</u>	<u>-208 276</u>
Summa resultat från fin. investeringar		-217 111	-203 210
Resultat efter finansiella poster	Not 1	136 549	139 962
Skatt		<u>8 674</u>	<u>536</u>
Periodens resultat		145 223	140 498
Resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		145 223	140 498
Minoritetsintresse		0	0

*) Jämförelsetalen för 2013-08 har räknats om enligt K3-regelverket. Omräkningen är baserad på den omräkning som gjorts av årsbokslut 2013 enligt K3.

UPPSALA STADSHUSKONCERN

NOT 1 - SEGMENTSREDOVISNING

	Utfall Jan-aug 2014	Utfall Jan-aug 2013 *)
Fastighetsförvaltning		
Bruttoomsättning	1 302 433	1 190 848
Koncerninternt	<u>-9 734</u>	<u>-7 127</u>
Nettoomsättning	1 292 699	1 183 721
Resultat efter finansiella poster	222 862	178 277
Fritid och kultur		
Bruttoomsättning	103 838	99 632
Koncerninternt	<u>-3 569</u>	<u>-175</u>
Nettoomsättning	100 269	99 457
Resultat efter finansiella poster	-74 677	-48 009
VA och avfall		
Bruttoomsättning	319 376	315 509
Koncerninternt	<u>-28 121</u>	<u>-28 676</u>
Nettoomsättning	291 255	286 833
Resultat efter finansiella poster	9 075	35 451
Övrigt		
Bruttoomsättning	3 476	5 557
Koncerninternt	<u>-3 455</u>	<u>-5 557</u>
Nettoomsättning	21	0
Resultat efter finansiella poster	-20 711	-25 220
Totalt		
Bruttoomsättning	1 729 123	1 611 546
Koncerninternt	<u>-44 879</u>	<u>-41 535</u>
Nettoomsättning	1 684 244	1 570 011
Resultat efter finansiella poster	136 549	140 498

*) Jämförelsetalen för 2013-08 har räknats om enligt K3-regelverket. Omräkningen är baserad på den omräkning som gjorts av årsbokslut 2013 enligt K3.

UPPSALA STADSHUSKONCERN

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

	2014-08-31	2013-12-31 *)	2013-08-31 **)
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	<u>270</u>	<u>178</u>	<u>129</u>
	270	178	129
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14 782 865	14 295 304	13 101 338
Maskiner och andra tekniska anläggningar	105 263	88 326	59 453
Inventarier, verktyg och installationer	948 833	963 418	760 351
Pågående nyanläggningar	<u>1 513 104</u>	<u>1 687 169</u>	<u>2 808 047</u>
	17 350 065	17 034 217	16 729 189
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	302	2 252	249
Uppskjutna skattefordringar	11 190	2 058	11 190
Andra långfristiga fordringar	<u>205 538</u>	<u>263 870</u>	<u>13 355</u>
	217 030	268 180	24 794
Summa anläggningstillgångar	17 567 365	17 302 575	16 754 112
Omsättningstillgångar			
Varulager, omsättningsfastigheter mm			
Råvaror och förnödenheter	387	214	426
Färdiga varor, bränslen och handelsvaror	<u>999</u>	<u>1 173</u>	<u>1 409</u>
	1 386	1 387	1 835
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	98 871	106 634	83 241
Fordringar hos Uppsala kommun	34 020	29 145	28 267
Skattefordran	76 200	0	333 892
Övriga fordringar	64 749	107 591	52 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>70 534</u>	<u>31 092</u>	<u>74 712</u>
	344 374	274 462	572 678
Kassa och bank	356 561	457 912	349 853
Summa omsättningstillgångar	702 321	733 761	924 366
SUMMA TILLGÅNGAR	18 269 686	18 036 336	17 678 478

*) Jämförelsetalen för 2013-12 har räknats om enligt K3-regelverket.

***) Jämförelsetalen för 2013-08 har räknats om enligt K3-regelverket. Omräkningen är baserad på den omräkning som gjorts av årsbokslut 2013 enligt K3.

UPPSALA STADSHUSKONCERN

BALANSRÄKNING FÖR KONCERNEN

	2014-08-31 tkr	2013-12-31 *) tkr	2013-08-31 **) tkr
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	370 000	370 000	370 000
Övrigt tillskjutet kapital	3 007 454	3 007 454	3 007 454
Annat eget kapital inklusive årets resultat	772 522	631 958	755 545
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	4 149 976	4 009 412	4 132 999
Minoritetsintresse	0	0	0
Summa eget kapital	4 149 976	4 009 412	4 132 999
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner	5 558	5 571	5 672
Avsättningar för uppskjuten skatt	37 658	49 088	43 764
Övriga avsättningar	<u>35 550</u>	<u>35 550</u>	<u>35 685</u>
	78 766	90 209	85 121
Långfristiga skulder			
Obligationslån	1 800 000	1 600 000	1 000 000
Skulder till kreditinstitut	1 955 000	1 955 000	1 955 000
Skulder till Uppsala kommun	5 802 091	5 760 561	5 585 971
Övriga långfristiga skulder	<u>343 550</u>	<u>343 794</u>	<u>331 759</u>
	9 900 641	9 659 355	8 872 730
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 845 775	1 844 044	2 290 114
Skulder koncernkonto till Uppsala kommun	350 032	350 601	409 454
Skulder till Uppsala kommun	1 420 433	1 496 386	1 372 927
Leverantörsskulder	154 658	268 486	197 454
Skatteskulder	2 801	1 870	2 375
Övriga skulder	38 454	49 695	47 851
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>328 149</u>	<u>266 277</u>	<u>267 451</u>
	4 140 302	4 277 359	4 587 626
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 269 685	18 036 335	17 678 476
	-1		
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Ställda panter	2 223 800	2 223 800	2 223 800
Ansvarsförbindelser	3 035	2 959	2 942

