

**Årsredovisning
och
koncernredovisning**

CHR Bygga Bostäder Holding AB (Publ)

Org.nr 556776-5762

Räkenskapsår 2017-01-01 - 2017-12-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Förvaltningsberättelse	1
VD har ordet	2
Finansiell utveckling	4
Riskhantering	5
Vinstdisposition	8
Koncernens finansiella rapporter	9
Koncernens noter	13
Moderbolagets finansiella rapporter	33
Moderbolagets noter	38
Styrelsens undertecknande	46
Revisionsberättelse	47
Definitioner	51
Bolagsstyrningsrapport	52
Hållbarhetsrapport	55

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ) (556776-5762) (*Bygga Bostäder*) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31. Bolaget har sitt säte i Stockholm. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

OM BYGGA BOSTÄDER

Bygga Bostäder utvecklar, säljer och producerar prisvärda bostadsrätter av god kvalitet i standardiserade radhus och flerbostadshus. Bostadsrättsföreningar bildas i syfte att uppföra dessa byggnader och lägenheterna säljs under uppförandeskedet. CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ) bedriver förvaltning av dotterbolagen som i sin tur bedriver fastighets- och byggverksamhet. Dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB bedriver byggverksamhet. Koncernens övriga bolag bedriver aktieförvaltning samt försäljning av projektfastigheter.

Bygga Bostäder är fokuserade på att bygga attraktiva, energieffektiva och sunda bostäder i mellanstora svenska städer där tillväxten och efterfrågan på bolagets bostäder är stark. Bygga Bostäder kontrollerar varje projekt från idé, via projektutveckling och bygghandlingsprojektering, till byggnation och godkänd slutbesiktning. I kombination med standardiserade bostäder medför detta effektiva processer och lägre byggrisk. Bygga Bostäders effektiva processer gör det lättare att expandera till flera orter utan att förlora kvalitet eller hastighet. För bolagets kunder betyder det att de kan köpa ett nytt hem med lite bättre kvalitet än vanlig standard till ett pris där de klarar både räntehöjningar och amorteringskrav. Bygga Bostäder är ISO 9001 (kvalitet) certifierade och ISO 14001 (miljö) certifierade. Bygga Bostäder erbjuder redan idag energieffektiva bostäder och intensifierar allt mer sitt fokus på hållbarhet.

Bygga Bostäder färdigställde 210 (83 år 2016) nya hem under januari-december 2017 och har en projektportfölj som omfattar drygt 500 nya hem.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET OCH VERKSAMHETENS UTVECKLING

- Bygga Bostäder har färdigställt 371 nya hem fram till årsskiftet 2017, varav 210 i 2017.
- Vid årets utgång hade Bygga Bostäder en projektportfölj som omfattar mer än 500 nya hem.
- Bygga Bostäder har produktionsstartat 332 bostäder under perioden januari–december 2017. Per den 31 december 2017 var 357 bostäder i pågående produktion.
- Flerbostadshusprojektet Briljanterna i Örebro färdigställdes i maj.
- Under året har radhusprojekt färdigställts i Skellefteå, Östersund, Borlänge, Örebro, Nyköping och Motala.
- Första spadtaget i projekt Brandholmen i Nyköping firades i november. Projektet består av 173 lägenheter i flerbostadshus och inflyttning kommer att ske i flera etapper från och med första kvartalet 2019.
- På extra bolagsstämma i februari 2017 beslutades om att göra Bygga Bostäder till ett publikt bolag.
- Styrelsen beslutade att förtidsinlösa en kreditfacilitet under förutsättning att refinansiering genom utgivning av obligationer kunde göras. Förtidsinlösen innebar en avgift på 27 MSEK som belastade övriga finansiella kostnader.
- 210 MSEK säkerställda obligationer under en total ram om 500 MSEK utgavs i juli och noterades senare på Nasdaq Stockholm.
- I maj tillträdde Johanna Clason som ny CFO och Hanna Lauritzen utsågs till COO och HR-chef. I september tillträdde Jesper Widfeldt som koncernredovisningschef. I oktober tillträdde Henrik Persson-Hvarfner som ny produktionschef och Nils-Arne Holmudden utsågs till utvecklingschef.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- I januari 2018 gjordes en omorganisation där Henrik Persson-Hvarfner utsågs till projektutvecklingschef och Patrik Johansson utsågs till produktionschef.

Det gångna året var ett händelserikt år, både i marknaden i stort och för Bygga Bostäder. Vi fördubblade nästan omsättningen till 627 MSEK från 355 MSEK. Mer än två gånger fler bostäder färdigställdes än året innan, 210 nya hem jämfört med 83 under år 2016. Rörelseresultatet ökade till 65 MSEK från 45 MSEK år 2016. Resultatet efter skatt var oförändrat, efter justering av förtidslösenavgift av ett lån.

Tidigare år har vi endast färdigställt bostäder i Örebro. Under 2017 färdigställdes ytterligare bostäder i Örebro men bostäder färdigställdes också i Nyköping, Motala, Skellefteå och Östersund. Vi startade även projekt i Växjö. Tack vare vår "egen" byggpersone, tillsammans med lokala underentreprenörer och standardiserad bostadsdesign så klarade vi den kraftiga tillväxten i både volym och geografi med bibehållen kvalitet.

Vi är stolta över att under året ha färdigställt våra första flerbostadshus. Detta var ett lärorikt projekt med 64 fina lägenheter. Tyvärr hade vi två projekt med väsentligt högre markbearbetningskostnader än budgeterat.

Bygga Bostäder har under året strukturerat om sin finansiering för att möjliggöra tillväxt. Bilateral låne ersattes med en lyckad finansiering av en publik obligation på 210 MSEK inom en ram på 500 MSEK.

Under året har vi stärkt bolagets organisation genom att rekrytera erfarna personer till centrala positioner. Det gör att vi känner oss trygga med att vi nu har ett fantastiskt team som är redo för att ta Bygga Bostäder till nästa nivå.

En av våra kärnkompetenser är det industriella tänkandet. Trots att vi redan idag är mycket effektiva i våra processer så arbetar vi ständigt med att förbättra processerna för att sänka kostnader. Samtidigt kommer vi att utveckla våra standardradhus och flerbostadshus för att öka hållbarheten och ytterligare modernisera designen för att kunna erbjuda ännu mer attraktiva hem.

Under året förändrades bostadsutvecklingsmarknaden kraftigt. Att det utvecklats för många dyra bostäder i Stockholmsområdet råder det inget tvivel om och det har varit en viss prisnedgång. Detta har skapat oro i marknaden, delvis bland köpare och säljare, men kanske ännu mer bland banker och investerare. Våra kunder har inte påverkats mycket, hela 88% av det som är i produktion är sålt. Däremot har vi påverkats av det stramare finansieringsläget. Det är en tydlig förändring i bankernas kreditgivning. Spekulationsköpare förekommer sällan i vårt marknadssegment men de kunder som behövt sälja vid eller strax efter inflyttning har fått mellan 8 och 15 % högre pris för sin bostad, så vi har heller inte sett något prisfall, snarare tvärtom.

Kapitalbehovet för att Bygga Bostäder ska kunna investera i nya projekt är inte särskilt stort men då kreditgivningen har stramats åt använder vi vårt egna kapital helt och hållet till att driva pågående projekt. Vi undersöker olika möjligheter att finansiera projekten i dessa förändrade tider men tills det är löst har vi fått saktas ner och även fått stanna några projekt för att säkerställa likviditeten.

Vi har säkerställt över 500 bostäder (45 000+ kvm) och kommer att starta produktion när vi har löst kapitaltillgången. Majoriteten av bostäderna är i radhus där projekthastigheten är högre och kapitalbindningen lägre än i flerbostadshusprojekt. Vi har även pågående diskussioner med både kommuner och privata markägare om lika mycket till. Boverkets analys visar att 2/3 av de bostäder som behövs i Sverige är utanför storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Därför känner vi oss trygga i att det finns ett fortsatt stort behov av prisvärda hem runt om i de mellanstora städerna i Sverige där Bygga Bostäder verkar.

