



UPPSALAHEM

**Delårsrapport
1 januari - 31 augusti 2018**

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 2018 till en uthyrningsbar yta om 1 090 853 m² fördelat på bostäder och lokaler. Andelen bostäder är 90,9 procent av den uthyrningsbara ytan.

Redovisningsprinciper

Delårsbokslutet 2018 är upprättat i enlighet med K3-regelverket. Marknadsvärdering av fastigheterna utförs endast i samband med årsskiften.

Omsättning

Koncernens omsättning för perioden uppgår till 911,8 (889,1) mkr vilket ger en ökning med 22,7 mkr från samma period föregående år. Nya ytor i form av bostäder, lokaler och parkeringsplatser har tagits i bruk vilket ger ökade intäkter, vi ser även effekt av hyreshöjningen per 170701 samt 180701.

Kostnader

Underhållskostnaderna minskar med 2,3 mkr till följd av att underhållsprojekt har förskjutits i tid pga. vakanser och justerad planering. Driftkostnaderna ökar med 6 mkr vilket beror på ökad yta i beståndet till följd av nyproduktion samt ökade kostnader för värme och el pga. den kalla vintern under första halvan av året. Nya fastigheter ger också ökning på kostnaden för avskrivningar med 9,3 mkr. Vi ser även en effekt av de återförda nedskrivningar fg år som på helår innebär ökade avskrivningar om ca 16 mkr.

Resultat

För perioden uppgår koncernens resultat efter finansiella poster till 245,2 Mkr. (204,8). Där ingår kapitalvinster om 23,0 mkr.

Finansnetto

Summa finansiella poster uppgår för perioden till 68,1 (73,2) Mkr. De finansiella kostnaderna minskar till följd av bättre nivåer på räntor och derivat. Vi har förseningar i byggprojekt som resulterar i att upplåningsbehovet minskar och därmed lånekostnaderna.

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 7,1 (311,6) mkr exklusive utnyttjad checkkredit på 450 Mkr. Utöver detta har vi ett positivt saldo på koncernkonto hos Uppsala kommun om 61,4 (25,5) mkr. Genom att vi har negativa räntor på marknaden så har bankerna infört avgifter för positiva saldon varför vi har minskat vår likvida tillgångar.

Dessutom finns bindande kreditlöften från Uppsala kommun om totalt 1 900 Mkr, som inte är utnyttjade.

Investeringar

Under rapportperioden uppgår investeringar i pågående projekt till 567,4 (596,2) mkr. Investeringarna avser 305 inflyttade och 133 påbörjade lägenheter samt pågående nybyggnadsprojekt från tidigare år. Aktivering av färdigställda projekt sker i samband med inflyttning.

Försäljningar och förvärv

- Försäljning
Fastighet Uppsala Kvarngärdet 38:2, reavinst 25,3 mkr, köpare JM
Fastighet Uppsala Svartbäcken 36:39, reavinst 4,7 mkr. Köpare Anna och Benny Holmström
Fastighet Ultuna 2:29, reaförlust 6,8 mkr, köpare JM
- Förvärv
Fastigheten Kåbo 68:1 – kompletterande kostnader markanvisning 8,8 mkr, säljare Uppsala kommun
- Kommande förvärv
Del av Luthagen 1:2

Personal

Antal årsarbetare i koncernen per 31 augusti uppgår till 267. Motsvarande siffra var föregående år 266 personer.

Resultatprognos för 2018

Resultatet i prognosen för helåret 2018 förväntas bli ca 40 mkr högre än utfallet per 8 månader.

Denna rapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Uppsala den



Elnaz Alizadeh
Styrelsens ordförande



Stefan Sandberg
Verkställande direktör

Uppsalahemkoncernen

Delårsbokslut 2018-08-31

(Belopp i mkr)

	2018 Januari-augusti	2017 Januari-augusti	2017 Helår
Hysesintäkter	890,8	848,7	1 283,6
Övriga rörelseintäkter	21,0	40,4	49,9
Summa nettoomsättning	911,8	889,1	1 333,5
Underhållskostnader	-71,6	-73,9	-139,7
Driftskostnader	-296,4	-290,4	-431,4
Fastighetsskatt	-17,1	-16,6	-26,8
Summa fastighetskostnader	-385,1	-380,9	-597,9
Driftnetto	526,7	508,2	735,7
Avskrivningar	-199,0	-189,7	-283,6
Bruttoresultat	327,7	318,5	452,1
Centrala administrations- och försäljningskostnader	-37,4	-41,8	-59,9
Försäljning av fastigheter och andra engångsposter	23,0	0	379,5
Rörelseresultat	313,3	276,7	771,7
Finansiella intäkter	7,6	10,6	12,7
Finansiella kostnader	-75,7	-82,5	-119,1
Resultat efter finansiella poster	245,2	204,8	665,3

Uppsalahemkoncernen

Balansräkning

(Belopp i mkr)

TILLGÅNGAR	2018	2017	2017
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	31-aug	31-aug	31-dec
Materiella anläggningstillgångar	11 419	10 469	11 090
Finansiella anläggningstillgångar	342	319	342
Summa anläggningstillgångar	10 788	10 788	11 432
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Övriga omsättningstillgångar	83	101	40
Likvida tillgångar	7	312	262
Summa omsättningstillgångar	90	413	303
SUMMA TILLGÅNGAR	11 851	11 201	11 735
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	167	167	167
Övrigt tillskjutet kapital	2 585	2 214	2 585
Annat eget kapital inkl. årets resultat	1 630	1 357	1 384
Summa eget kapital	4 382	3 737	4 137
AVSÄTTNINGAR			
Uppskjuten skatteskuld	84	24	84
SKULDER			
Långfristiga skulder	5 078	4 823	4 100
Kortfristiga skulder	2 307	2 617	3 414
Summa skulder och avsättningar	7 384	7 463,6	7 514
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	11 851	11 201	11 735

Kassaflödesanalys	2018	2017
	8 mån	8 mån
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	421	402
Förändring av rörelsekapital	-163	-67
Kassaflöde från den löpande verksamheten	259	335
Kassaflöde investeringsverksamheten	- 504	- 870
Kassaflöde finansieringsverksamheten	-10	428
Periodens kassaflöde	-255	-107

Nyckeltal

	2018	2017	2017
	31-aug	31-aug	31-dec
Soliditet 1, %	37,0	33,4	35,3
Soliditet 2, %	67,6	62,7	66,9
Fastigheterna mkr.			
Bokfört värde	11 405	10 453	11 076
Marknadsvärde	22 268 *	19 240 **	22 268
Övervärde	11 192	9 349	11 192
*) Avser bedömt marknadsvärde 2017-12-31.			
**) Avser bedömt marknadsvärde 2016-12-31.			
Avkastning eget kapital, i %	5,8	5,6	17,3
Avkastning totalt kapital, i %	2,7	2,6	7,0

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