



UPPSALAHEM

**Delårsrapport
1 januari - 31 augusti 2017**

Verksamhet

Uppsalahem AB är moderbolag till Kretia i Uppsala Kvarngärdet AB, Uppsalahem Eksätragården AB, Uppsalahem Elmer AB samt Kretia 2 Fastighets AB. Moderbolag till Uppsalahem AB är Uppsala Stadshus AB som äger 100 procent av aktierna.

Uppsalahemkoncernens fastighetsbestånd uppgår 31 augusti 2017 till en uthyrningsbar yta om ca 1 041 147 m² (1 102 952 m²) fördelat på bostäder och lokaler. Andelen bostäder är 92,2 (92,1) procent av den uthyrningsbara ytan.

Redovisningsprinciper

Delårsbokslutet 2017 är upprättat i enlighet med K3-regelverket. Marknadsvärdering av fastigheterna utförs endast i samband med årsskiften.

Omsättning

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 884,6 (837,9) Mkr. vilket ger en ökning med 46,7 Mkr från samma period föregående år. Omsättningsökningen beror främst på inflyttning i nyproduktion. Bland de övriga intäkterna beror ökningen på nya intäkter efter fiberinstallationen. Den årliga hyresjusteringen blev 0,92 procent per 2016-12-01 och 0,54 procent per 2017-07-01.

Kostnader

Underhållskostnaderna ökar med 5,1 Mkr, till följd av planerat underhåll i det äldre beståndet. Driftkostnaderna ökar med 10,8 Mkr. vilket beror på ökad yta i beståndet till följd av nyproduktion. Följaktligen ökar även kostnaden för avskrivningar med 21,1 Mkr.

Under året har även energieffektiviseringsåtgärder vidtagits vilket fått en positiv effekt på driftkostnaderna.

Resultat

För perioden uppgår koncernens resultat efter finansiella poster till 204,8 Mkr. (176,5). I årets delårsresultat ingår en kapitalvinst efter försäljningen av Håga 10:41 till en privatperson.

Finansnetto

Summa finansiella poster uppgår för perioden till 71,9 (75,3) Mkr. De finansiella kostnaderna minskar till följd av ändrat ränteläge, trots ökad upplåning.

Koncernen har ingen exponering av risk i främmande valutor eller placeringar i aktier.

Likviditet

Koncernens disponibla likvida tillgångar uppgår vid periodens utgång till 1 094 (416) Mkr exklusive utnyttjad checkkredit på 450 Mkr. Av dessa utgörs 630,7 Mkr. av kontoplaceringar.

Vid periodens utgång kan ytterligare 1 398 Mkr utnyttjas av företagscertifikatsprogrammet med ett nominellt rambelopp om totalt 3 500 Mkr. Dessutom finns bindande kreditlöften från SHB, SEB och Nordea om totalt 1 700 Mkr, som inte är utnyttjade, samt ett kontrakterat lån om 100 Mkr. som inte har lyfts vid bokslutsdagen.

Investeringar

Under rapportperioden uppgår investeringar i pågående projekt till 601,6 (486,7) Mkr. Investeringarna avser 404 färdigställda och 252 påbörjade lägenheter samt pågående nybyggnadsprojekt från tidigare år. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

Försäljningar och förvärv.

Håga 10:41 såldes till en privat person.

Händelser under 2017

Företaget Kretia 2 Fastighets AB förvärvades i januari av Specialfastigheter. Köpeskillingen blev 152 Mkr. Företaget äger en exploateringsfastighet vid Ulleråker i Uppsala.

Som ett led i ett utökat samarbete med Uppsala kommun flyttade Uppsalahem sin serverpark till kommunens serverhall.

Ett samarbete inom finansfunktionen är inlett med Uppsala kommun, vilket medför att viss upplåning sker i Uppsala kommuns namn.

En omorganisation av förvaltningen ägde rum under våren och trädde i kraft i maj 2017. Omorganisationen medför att ett av lokalkontoren stängs samt att del av skötselpersonalen knyts till de lokala kontoren.

Personal

Antal årsarbetare i koncernen per 31 augusti uppgår till 266. Motsvarande siffra var föregående år 270 personer.

Resultatprognos för 2017

Resultatet i prognosen för helåret 2017 förväntas bli ca 52,6 Mkr högre än utfallet per 8 månader. I prognosen ingår två planerade fastighetsförsäljningar som beräknas generera en vinst på ca 14,9 Mkr.