Jonas Åkerman

Vd och koncernchef

MARKNADSÖVERSIKT

Efterfrågan på bostäder runtomkring i Sverige är hög. Det gäller alla boendeformer; lägenheter, radhus och villor i form av hyresrätter, bostadsrätter och direkt ägande. Efterfrågan är spridd över hela landet; i storstadsregionerna, regionstäder och även på mindre orter. Mer än 85 procent av landets kommuner har brist på bostäder. Boverket bedömer att det behövs 600 000 nya bostäder fram till år 2025 och 2/3 av dessa bostäder behövs utanför Stockholm, Göteborg och Malmö.

Efterfrågan på mer exklusiva bostäder i Stockholmsområdet har minskat, men efterfrågan på lite lägre prissatta bostäder med god kvalitet är fortfarande stor i övriga landet. Medianinkomsten är ungefär densamma i vår kundgrupp över stora delar av landet. Kunderna i vårt segment, medelinkomsttagarna, är beredda att betala samma priser precis utanför Stockholm som på andra väl valda orter. Utanför storstaden slipper vi dessutom flera av de utmaningar som karaktäriserar byggmarknaden i Stockholm; dyr mark, tuff konkurrens, stora aktörer, långa och komplexa processer.

PRODUKTION

Totalt har produktion startats av 332 (163 st år 2016) nya bostäder under januari-december. Produktionsstarter har skett av 12 radhus i BRF Samvaron i Borlänge, 20 radhus i BRF Livet i Lillån i Örebro, 48 lägenheter i flerbostadshus i BRF Kristallerna i Östersund, 27 radhus i BRF Lättnaden i Örebro, 36 lägenheter i flerbostadshus i BRF Vikaholm i Växjö, 16 radhus i BRF Brittsbo Ängar i Östersund, 45 lägenheter i flerbostadshus i BRF Brandholmen 1 i Nyköping, 45 lägenheter i flerbostadshus i BRF Brandholmen 2 i Nyköping, 45 lägenheter i flerbostadshus i BRF Brandholmen 3 i Nyköping och 38 lägenheter i flerbostadshus i BRF Brandholmen 4 i Nyköping.

Per den 31 december var 357 (235 i dec 2016) bostäder i pågående produktion. Andelen sålda lägenheter i pågående produktion var 88% (98% i dec 2016). Andelen är lägre än tidigare under året eftersom produktion startades under fjärde kvartalet av 128 lägenheter i flerbostadshus där inflyttning är först i mitten och slutet av år 2019.

Pågående projekt är:

- BRF Lättnaden i Örebro med 27 radhus som alla är sålda och där inflyttning planeras till slutet av mars 2018.
- BRF Brittsbo Ängar i Östersund med 37 radhus som alla är sålda och där inflyttning planeras i 21 hem i månadsskiftet februari/mars 2018 och i 16 hem i maj 2018.
- BRF Vikaholm i Växjö med totalt 72 lägenheter som alla är sålda, i sex stycken flerbostadshus med fyra våningar, där inflyttning planeras i 36 hem under april och i 36 hem under september 2018.
- BRF Kristallerna i Östersund med totalt 48 lägenheter där 44 är sålda hittills, i fyra stycken flerbostadshus med fyra våningar, där inflyttning planeras i 24 hem under september och i 24 hem under december 2018.
- BRF Brandholmen i Nyköping med totalt 173 lägenheter där ca 80% är sålda hittills, i åtta stycken flerbostadshus på tre till fem våningar, där inflyttning planeras i etapper med start i mars 2019.

Under år 2017 har Bygga Bostäder färdigställt 210 bostäder i radhus och lägenheter i flerbostadshus i Örebro, Nyköping, Östersund, Skellefteå, Borlänge och Motala. Sedan start har totalt 371 bostäder färdigställts. Ytterligare drygt 200 bostäder var under planering.

Produktion i sammandrag	jan-dec 2017	jan-dec 2016
Antal produktionsstartade bostäder, st	332	163
Antal bostäder i pågående produktion, st	357	235
Antal färdigställda bostäder, st	210	83
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	1	0
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	88%	98%

FINANSIELL UTVECKLING

Intäkter och rörelseresultat

För januari-december uppgick intäkterna till 627 MSEK (354), en ökning med 77 procent. Rörelseresultatet uppgick till 65 MSEK (45), en ökning med 46 procent. Årets intäkter påverkades positivt av att produktionsstarter av nya bostäder mer än fördubblades jämfört med år 2016 och 210 nya bostäder färdigställdes år 2017 jämfört med 84 år 2016. I tredje kvartalet påverkades två projekt av väsentligt högre produktionskostnader än plan, på grund av oförutsedda markarbeten. Lägre resultat i dessa projekt påverkade även slutet av året. Koncernens effektiva skattesats uppgick till -37 procent och den påverkas av ej skattepliktiga redovisade intäkter och högre produktionskostnader.

Finansiell utveckling och kassaflöde

Bygga Bostäder har efter genomförd nyemission i december 2016 en stabil finansiell ställning och soliditeten uppgick per den 31 december 2017 till 31 procent (28).

CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ) emitterade den 5 juli ett seniort säkerställt obligationslån om 210 MSEK inom ett totalt rambelopp om 500 MSEK på den svenska obligationsmarknaden. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 9,00 procent per år, har slutförfall 5 juli 2021 och är noterat på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. En kreditfacilitet om totalt 154 MSEK med utestående lån om 131 MSEK förtidsinlöstes i samband med obligationsemissionen. Förtidsinlösen innebar en avgift om 27 MSEK som belastade övriga finansiella kostnader. Koncernen har övriga räntebärande lån om 67 MSEK. Det finns även ett borgenärstillskott om 32 MSEK som ingår i eget kapital.

För perioden januari-december uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -127 MSEK (-218). Kassaflödet påverkades negativt av det ökade antalet produktionsstarter. Det påverkades även av en lägre aktivitet vad gäller förvärv av nya projektfastigheter under andra halvåret. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -3 MSEK (-17) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 112 MSEK (275). Produktion av nya bostäder har främst finansierats med obligationslån. Periodens totala kassaflöde var -18 MSEK (39) och likvida medel uppgick på balansdagen till 24 MSEK (42).

FLERÅRSÖVERSIKT

Koncernen	2017	2016	2015	2014*
Nettoomsättning	627 162	354 659	133 335	39 050
Rörelseresultat	65 304	44 755	6 841	-
Rörelsemarginal	10%	13%	5%	-
Resultat före skatt	17 703	34 537	4 234	8 646
Resultat efter skatt	24 340	49 333	4 105	-
Balansomslutning	593 774	561 110	240 606	79 601
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,15	5,23	0,44	-
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,15	5,08	0,40	-
Eget kapital per aktie, kr	15,83	16,38	0,95	-
Soliditet (%)	31%	28%	4%	39%
Antal anställda	16	9	4	1

* 1/4 - 31/12 2014

Jämförelsesiffror för 2014 har inte räknats om i enlighet med IFRS

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter uppgick till 0 (0) MSEK. Rörelseresultatet var -5 (-4) MSEK.

SÄSONGSVARIATIONER

Bygga Bostäders verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Större projekt kan få betydande intäkt- och resultateffekt på enskilda kvartal beroende på när markprojektering startas och när projekten färdigställs. Intäkt- och resultatutvecklingen bör ses över en längre cykel.

INVESTERINGAR

Bygga Bostäder har inga pågående investeringar. Projektfastigheter är en del av verksamheten och redovisas som omsättningsfastigheter som ingår i rörelsen.

HÅLLBARHETSRAPPORT

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har CHR Bygga Bostäder AB valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapporten har överlämnats till revisorn samtidigt som årsredovisningen. Hållbarhetsrapport med risker finns på sidorna 53-55.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningsrapporten finns på sidorna 50-52.