*) Jämförelsetalen för 2013-12 har räknats om enligt K3-regelverket.

**) Jämförelsetalen för 2013-08 har räknats om enligt K3-regelverket. Omräkningen är baserad på den omräkning som gjorts av årsbokslut 2013 enligt K3.

UPPSALA STADSHUSKONCERN

KASSAFLÖDESANALYS FÖR KONCERNEN i tkr	Jan-aug 2014	Jan-aug 2013
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	136 549	139 962
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
- av-och nedskrivningar (+)	335 392	282 475
- realisationsvinster (-) / -förluster (+)	-35 910	-65 744
- avsättningar (+)	-11 443	-31 484
- övriga ej kassapåverkande poster (+)/(-)	-1 195	151 413
Betald inkomstskatt (-)	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	423 393	476 622
Förändring i rörelsekapital		0
- ökning(-)/minskning(+) av varulager	1	-338
- ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar	-69 912	-324 072
- ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	-113 828	-114 722
- ökning(+)/minskning(-) av övriga kortfristiga skulder	217 416	80 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	457 070	117 980
Investeringsverksamheten		
Förvärv (-) / försäljning (+) av dotterbolag	0	0
Förvärv av immateriella tillgångar (-)	-92	116
Förvärv av materiella anläggningstillgångar (-)	-674 825	-6 086 083
Försäljning av anläggningstillgångar (+)	62 684	989 371
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar	51 150	-250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-561 083	-5 096 846
Finansieringsverksamheten		
Utdelning (-)	0	0
Upptagna lån (+)	506 731	4 153 394
Amortering av skuld (-)	-263 424	-2 500
Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder till kreditinstitut	-106 008	952 910
Ökning av övriga långfristiga skulder	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	137 299	5 103 804
Ökning(+)/minskning(-) av kassa och bank	33 286	124 938
Kassa och bank vid årets början	323 275	224 915
Kassa och bank vid årets slut	356 561	349 853

UPPSALA STADSHUS AB

Org nr 556500-0642

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

i tkr

	Utfall Jan-aug 2014	Utfall Jan-aug 2013
Rörelsens intäkter		
Fakturerad försäljning	2 400	4 333
Övriga rörelseintäkter	<u>21</u>	<u>0</u>
Summa rörelsens intäkter	2 421	4 333
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-3 054	-4 755
Av- och nedskrivningar	<u>-29</u>	<u>-19</u>
Summa rörelsens kostnader	-3 083	-4 774
Rörelseresultat	-662	-441
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	<u>-22 969</u>	<u>-24 867</u>
Summa resultat från finansiella investeringar	-22 969	-24 867
Resultat efter finansiella poster	-23 631	-25 308
Bokslutsdisposition *)	-70 922	-43 800
Årets resultat	-94 553	-69 108

*) I delårsbokslutet per augusti 2013 bokades koncernbidrag över balanserat resultat.
I jämförelsetalen för 2013-08 har koncernbidrag omklassificerats till bokslutsdisposition.

UPPSALA STADSHUS AB

Org nr 556500-0642

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

	2014-08-31	2013-12-31	2013-08-31
		tkr	tkr
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Varumärken	181	70	79
Immateriella anläggningstillgångar	181	70	79
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterbolag	4 751 276	4 750 697	4 611 471
Andra långfristiga fordringar	<u>1 198</u>	<u>1 198</u>	<u>3 443</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar	4 752 474	4 751 895	4 614 914
Summa anläggningstillgångar	4 752 474	4 751 895	4 614 914
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos dotterbolag	1 551	61 074	1 195
Övriga fordringar	21	212	21
Förutbetalda kostnader	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar	1 572	61 286	1 216
Kassa och bank	0	0	0
Summa omsättningstillgångar	1 572	61 286	1 216
SUMMA TILLGÅNGAR	4 754 227	4 813 250	4 616 209