Moderbolaget

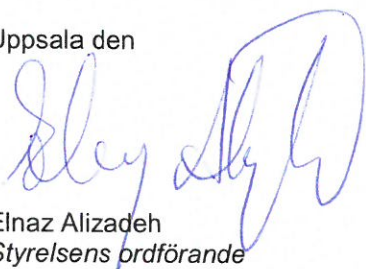
Moderbolagets nettoomsättning exklusive fastighetsförsäljningar och övriga intäkter uppgår för rapportperioden till 889,1 (678,4) Mkr. I moderbolagets omsättning 2017 ingår affärsområdet Studentstaden med en omsättning på 167,6 Mkr. 2016 redovisades Studentstaden som ett eget dotterbolag. Omsättningsökningen beror bland annat på nya intäkter från hyra av fastighetsnätet samt inflyttning av nyproduktioner.

Resultat efter finansnetto uppgår till 213,8 Mkr. (118,5). I årets resultat ingår 51,1 Mkr som avser affärsområdet Studentstaden, vilken tidigare var ett eget bolag.

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



Elnaz Alizadeh
Styrelsens ordförande



Stefan Sandberg
Verkställande direktör

Uppsalahemkoncernen

Delårsbokslut 2017-08-31

(Belopp i mkr)

	2017 Januari-augusti	2016 Januari-augusti	2016 Helår
Hysesintäkter	848,7	808,1	1 222,0
Övriga rörelseintäkter	35,9	29,8	41,4
Summa nettoomsättning	884,6	837,9	1 263,4
Underhållskostnader	-73,9	-67,8	-128,4
Driftskostnader	-290,4	-279,6	-434,9
Fastighetsskatt	-16,6	-14,4	-21,6
Avskrivningar	-189,7	-168,6	-258,8
Summa fastighetskostnader	-570,6	-530,4	-843,7
Bruttoresultat	314,0	307,5	419,7
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-41,8	-55,8	-73,0
Resultat aktie-, fastighetsförsäljning	4,5	0	-10,9
Rörelseresultat	276,7	251,8	335,8
Finansiella intäkter	10,6	3,7	7,8
Finansiella kostnader	-82,5	-79,0	-119,4
Summa finansiella poster	-71,9	-75,3	-111,6
Resultat efter finansiella poster	204,8	176,5	224,2

Uppsalahemkoncernen

Balansräkning

(Belopp i mkr)

TILLGÅNGAR	2017	2016	2016
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31-aug	31-aug	31-dec
Materiella anläggningstillgångar	10 469	9 665	9 909
Finansiella anläggningstillgångar	319	206	206
Summa anläggningstillgångar	10 788	9 871	10 115
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga omsättningstillgångar	101	117	85
Likvida tillgångar	312	419	418
Summa omsättningstillgångar	413	536	503
SUMMA TILLGÅNGAR	11 201	10 407	10 618
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	167	167	167
Övrigt tillskjutet kapital	2 214	1 970	2 214
Annat eget kapital inkl. årets resultat	1 357	1 349	1 152
Summa eget kapital	3 737	3 486	3 533
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	24	22	23
SKULDER			
Långfristiga skulder	4 823	4 280	3 500
Kortfristiga skulder	2 617	2 619	3 562
Summa skulder och avsättningar	7 463,6	6 899	7 085
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 201	10 407	10 618

Kassaflödesanalys	2017	2016
	8 mån	8 mån
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	402	345
Förändring av rörelsekapital	-67	-122
Kassaflöde från den löpande verksamheten	335	223
Kassaflöde investeringsverksamheten	- 870	- 692
Kassaflöde finansieringsverksamheten	428	683
Periodens kassaflöde	-107	214

Nyckeltal

	2017	2016	2016
	31-aug	31-aug	31-dec
Soliditet 1, %	33,4	33,5	33,3
Soliditet 2, %	62,7	60,5	64,5
Fastigheterna mkr.			
Bokfört värde	8 912	8 217	8 340
Marknadsvärde	18 174 *	15 349 **	18 174
Övervärde	8 787	7 132	9 349
*) Avser bedömt marknadsvärde 2016-12-31.			
**) Avser bedömt marknadsvärde 2015-12-31.			
Avkastning eget kapital, i %	5,8	5,2	6,6
Avkastning totalt kapital, i %	2,5	2,6	3,4

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