RISKHANTERING

Risker identifieras och hanteras löpande i verksamheten. Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets riskhantering. Risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms kunna ha en väsentlig påverkan på Bygga Bostäders verksamhet har delats in i följande kategorier:

- Omvärldsrisker
- Strategiska risker
- Operativa risker
- Finansiella risker

Omvärldsrisker	Risk	Hantering
Konjunktur, ekonomisk tillväxt och osäkerhet på de finansiella marknaderna.	Den allmänna konjunkturutvecklingen, ekonomisk tillväxt och osäkerhet på de finansiella marknaderna styr förutsättningar för försäljning av bostäder och produktion av våra projekt.	Minst 70 procent av bostäderna i Bygga Bostäders projekt ska vara sålda innan produktion startar och bostadsrättsföreningen som fastigheten ska säljas till ska ha klar slutfinansiering.
Lagstiftning, föreskrifter och andra regelkrav	Nya lagar, föreskrifter och regelkrav kan medföra begränsningar i verksamheten eller nya utökade krav.	Regleringar, lagar och politiska beslut bevakas och bedömningar görs om vilken påverkan de kan få på Bygga Bostäders verksamhet och hur de vid behov ska hanteras. Regelverk kan till exempel gälla markförvärv, plan- och byggreglering, säkerhetsföreskrifter, miljöstandarder, effektivitetsnormer för vatten- och energianvändning, hållbarhet, begränsningar i möjligheten att använda olika material, återvinning och andra samhälls- och hållbarhetskrav vid utveckling av boendemiljöer. Vad gäller regelverk som riktar sig till hushållen så har bedömning gjorts under året av hur skuldkvotstak med ytterligare

		amorteringskrav påverkar vår målgrupp. Påverkan bedöms bli liten.
Konkurrens-situationen	Konkurrenter påverkar utbud, prisbild och därigenom lönsamheten.	Bygga Bostäder fokuserar på att bygga attraktiva, energieffektiva och sunda bostäder i mellanstora svenska städer där tillväxten och efterfrågan på våra bostäder är stark. Våra bostäder är av god kvalitet och är lite lägre prissatta än mer exklusiva nybyggda bostäder i storstäder.
Förändrad efterfrågan	Möjligheten att genomföra projekt med ekonomisk lönsamhet påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan och om efterfrågan eller pris på bostäder förändras.	Vid avyttring av bostäder finns osäkerhet kring exempelvis pris och möjlighet att få avsättning för samtliga bostäder samt att olika krav kan riktas mot Bygga Bostäder med anledning av avyttringar eller skicket på fastigheten. Bygga Bostäder kan även komma att behöva uppfylla åtaganden gentemot kreditgivare till bostadsrättsföreningar att förvärva eventuella osålda bostadsrätter. Bygga Bostäder fokuserar på att bygga attraktiva, energieffektiva och sunda bostäder i mellanstora svenska städer där tillväxten och efterfrågan på våra bostäder är stark. Våra effektiva processer gör att vi kan expandera till flera orter utan att förlora kvalitet eller hastighet. Hittills har vi bedrivit bostadsutvecklingsprojekt på sju olika orter i Sverige och framtida projekt planeras på ytterligare orter.
Strategisk risk	Risk	Hantering
Tillväxt	Bygga Bostäder har en tillväxtstrategi som i första hand handlar om organisk tillväxt.	Bygga Bostäder fokuserar på bostadsutvecklingsprojekt som avyttras till bostadsrättsföreningar i mellanstora städer i Sverige och gör löpande bedömningar om tillväxtmöjligheterna inom fokusområdet. Utvecklingsprojekt skulle även kunna göras i samarbete med andra aktörer och/eller som hyresrätter.
Operativa risker	Risk	Hantering
Projektrisker	De operativa riskerna i verksamheten innefattar bland annat risker i markförvärv, detaljplaneprocesser och projektering, där prognoser och kalkyler kan leda till felaktiga beslut eller projektförluster. Andra projektrisker inkluderar genomföranderisker, såsom risk för olycksfall, konstruktionsfel samt andra dolda fel eller brister.	Risker förknippade med produktion och projektgenomförande hanteras löpande av Bygga Bostäders projektledning genom återkommande uppföljning av projektekonomi samt rutiner för avstämning och beslut. Bolagets investeringskommitté bereder beslut och tillsammans med VD:s bedömning av riskerna i pågående projekt rapporteras detta löpande till styrelsen. Det är viktigt att rekrytera och bibehålla nödvändig kompetens inom byggnadsarbeten, projektering, produktionsledning och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla underleverantörer för

		entreprenadverksamheten. Ram- och samarbetsavtal finns med vissa leverantörer. Bindande beställningar ingås med de flesta leverantörer inför varje projekt. Tillgång till detaljplanerad mark, löpande tillförsel av nya projekt och finansiering av dem är viktigt för utvecklingen av projektportföljen.
Prisrisker	Prisrisker har påverkan på projektens lönsamhet och innebär oförutsedda eller ökade kostnader för markarbeten, material, underentreprenörer eller personal på grund av exempelvis bristande planering, analys och kostnadskontroll.	Bygga Bostäder hanterar prisrisker i projekten genom att sträva efter att ha effektiva och flexibla byggprocesser och tydliga inköpsrutiner, oftast med flera konkurrerande offerter.
Tvister	Risk för att uppkomna legala tvister kan påverka bolagets finansiella ställning.	Bolaget anlitar juridiska ombud för att företräda och stödja Bolaget i eventuella uppkomna tvister. De juridiska ombuden lämnar även bedömningar om exponeringen i samband med årsbokslut. Tvister eller krav kan exempelvis vara relaterade till potentiella fel eller brister i sålda bostäder, förvärv och försäljning av fastigheter, byggnation eller arbetsrelaterade frågor.
Finansiella risker	Risk	Hantering
Finansieringsrisk	Finansieringsrisk är risken för att Bygga Bostäder inte kan erhålla finansiering eller bara kan erhålla finansiering på oförmånliga villkor samt att refinansiering av utestående lån försvåras eller fördyras. Det finns risk att finansieringsavtal kan ändras på grund av ändrade marknadsförutsättningar.	Genom kontroll av planerade kassaflöden från eget kapital, finansiering, pågående utvecklingsprojekt, markförvärv, finansiella kostnader och centrala kostnader planeras likviditet och finansieringsbehov tydliggörs. En förutsättning för att nya projekt ska startas är att finansiering finns. För att sänka finansieringsrisken är målet att öka diversifieringen i finansieringen och att utöka relationer med fler finansiärer samt att sprida investerarkretsen i obligationer och andra instrument för upplåning.
Åtaganden i avtalsvillkor	Finansiella och andra åtaganden i finansieringsavtal måste upprätthållas för att finansieringen inte ska förfalla till förtida betalning.	Beräkning och uppföljning av nyckeltal som ligger till grund för bedömning av åtaganden i finansieringsavtal upprättas och rapporteras kvartalsvis till agenten i obligationslånet, övriga finansiärer och styrelsen. Prognoser på framtida utfall rapporteras löpande till styrelsen.
Likviditetsrisk	Likviditetsrisk är risken för att Bygga Bostäder inte ska kunna infria sina betalningsförpliktelser vid förfallotidpunkten utan att kostnaden för att erhålla betalningsmedel ökar avsevärt.	I Bygga Bostäders publika obligation finns åtagande om minsta likviditet på 15 MSEK. Styrelsen har beslutat att likviditet endast får placeras på bankkonton.
Valutarisk		Bygga Bostäder är inte exponerat mot väsentlig valutarisk.