UPPSALA STADSHUS AB

Org nr 556500-0642

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

	2014-08-31	2013-12-31	2013-08-31
	tkr	tkr	tkr
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital - 370 000 aktier á 1 000 kr	370 000	370 000	370 000
Reservfond	<u>1 846 454</u>	<u>1 846 454</u>	<u>1 846 454</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>	2 216 454	2 216 454	2 216 454
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	1 371 065	1 325 696	1 312 843
Årets resultat	<u>-94 553</u>	<u>45 369</u>	<u>-69 108</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>	1 276 512	1 371 065	1 243 735
Summa eget kapital	3 492 966	3 587 519	3 460 189
Långfristiga skulder			
Skulder till dotterbolag	100	100	100
Skulder till Uppsala kommun	<u>945 000</u>	<u>945 000</u>	<u>795 000</u>
Summa långfristiga skulder	945 100	945 100	795 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till dotterbolag	298	51 769	13 079
Skulder till Uppsala kommun	227 475	209 073	208 570
Övriga kortfristiga skulder	0	353	0
Skulder koncernkonto Uppsala kommun	88 147	19 331	139 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183	105	0
Skatteskulder	<u>57</u>	<u>0</u>	<u>-210</u>
Summa kortfristiga skulder	316 160	280 631	360 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	4 754 227	4 813 250	4 616 209
Ställda panter och ansvarsförbindelser			
Ställda panter	inga	inga	inga
Ansvarsförbindelser			

UPPSALA STADSHUS AB

Org nr 556500-0642

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

per 31 aug

Jan-aug**2014**

tkr

Jan-aug**2013**

tkr

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-23 631

-25 308

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

- av-/nedskrivningar (+)

29

19

- realisationsvinster (-) / -förluster (+)

0

0

- övriga ej kassapåverkande poster (+)/(-)

1 061

1

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**-22 541****-25 288**

Förändring i rörelsekapital

- ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar

-1 111

1 593

- ökning(+)/minskning(-) av övriga kortfristiga skulder

69 835

54 757

Kassaflöde från den löpande verksamheten**46 183****31 062****Investeringsverksamheten**

Förvärv(-)/avyttring(+) av aktier i bolag

0

0

Förvärv av immateriella anläggningstillgångar (-)

-140

0

Nedskrivning av aktier (+)

0

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-140****0****Finansieringsverksamheten**

Lämnade aktieägartillskott (-)

-139 225

-96 250

Erhållet koncernbidrag (+)

162 153

107 034

Lämnat koncernbidrag (-)

-105 598

-62 005

Utbetald utdelning

36 627

5 159

Upptagna lån (+)

0

15 000

Amortering av skuld (-)

0

0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-46 044****-31 062****Ökning(+)/minskning(-) av kassa och bank****0****0****Kassa och bank vid årets början****0****0****Kassa och bank vid årets slut****0****0**

RESULTAT FÖR UPPSALA STADSHUSBOLAG OCH KONCERN
enligt bolagens rapporter lämnade i sep 2013, prognos i sep 2013

Bilaga 2

Resultat efter finansiella poster
i miljoner kronor

	Bokslut Jan-aug <u>2014</u>	Prognos II Jan-dec <u>2014</u>	Budget Jan-dec <u>2014</u>	Bokslut Jan-dec <u>2013</u>
Uppsala Stadshus AB	-23,6	-19,7	-22,0	-2,1
Uppsalahem, koncern	179,5	232,1	185,8	196,9
Uppsala Kommuns Fastighets AB	0,8	-3,2	0,3	7,1
Uppsala Kommuns Industrihus, koncern	38,6	48,4	52,9	55,2
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	10,3	9,2	-27,7	-2,3
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	1,0	-0,7	2,8	1,7
Uppsala Kommun Sport-och Rekreattionsfastigheter AB	-3,3	-3,1	1,2	-0,2
Uppsala Parkerings AB	9,2	14,4	13,4	0,4
Fyrishov AB	-4,7	-6,0	-2,5	-1,7
Uppsala stadsteater AB	-41,5	-66,7	-66,2	-61,9
Uppsala Konsert & Kongress AB	-28,5	-34,9	-33,7	-14,7
Uppsala Vatten och Avfall AB	9,1	20,8	4,8	26,3
Uppsala Kommun Gasgenerator AB	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Summa bolag	146,7	190,4	109,0	204,6
Elimineringar/justeringar	-10,2	-30,4	-31,3	-83,6
Uppsala Stadshuskoncernen	136,5	160,0	77,7	121,0

INVESTERINGAR FÖR UPPPSALA STADHUSBOLAG OCH KONCERN
--

Investeringar	Budg	Prognos
Belopp i miljoner kronor	<u>2014</u>	<u>2014</u>
Uppsalahem, koncern	1 125	1 012
Uppsala Kommuns Fastighets, koncern	82	50
Uppsala Kommuns Industrihus, koncern	89	67
Uppsala Kommun Skolfastigheter AB	200	309
Uppsala Kommun Förvaltningsfastigheter AB	41	5
Uppsala Kommun Sport-och Rekreatjonsfastigheter AB	52	30
Uppsala Parkerings AB	5	5
Fyrishov AB	10	7
Uppsala stadsteater AB	6	4
Uppsala Konsert & Kongress AB	5	3
Uppsala Kommuns Gasgenerator AB	0	0
Uppsala Vatten och Avfall AB	<u>259</u>	<u>243</u>

Uppsala stadshuskoncernen	1 873	1 735
----------------------------------	--------------	--------------