Ränterisk	Ränterisk är risken för att resultat och kassaflöde försämras på grund av förändringar i marknadsräntor.	Bygga Bostäder har finansiering både till fast och till rörlig ränta. Obligationslånet om 210 MSEK löper till rörlig ränta om 3 månaders Stibor +9,00 procent med justering för att Stibor aldrig understiger 0 procent. Så länge Stibor är negativ löper följaktligen obligationslånet till fast ränta.
Kreditrisk	Kreditrisk är risken att drabbas av förlust på grund av att en motpart inte fullföljer sina kontraktuella förpliktelser. För Bygga Bostäder finns risk att inte få betalt för de bostäder som vi ingått avtal om försäljning av. Kreditrisk uppstår också mot de banker där likviditeten är placerad eller där andra fordringar finns samt exponeringar mot leverantörer som kräver betalning i förskott.	För att minska kreditrisken ska minst 70 procent av bostäderna i Bygga Bostäders projekt vara sålda innan produktion startar och bostadsrättsföreningen som fastigheten ska säljas till ska ha klar slutfinansiering. Mäklare som ålagts att hantera försäljning av bostäder till privatpersoner ska säkerställa att kunden har sin finansiering klar till exempel genom lånelöfte. Bankexponeringar ska enbart finnas mot banker med god kreditvärdighet. Leverantörer som kräver förskottsbetalning ska användas mycket restriktivt.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	173 776 852
Årets resultat	-25 386 982
	148 389 870
Disponeras så att i ny räkning överföres	148 389 870

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning	4	627 162	354 659
Produktionskostnader		-517 114	-281 076
Bruttoresultat		110 047	73 583
Central administration	5, 6, 7, 8	-44 764	-26 952
Övriga rörelseintäkter		112	147
Övriga rörelsekostnader		-91	-2 023
Rörelseresultat		65 304	44 755
Finansiella intäkter	9	6 323	3 727
Finansiella kostnader	10	-27 424	-13 945
Övriga finansiella kostnader	10	-26 500	-
Resultat före skatt		17 703	34 537
Skatt	11	6 638	14 796
Årets resultat		24 340	49 333
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		24 340	49 333
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Årets resultat		24 340	49 333
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		24 340	49 333
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		24 340	49 333
Innehav utan bestämmande inflytande		-	-
Resultat per aktie	31		
Resultat per aktie före utspädning, kr		2,15	5,23
Resultat per aktie efter utspädning, kr		2,15	5,08

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och Mark	12	19 880	18 107
Inventarier	13	947	1 089
Övriga långfristiga fordringar	14	236 037	181 846
Uppskjuten skattefordran	11	21 443	14 806
Summa anläggningstillgångar		278 307	215 848
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	15	43 721	65 310
Upparbetade ej fakturerade intäkter	14,16	91 025	36 958
Kundfordringar	14,21	29 569	36 967
Övriga fordringar	14	121 403	157 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,17	5 990	7 096
Likvida medel	14,18	23 759	41 831
Summa omsättningstillgångar		315 467	345 262
SUMMA TILLGÅNGAR		593 774	561 110
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	20	9 411	7 585
Övrigt tillskjutet kapital		70 153	65 451
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		75 014	50 674
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		154 577	123 710
Innehav utan bestämmande inflytande	29	31 575	31 575
Summa eget kapital		186 152	155 285
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,21	14 966	13 426
Övriga långfristiga skulder	14,21	249 300	184 746
Summa långfristiga skulder		264 266	198 172
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14,21	25 613	482
Fakturerade ej upparbetade intäkter	14,22	30 849	118 410
Leverantörsskulder	14,21	47 818	51 563
Övriga kortfristiga skulder	14,21	26 396	26 438
Aktuella skatteskulder	11	41	129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,21,23	12 640	10 630
Summa kortfristiga skulder		143 356	207 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		593 774	561 110

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2016-01-01	7 536	35	1 341	8 912	0	8 912
<i>Total resultat</i>						
Årets resultat	-	-	49 333	49 333	-	49 333
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	0	0	49 333	49 333	0	49 333
Nyemission	49	2 547	-	2 596	-	2 596
Ej registrerad nyemission	-	63 079	-	63 079	-	63 079
Emissionskostnader	-	-272	-	-272	-	-272
Kapitaltillskott	-	-	-	-	31 575	31 575
Personaloptionsprogram	-	62	-	62	-	62
Summa transaktioner med ägare	49	65 416	0	65 465	31 575	97 040
Utgående eget kapital 2016-12-31	7 585	65 451	50 674	123 710	31 575	155 285
Ingående eget kapital 2017-01-01	7 585	65 451	50 674	123 710	31 575	155 285
<i>Total resultat</i>						
Årets resultat	-	-	24 340	24 340	-	24 340
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	0	0	24 340	24 340	0	24 340
Nyemission	1 495	63 550	-	65 045	-	65 045
Ej registrerad nyemission	-	-63 079	-	-63 079	-	-63 079
Aktieteckning av teckningsoption	330	4 138	-	4 468	-	4 469
Personaloptionsprogram	-	93	-	93	-	93
Summa transaktioner med ägare	1 825	4 702	0	6 527	0	6 528
Utgående eget kapital 2017-12-31	9 411	70 152	75 014	154 576	31 575	186 152

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten	24		
Rörelseresultat		65 304	44 755
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	911	2 561
Erhållen ränta		6 323	3 727
Betald ränta		-49 724	-7 945
Betald inkomstskatt		-87	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		22 727	43 088
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-48 257	-249 007
Förändringar av rörelseskulder		-106 697	-6 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-132 227	-212 206
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-6 023	-16 574
Försäljning av fastigheter		3 600	0
Förvärv av inventarier		-119	-1 055
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 542	-17 629
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		6 436	63 474
Optionspremie		92	0
Borgenärstillskott		0	31 575
Upptagna skulder hos kreditinstitut		256 223	184 933
Amortering av lån		-146 053	-10 511
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		116 698	269 471
Årets kassaflöde		-18 073	39 635
Likvida medel vid årets början		41 831	2 196
Likvida medel vid årets slut	18	23 759	41 831

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget CHR Bygga Bostäder Holding AB (Publ), organisationsnummer 556776-5762 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att uppföra byggnader i första hand åt bostadsrättsföreningar. Föreningarna startas i syfte att uppföra dessa byggnader och lägenheterna säljs under uppförandeskedet

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Riddargatan 23, 114 57 Stockholm.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Koncernen tillämpar dessutom Årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag.

Tillgångar och skulder har baserats på historiska anskaffningsvärden.

Valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges. Avrundning av belopp sker till närmaste tusentals kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolidering

Dotterbolag är samtliga bolag där koncernen har ett bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över ett bolag när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i bolaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som eget kapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

Inga förvärv har klassificerats som rörelseförvärv

Tillgångsförvärv

Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser tillgångar (t.ex. fastigheter) men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva verksamheten.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar tex. i form av fastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv och förändringar av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som Verkställande Direktör. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Någon uppdelning av verksamheten i olika segment görs inte utan hela koncernens verksamhet ses som ett segment. Indelningen speglar företagets interna organisation och rapportsystem.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

Bostadsutvecklingsprojekt

Koncernens bostadsutvecklingsprojekt redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal, vilket innebär att successiv vinstavräkning tillämpas på pågående projekt. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens färdigställandegrad. Färdigställandegraden i projekten fastställs utifrån utfört arbete som beräknas baserat på ett antal milstolpar i projekten. En förutsättning för successiv vinstavräkning är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs, så snart de är kända. Entreprenaduppdragen redovisas i balansräkningen projekt för projekt antingen som Upparbetade ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångarna eller som Fakturerade ej upparbetade intäkter bland kortfristiga skulder.

Vid bostadsrättsprojekt sker försäljning av mark och uppförandet av fastigheten enligt avtal med bostadsrättsföreningen som utgör en självständig juridisk person.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och eventuella realisationsresultat på finansiella anläggningstillgångar. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Leasingavtal

Finansiell leasing

Leasingavtal av anläggningstillgångar där koncernen i allt väsentligt innehar de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet, klassificeras som finansiell leasing. Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgång i balansräkningen och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna vid ingången av avtalet. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristiga skulder. Anläggningstillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal skrivs av under den kortare perioden av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperioden medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

Operationell leasing

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultatet linjärt över leasingperioden.

I koncernen redovisas samtliga leasingavtal som operationella.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Redovisning sker i takt med intjänandet.

Pensioner

Avgiftsbestämda pensionsplaner är pensionsplaner enligt vilken koncernen betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har därefter inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförliga till.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Koncernen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen.

De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Byggnader 10 - 50 år
- Inventarier 5 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Materiella anläggningstillgångar bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

Projektfastigheter

Fastigheter avsedda för produktion av bostadsrätter klassificeras som projektfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Projektfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projektfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås. Projektfastigheter värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Koncernens projektfastigheter redovisas som varulager bland omsättningstillgångar då innehavet innefattas i koncernens verksamhetscykel och bedöms ingå i ett bostadsprojekt inom 1 – 4 år.

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument redovisas i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett bolag och en finansiell skuld i ett annat bolag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen. Affärsdagen utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång/skuld som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instruments klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället. Koncernen innehar finansiella instrument i följande kategorier:

- Lånefordringar och kundfordringar
- Andra finansiella skulder

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordran redovisas till det belopp som beräknas inflyta, d.v.s. efter avdrag för osäkra fordringar.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder ingår i denna kategori. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades när skulden togs upp. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta emissionskostnader periodiseras över skuldens löptid.

Värderingen av kapitalandelslån är baserad på IAS 39. I enlighet med IAS 39 görs uppskattningar om förväntade utbetalningar och när dessa skall ske i tiden och skulden justeras regelbundet för att återspegla reviderade framtida uppskattade kassaflöden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången (en "förlusthändelse") och att denna händelse (eller händelser) har en inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Till de kriterier som koncernen använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion.

För kategorin lånefordringar och kundfordringar beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultat.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultat.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Not 2 Upplysning om kommande standarder

Ett antal nya standarder och tolkningar är obligatoriska att tillämpa först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Nyheter eller ändringar med framtida tillämpning planeras inte att förändras. Nedan beskrivs de IFRS som väntas ha en påverkan eller kan komma att ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 9, Finansiella instrument

IFRS 9 omfattar redovisning av finansiella tillgångar och skulder och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden träder i kraft den 1 januari 2018. I likhet med IAS 39 klassificeras finansiella tillgångar i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. IFRS 9 inför dock andra kategorier än de som finns i IAS 39. IFRS 9 inför också en ny modell för nedskrivningar av finansiella tillgångar. För finansiella skulder överensstämmer IFRS 9 i stort med IAS 39. För skulder redovisade till verkligt värde ska dock den del av verkligtvärdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken redovisas i övrigt totalresultat istället för i resultatet, såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen. IFRS 9 inför även delvis ändrade kriterier för säkringsredovisning. Bygga Bostäder har utvärderat standarden och eftersom säkringsredovisning inte tillämpas bedömer Bygga Bostäder att IFRS 9 inte kommer ha någon väsentlig påverkan på redovisningen.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter och träder i kraft den 1 januari 2018. Standarden inför en samlad modell för intäktsredovisning enligt vilken en intäkt redovisas när en vara eller tjänst överförs till kund. Detta kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. Kontrakten för markförsäljning och för entreprenad med respektive bostadsrättsförening ingås samtidigt och det finns ett gemensamt kommersiellt syfte och avtalen är beroende av varandra för att vara gällande. Kontrakten är prissatta som en helhet. Bygga Bostäder anser då att det finns ett prestationsåtagande gentemot bostadsrättsföreningen att färdigställa nyckelfärdiga radhus eller flerbostadshus. Bygga Bostäder är kontraktuellt bunden att färdigställa en eller flera byggnader och Bygga Bostäder har under projektets gång rätt till betalning och bostadsrättsföreningen bibehåller kontrollen över fastigheten allt eftersom den skapas. Bygga Bostäder anser utifrån genomgången att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Vår metod för intäktsredovisning kommer inte att förändras i någon väsentlig utsträckning vid övergången till IFRS 15 per 1 januari 2018.

IFRS 16 Leases

Standarden träder i kraft 1 januari 2019 och ersätter då IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. EU har ännu inte godkänt standarden. Koncernen kommer under 2018 att fortsätta arbetet med att utvärdera vilka effekter den nya standarden kommer att få på koncernens resultat och finansiell ställning.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar.

Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Successiv vinstavräkning

Redovisat resultatet i pågående bostadsprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserad på projektets färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen är väl fungerande system för projektuppföljning. Prognos avseende projektets slutliga utfall är en kritisk bedömning som är väsentlig för resultatredovisningen under projektets gång. Det finns en risk att slutligt resultat avseende projekt kan avvika från successivt redovisat resultat. Projektprognoserna utvärderas regelbundet under projektens löptid och justeras vid behov.

Projektfastigheter

Redovisat värde för projektfastigheter har tagits upp till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde baserat på rådande prisnivå. Redovisat värde kan förändras till följd av utbud och efterfrågan och nedskrivningsbehov kan uppstå. Det har inte förekommit någon indikation på att det föreligger ett nedskrivningsbehov av projektfastigheterna.

Not 4 Rörelsesegment

Koncernen delar inte upp verksamheten i olika segment utan ser hela koncernens verksamhet som ett segment. Rörelsesegment identifieras baserat på den interna strukturen av koncernens affärsverksamheter vars rörelseresultat regelbundet följs upp av koncernens högste beslutsfattare. Koncernens nettoomsättning fördelas på följande geografiska marknader.

Nettoomsättning per geografisk marknad	2017	2016
Sverige	627 162	354 659
Summa	627 162	354 659

Ingen av koncernens kunder står för 10% eller mer av omsättningen.

Intäkter från kunder i Sverige utgör 100% av koncernens totala intäkter. Av anläggningstillgångar är 100% fördelade till Sverige.

Not 5 Arvode till revisor

Ernst & Young AB	2017	2016
Revisionsuppdraget	4 349	1 000
Övriga tjänster	493	0
Summa	4 843	1 000

BDO

Revisionsuppdraget	71	763
Summa	71	763

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Kostnader per kostnadsslag

	2017	2016
Övriga externa kostnader	22 464	16 607
Personalkostnader	21 321	9 775
Av- och nedskrivningar	980	570
Summa	44 764	26 952

Not 7 Leasingavtal

Operationell leasetagare

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal utgörs främst av lokalhyror, personbilar och kontorsutrustning och uppgår till 2.192 tkr (1.220 tkr).

Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

<i>Framtida minimileaseavgifter</i>	2017	2016
Inom 1 år	1 932	1 172
Mellan 1-5 år	4 356	1 251
Mer än 5 år	0	0
Summa	6 288	2 423

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2017		2016	
	Medelantal anställda	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav män, procent %
Medelantalet anställda				
Dotterbolag i Sverige	15	67%	9	70%
Totalt dotterbolag	15		9	70%
Moderbolag	0	0%	0	0%
Totalt i koncernen	15		9	70%

	2017-12-31		2016-12-31	
	Antal på balansdage	Varav män, procent %	Antal på balansdagen	Varav män, procent %
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter	5	80%	6	83%
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	4	50%	1	100%
Totalt i koncernen	9	77%	7	100%

Personalkostnader	2017	2016
Koncernen		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	6 880	1 521
Sociala avgifter	2 191	429
Pensionskostnader	999	118
Summa	10 071	2 068

<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	8 254	5 949
Sociala avgifter	2 689	1 936
Pensionskostnader	544	274
Summa	11 486	8 159

Övriga personalkostnader	-	-
Summa personalkostnader	21 557	10 227

Varav moderbolaget

Styrelse

Löner och andra ersättningar	922	431
Sociala avgifter	290	42
Pensionskostnader	-	-

Summa **1 211** **473**

Övriga anställda

Andra ersättningar *	185	-
Sociala avgifter	49	-
Pensionskostnader	-	-

Summa **234** **0**

* Redovisad ersättning avser optioner erhållna av anställda i koncernen.

	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
2017					
Styrelseordförande					
Hadar Cars	210				210
Styrelseledamot					
Bertil Rydevik	210				210
Helena Nordman-Knutsson	217				217
Johan Palmgren	285				285
Verkställande direktör					
Jonas Åkerman	1 994		458	62	2 514
Övriga ledande befattningshavare*	3 841	125	541	62	4 569
Summa	6 757	125	999	123	8 004

* I raden övriga ledande befattningshavare inkluderas fakturerat konsultarvode om 465 tkr från projektutvecklingschef.

	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
2016					
Styrelseordförande					
Hadar Cars	165				165
Styrelseledamot					
Bertil Rydevik	133				133
Helena Nordman-Knutsson					0
Stephen Zide					0
Johan Palmgren					0
Verkställande direktör					
Jonas Åkerman	376		27		403
David Ridemar	713		91		804
Summa	1 387	0	118	0	1 505

Under tredje kvartalet lämnade vår amerikanske styrelsemedlem Stephen Zide styrelsen. Stephens bakgrund som partner på Bain Capital i New York har varit otroligt värdefull i uppbyggnaden av Bygga Bostäder, men han har valt att lämna styrelsen på grund av begränsad möjlighet till att effektivt bidra i styrelsearbetet och till att skapa sig den insikt som krävs i rollen som styrelseledamot.

Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, pensionsförmåner samt övriga förmåner som bilförmån. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 12 månader ifall uppsägningen är från koncernens sida och om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 6 månader. Bolaget erlägger pensionspremie enligt ITP plan. Övriga ledande befattningshavare har ömsesidig uppsägningstid på 3-6 månader.

Avgångsvederlag

Verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare har inga avgångsvederlag.

Not 9 Finansiella intäkter

	2017	2016
Ränteintäkter	6 323	3 727
Summa	6 323	3 727

Not 10 Finansiella kostnader

	2017	2016
Räntekostnader	27 424	13 945
Förtidsinlösen av kreditfacilitet	26 500	0
Summa	53 924	13 945

Obligationen

CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ) emitterade den 5 juli ett seniort säkerställt obligationslån om 210 MSEK inom ett totalt rambelopp om 500 MSEK på den svenska obligationsmarknaden. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 9,00 % per år, har slutförfall 5 juli 2021 och är noterat på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. En kreditfacilitet om totalt 154 MSEK med utestående lån om 131 MSEK förtidsinlöstes i samband med emissionen. Förtidsinlösen innebar en avgift om 26,5 MSEK.

Kapitalandelslån

I syfte att finansiera projektet Brandholmen 1 i Nyköping har Bygga Bostäder genom dotterbolag upptagit ett kapitalandelslån om 14 MSEK. Lånet löper som längst till och med 30 november 2020. Återbetalningen är beroende av utvecklingen i projektet och kan därför komma att understiga lånets nominella belopp. Kapitalandelslånet löper med en årlig ränta om högst 30 % som utbetalas på lånets förfallodag.

Övriga räntebärande skulder

CHR Bygga Bostäder Holding AB har upptagit ett lån av JS Property Trust LLC. Lånet uppgår till 16,9 MSEK.

Lånet har en löptid om 36 månader från den 30 juni 2016 till och med den 1 juli 2019. Lånet löper med en stegrande årlig ränta (10 % procent under månaderna 1-12, 13 % under månaderna 13-24 och 17 % under månaderna 25-36). Om lånet återbetalas i förtid ska bolaget betala en förtida lösenavgift enligt en fallande procentsats per var sjätte månad (25 % om lånet återbetalas under månaderna 1-6 och därefter 22,5, 20, 15, 10 & 0 %).

Not 11 Skatt

	2017	2016
Aktuell skatt	0	7
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-6 638	-14 803
Redovisad skatt	-6 638	-14 796

Avstämning av effektiv skattesats	2017	2016
Resultat före skatt	17 703	34 537
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (22%)	3 895	7 598
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-45 341	-52 361
Ej avdragsgilla kostnader	14 531	13 739
Årets uppkomna underskottsavdrag ej redovisat	26 916	31 034
Förändring redovisade underskott	-6 581	-14 739
Skattemässiga avskrivningar	-57	-67
Redovisad skatt	-6 638	-14 796
Effektiv skattesats	-37%	-43%

Skattesatsen för aktiebolag i Sverige avseende inkomst 2017 är 22,0 procent. Skattekostnaden är understiger 22,0 procent beroende på att vissa redovisade intäkter (främst försäljning av aktier i fastighetsägande bolag) ej är skattepliktiga.

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

Uppskjuten skattefordran	2017	2016
Temporär skillnad på avskrivningar	123	67
Underskottsavdrag	21 320	14 739
Redovisat värde	21 443	14 806

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 80 456 tkr (7 468 tkr) och de har ingen tidsbegränsning.

Not 12 Byggnader och mark

Byggnader	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	15 082	1 589
Årets anskaffningar	4 497	13 493
Försäljningar och utrangeringar	-3 228	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 351	15 082
Ingående avskrivningar	-572	-94
Försäljningar och utrangeringar	174	-
Årets avskrivningar	-670	-478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 068	-572
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	3 596	516
Årets anskaffningar	1 526	3 081
Försäljningar och utrangeringar	-526	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 597	3 596
Utgående redovisat värde	19 880	18 106

Det utgående redovisade värdet per 2017-12-31 avser fastigheter som används i verksamheten. Avsikten är att äga fastigheterna långsiktigt.

Not 13 Inventarier

Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 265	210
Årets anskaffningar	119	1 055
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 384	1 265
Ingående avskrivningar	-176	-84
Årets avskrivningar	-261	-92
Utgående ackumulerade avskrivningar	-437	-176
Utgående redovisat värde	947	1 089

Not 14 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2017-12-31

	Låne- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	236 037		236 037
Kundfordringar	29 569		29 569
Övriga kortfristiga fordringar	121 403		121 403
Likvida medel	23 759		23 759
Summa	410 767		410 767
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut		14 966	14 966
Övriga långfristiga skulder		226 900	226 900
Kapitalandelslån		22 400	22 400
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		25 613	25 613
Leverantörsskulder		47 818	47 818
Övriga kortfristiga skulder		26 396	26 396
Summa		364 093	364 093

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2016-12-31

	Låne- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Övriga långfristiga fordringar	181 846		181 846
Kundfordringar	36 967		36 967
Övriga kortfristiga fordringar	157 100		157 100
Likvida medel	41 831		41 831
Summa	417 744		417 744
Finansiella skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut		13 426	13 426
Övriga långfristiga skulder		158 746	158 746
Kapitalandelslån		26 000	26 000
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		482	482
Leverantörsskulder		51 563	51 563
Övriga kortfristiga skulder		26 438	26 438
Summa		276 655	276 655

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

2017-12-31

Finansiella tillgångar	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Övriga långfristiga fordringar	-	-	236 037	236 037
Summa	-	-	236 037	236 037

Finansiella skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	14 966	14 966
Kapitalandelslån	-	-	22 400	22 400
Övriga långfristiga skulder	-	-	226 900	226 900
Summa	-	0	264 266	264 266

2016-12-31

Finansiella tillgångar	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Övriga långfristiga fordringar	-	-	181 846	181 846
Summa	-	-	181 846	181 846

Finansiella skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	13 426	13 426
Kapitalandelslån	-	-	26 000	26 000
Övriga långfristiga skulder	-	-	158 746	158 746
Summa	-	0	198 172	198 172

Beräkning av verkligt värde

Långfristiga räntebärande fordringar & skulder

I upplysningssyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Bedömningen har gjorts att aktuell marknadsränta samt kreditmarginal är detsamma som när lånen ingicks, vilket innebär att verkligt värde bdeöms motsvara redovisat värde.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet vara en rimlig approximation av det verkliga värdet. Övriga kortfristiga fordringar avser till största delen reversfordran på bostadsrättsföreningar.

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2016-12-31	Kassaflödespåverkande		Icke kassaflödespåverkande		2017-12-31
		Inbetalningar	Utbetalningar	Omklassificeringar	Kapitaliserad ränta	
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13 426	4 331	-2 171	-621	-	14 966
Övriga långfristiga skulder	184 747	226 900	-143 400	-23 147	4 200	249 300
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	482	24 993	-482	621	-	25 613
Totala skulder från finansieringsverksamhet	198 655	256 224	-146 053	-23 147	4 200	289 879

	2015-12-31	Kassaflödespåverkande		Icke kassaflödespåverkande		2016-12-31
		Inbetalningar	Utbetalningar	Omklassificeringar	Kapitaliserad ränta	
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 463	12 449	-3	-482	-	13 426
Övriga långfristiga skulder	11 034	178 223	-10 511	-	6 000	184 746
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 735		-5 735	482		482
Totala skulder från finansieringsverksamhet	18 232	190 672	-16 249	0	6 000	198 654

Not 15 Projektfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	65 310	41 448
Årets anskaffning	9 387	60 183
Årets avyttring	-30 976	-36 321
Utgående redovisat värde	43 721	65 310
Projektfastigheterna per balansdagen 2017 är belägna i Strängnäs och Nyköping.		

Not 16 Upparbetade ej fakturerade intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upparbetade ej fakturerade intäkter		
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	261 410	73 641
Fakturering på ej avslutade entreprenader	-170 385	-36 683
Utgående redovisat värde	91 025	36 958

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald lokalhyra	137	75
Förutbetald leasing	178	151
Förutbetald försäkring	512	0
Upplupna ränteintäkter	0	3 724
Förutbetald arrangörskostnad för obligationsemission	4 581	0
Övriga interimfordringar	582	3 147
Redovisat värde	5 990	7 096

Not 18 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa och bank	23 759	41 831
Redovisat värde	23 759	41 831

CHR Bygga Bostäder Holding AB (Publ)556776-5762

Not 19 Koncernbolag

Moderbolagets, CHR Bygga Bostäder Holding AB (Publ), innehav i direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Bolag	Andel	Andel
	2017-12-31	2016-12-31
CHR Bygga Bostäder Holding AB (Publ)	Moderbolag	Moderbolag
Hesron Förvaltning AB	100%	100%
Bergshammar Bostäder i Nyköping AB	100%	100%
Najaden Aktieförvaltning i Sundsvall AB	100%	100%
Basanater Förvaltning AB	100%	100%
Briljanterna 2 AB	100%	100%
Briljanterna 3 AB	100%	100%
Briljanterna 4 AB	100%	100%
CHR Bygga Bostäder Personal AB	100%	100%
Karsudan Förvaltning AB	100%	100%
Tornklockan i Boden 1 AB	100%	100%
Tornklockan i Boden 2 AB	100%	100%
Antanas Förvaltning AB	100%	100%
Lättnaden AB	0%	100%
Kristallerna 2 AB	0%	100%
Uxor Förvaltning AB	100%	100%
Hemkomsten 1 AB	100%	100%
Hemkomsten 2 AB	100%	100%
Hemkomsten 3 AB	100%	100%
Hemkomsten 4 AB	100%	100%
Hemkomsten 5 AB	100%	100%
Bostadsbolaget Brandholmen 5 AB	100%	100%
Ettlinger Förvaltning AB	100%	100%
Brittsbo Ängar 2 AB	0%	100%
Brittsbo Ängar 3 AB	0%	100%
Davram Förvaltning AB	100%	100%
Brandholmen Projektgrossist 1 AB	100%	100%
Brandholmen Projektgrossist 2 AB	100%	100%
Brandholmen Projektgrossist 3 AB	100%	100%
Brandholmen Projektgrossist 4 AB	100%	100%
Brandholmen Projektgrossist 5 AB	100%	100%
CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB	100%	100%
Horadio Förvaltning AB	100%	100%
Vänligheten i Skellefteå 2 AB	100%	100%

Bolagens huvudsakliga uppgift är att uppföra och sälja fastigheter och bolag. Det finns tre typer av bolagskategorier inom koncernen utöver moderbolaget. Detta är entreprenadbolaget, förvaltningsbolag och fastighetsbolag. Entreprenadbolaget är CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB, vars verksamhet är att uppföra fastigheter åt bostadsrättsföreningarna. Förvaltningsbolagen är Hesron Förvaltning AB, Najaden Aktieförvaltning i Sundsvall AB, Basanater Förvaltning AB, Karusdan Förvaltning AB, Antanas Förvaltning AB, Uxor Förvaltning AB, Ettlinger Förvaltning AB, Davram Förvaltning AB och Horadio Förvaltning AB vars verksamhet är att äga och förvalta dotterbolag som sedan säljs till bostadsrättsföreningarna. Resterande bolag är fastighetsbolagen vars verksamhet är att köpa mark för att sedan uppföra fastigheter. Under verksamhetsåret har fastighetsbolagen Brittsbo Ängar 2 AB, Brittsbo Ängar 3 AB, Kristallerna 2 AB, Lättnaden AB, Bostadsbolaget Brandholmen 3 AB och Bostadsbolaget Brandholmen 4 AB avyttrats.

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal stamaktier (st)	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital
Per den 1 januari 2016	75 360	7 536	35
Nyemission	492	49	2 547
Ej registrerad nyemission	-	-	63 079
Emissionskostnader	-	-	-272
Personaloptionsprogram	-	-	62
Per den 31 december 2016	75 852	7 585	65 451
Split 125:1	9 405 648	-	-
Nyemission	1 869 125	1 496	472
Aktieteckning av teckningsoption	412 500	330	4 138
Personaloptionsprogram	-	-	93
Per den 31 december 2017	11 763 125	9 411	70 153

Per den 31 december 2017 omfattade det registrerade aktiekapitalet 11.763.125 stamaktier (75.852 stamaktier) med ett kvotvärde på 0,80 kr (100 kr). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till CHR Bygga Bostäder Holding ABs kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag. Under 2016 har CHR Bygga Bostäder Holding AB genomfört en nyemission, 2016-11-30 samt en aktieteckning 2016-12-27 av teckningsoptioner utgivna 2016-12-19. Registrering av nyemissionen och aktieteckningen till Bolagsverket sker under 2017. CHR Bygga Bostäder Holding AB har under 2017 utfört en aktiesplit med förhållande 125:1.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av CHR Bygga Bostäder Holding AB (Publ)s ägare i form av kapitaltillskott och överkurs.

Optionsprogram

Vid utgången av räkenskapsåret 2017 fanns två optionsprogram i CHR Bygga Bostäder Holding AB

Program 1

I enlighet med beslut på extra bolagsstämma den 10 juni 2016 gavs 47 125 teckningsoptioner ut. Optionerna har förvärvats till marknadsvärde av ledande befattningshavare Hanna Lauritzen. Varje option ger rätt att teckna en aktie i CHR Bygga Bostäder Holding AB till kursen 84,92 kr per aktie fram till den 10 juni 2019. Information om teckningsoptionerna har beaktat aktiesplit om 125:1.

Program 2

I enlighet med beslut på extra bolagsstämma den 19 december 2016 gavs 618 750 teckningsoptioner ut. Optionerna har förvärvats till marknadsvärde av Davis Ridemar, Nils-Arne Holmudden och Jonas Åkerman. Varje option ger rätt att teckna en aktie i CHR Bygga Bostäder Holding AB till kursen 64,99 kr per aktie fram till den 30 juni 2018. Information om teckningsoptionerna har beaktat aktiesplit om 125:1.

Not 21 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (valutarisk, ränterisk och annan prisrisk) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernen har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Kreditrisk i kundfordringar

Koncernen har fastställt riktlinjer för att säkra att försäljning av produkter och tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår normalt till 30-60 dagar beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Åldersanalysen för ej nedskrivna fordringar på balansdagen anges nedan.

	2017-12-31	2016-12-31
Ej förfallna kundfordringar	19 228	36 967
Förfallna kundfordringar 1-30 dagar	8	-
Förfallna kundfordringar 31-90 dagar	10 332	-
Förfallna kundfordringar >90 dagar	-	-
Redovisat värde	29 569	36 967

Kundfordringar är i all väsentlighet på bostadsrättsföreningar i pågående projekt. Bygga Bostäder kommer att erhålla betalning senast vid inflyttning och inga kundfordringar har bedömts som osäkra.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsrisker indelas av IFRS i tre typer: valutarisk, ränterisk och andra prisrisker. De marknadsrisker som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens kapitalandelslån och obligationer.

Koncernens kapitalandelslån löper med årlig avkastning om högst 30 %.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.

I förvaltningsberättelsens riskavsnittet framgår det hur Bygga Bostäder hanterar identifierade risker.

Nedanstående tabell visar koncernens kontraktssenliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder (inklusive räntebetalningar). Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

2017-12-31						
Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	5 720	20 310	5 333	10 575	-	41 938
Övriga långfristiga skulder	-	-	112 572	219 450	-	332 022
Leverantörsskulder	47 818	-	-	-	-	47 818
Övriga kortfristiga skulder	23 479	2 917	-	-	-	26 396
Upplupna kostnader	9 669	2 971	-	-	-	12 640
Summa	86 686	26 198	117 905	230 025	0	460 814

2016-12-31						
Löptidsanalys	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	Totalt
Skulder till kreditinstitut	510	510	537	806	11 545	13 908
Övriga långfristiga skulder	1 787	1 787	13 150	10 725	157 297	184 746
Leverantörsskulder	49 275	2 288	-	-	-	51 563
Övriga kortfristiga skulder	13 219	13 219	-	-	-	26 438
Upplupna kostnader	6 474	4 158	-	-	-	10 632
Summa	71 265	21 962	13 687	11 531	168 842	287 287

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Om koncernen inte skulle kunna erhålla, alternativt bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 186.152 tkr (155.285 tkr). Det finns inga uttalade finansiella mål i koncernen.

CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ) emitterade den 5 juli ett seniort säkerställt obligationslån om 210 MSEK inom ett totalt rambelopp om 500 MSEK på den svenska obligationsmarknaden. Obligationslånet löper med en rörlig ränta om STIBOR 3m + 9,00 % per år, har slutförfall 5 juli 2021 och är noterat på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm.

Not 22 Fakturerade ej upparbetade intäkter

Fakturerade ej upparbetade intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Fakturering på ej avslutade entreprenader	288 867	226 844
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-258 019	-108 434
Redovisat värde	30 849	118 410

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och semesterlöner	2 517	1 141
Upplupna sociala avgifter	791	615
Upplupna räntor	6 472	249
Upplupen advokatkostnad	0	1 917
Upplupen revisionskostnad	886	1 018
Upplupen produktionskostnad	1 974	5 690
Redovisat värde	12 640	10 630

Not 24 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	2017	2016
Avskrivningar	980	570
Utrangeringar	-69	1 865
Kursdifferenser	0	126
Redovisat värde	911	2 561

Räntor och utdelningar	2017	2016
Erhållen ränta	6 323	3 727
Betald ränta	-49 724	-7 945
Redovisat värde	-41 384	-2 202

Not 25 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	16 058	13 553
Företagsinteckningar	2 500	2 500
Summa	18 558	16 053

Not 26 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övrigt	228 276	227 992
Summa	228 276	227 992

Koncernen har ett åttagande om att förvärva bostadsrätten till bostadslägenhet som inte är såld vid färdigställande av Bostadsrättsföreningens hus. Betalning av insats, upplåtelseavgift och årsavgift för sådan bostadsrätt garanteras.

Not 27 Transaktioner med närstående

Ledande befattningshavare	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Räntekostnad	Fordran på balans- dagen	Skuld på balans- dagen
2017	3 206	463	2 717	85	-
2016	-	4 971	1 800	-	31 114

Bygga Bostäder har under räkenskapsåret tillhandahållit tjänster åt styrelseledamoten Bertil Rydevik till ett värde om 3 206 tkr. Tjänsterna omfattar byggnation av fastighet.

Posten räntekostnad är betald ränta på kapitalandelslån från Bertil Rydevik respektive Jonas Åkerman med vardera nominellt belopp 3 MSEK. Betald ränta i 2017 uppgår till 900 tkr (1 800 tkr). Inlåningen var inom ramen för kapitalandelslånet som dotterbolaget Brandholmen Projektgrossist 1 AB har upptagit, skulderna till Bertil Rydevik och Jonas Åkerman har i juli 2017 lösts. Bertil Rydevik och Jonas Åkerman har istället vardera investerat 4 MSEK i de säkerställda obligationerna som gavs ut 5 juli 2017.

Posten räntekostnad omfattar även betald ränta på upptaget lån om 16 900 tkr av JS Property Trust LLC. Betald ränta i 2017 uppgår till 1 817 tkr (0 tkr). Vid årsbokslutet klassificeras lånet inte som närstående till följd av Stephen Zides utträde ur styrelsen. Se ytterligare not 8 för mer information. Som säkerhet för bolagets förpliktelser gentemot Nordea Bank under träffat kreditavtal har Hadar Cars, Nils-Arne Holmudden och David Ridemar ingått ett borgensåtagande om vardera 0,4 MSEK och Bertil Rydevik ett borgensåtagande om 3,8 MSEK.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 8 Anställda och personalkostnader.

Not 28 Händelser efter balansdagen

I januari 2018 gjordes en omorganisation där Henrik Persson-Hvarfner utsågs till projektutvecklingschef och Patrik Johansson utsågs till produktionschef.

Not 29 Kapitaltillskott

Koncernen har erhållit ett borgenärstillskott om 31.575 tkr. Tillskottet är villkorat, innebärande att återbetalning endast kan ske ur disponibla vinstmedel enligt fastställd balansräkning för Bygga Bostäder Entreprenad enligt reglerna i ABL 17 kap, under förutsättning att sådan återbetalning inte står i strid mot god affärssed och tidigast vid bolagsstämman efter den 31 maj 2021. Räkna ska utgå på Tillskottet från och med den 1 januari 2017, med en årlig räntesats om 15 %. Villkoret om återbetalning av borgenärstillskottet och räntan har inte uppställts i förhållande CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB utan endast mot CHR Bygga Bostäder Holding AB.

Not 30 Resultat per aktie

	2017-12-31	2016-12-31
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, tkr	24 340	49 333
Vägt genomsnittligt antalet aktier före utspädning	11 306 767	9 425 566
Vägt genomsnittligt antalet aktier efter utspädning	11 306 767	9 713 950
Resultat per aktie före utspädning, kr	2,15	5,23
Resultat per aktie efter utspädning, kr	2,15	5,08

Antalet utestående optioner per balansdagen uppgår till 5 327 stycken per balansdagen med teckningskurs 84,92 kr respektive 64,99 kr. För ytterligare information se not 20. Bygga Bostäder har gjort bedömning att optionerna inte leder till någon utspädningseffekt då marknadsvärdet bedöms lägre än teckningskursen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning		-	-
Övriga externa kostnader	3	-3 370	-1 839
Personalkostnader	4	-1 445	-347
Övriga rörelsekostnader		-90	-1 863
Rörelseresultat		-4 906	-4 049
Resultat från andelar i koncernbolag	5	72 900	74 400
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	9 502	143
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	5	-60 000	-53 705
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-20 332	-6 895
Övriga finansiella kostnader		-26 500	-
Resultat efter finansiella poster		-29 336	9 893
Bokslutsdispositioner	8	3 949	-
Resultat före skatt		-25 387	9 893
Skatt	9	-	4 820
Årets resultat		-25 387	14 713

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Årets resultat		-25 387	14 713
Övrigt totalresultat		-	-
Övrigt totalresultat för året		-25 387	14 713

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Tecknat ej inbetalt aktiekapital		-	6 435
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernbolag	10	50 770	50 770
Fordringar hos koncernbolag	11,12	340 924	72 388
Uppskjuten skattefordran	9	4 820	4 820
Övriga långfristiga fordringar	12	-	31 077
Summa finansiella anläggningstillgångar		396 514	159 055
Summa anläggningstillgångar		396 514	159 055
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernbolag	11,12	93 105	94 447
Övriga fordringar	12	100	61
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12,13	9 548	2 617
Summa kortfristiga fordringar		102 753	97 124
Likvida medel	12,14	367	31 267
Summa omsättningstillgångar		103 120	128 392
SUMMA TILLGÅNGAR		499 634	293 882

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2017-12-31 2016-12-31

Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		9 411	7 585
Ej registrerat aktiekapital		-	1 825
		9 411	9 410
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		73 027	73 027
Balanserade vinstmedel		100 750	85 944
Årets resultat		-25 387	14 713
		148 390	173 684
Summa eget kapital		157 800	183 095
 Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	12,16	-	493
Övriga långfristiga skulder	12,16	226 900	105 600
Summa långfristiga skulder		226 900	106 093
 Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	4 993	-
Leverantörsskulder	12	406	1 448
Skulder till koncernbolag	12	102 403	-
Övriga kortfristiga skulder	12	146	1 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,17	6 987	2 028
Summa kortfristiga skulder		114 934	4 694
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		499 634	293 882

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Pågående nyemission	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2016-01-01	7 536	0	3 064	21 857	63 882	96 339
Omföring resultat föregående år	-	-	-	63 882	-63 882	-
Årets resultat	-	-	-	-	14 713	14 713
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	0	0	0	0	14 713	14 713
Nyemission	49	-	2 547	-	-	2 596
Ej registrerad nyemission	-	1 825	67 688	-	-	69 513
Emissionskostnad	-	-	-272	-	-	-272
Personaloptionsprogram	-	-	-	62	-	62
Fusionsresultat	-	-	-	143	-	143
Summa transaktioner med ägare	49	1 825	69 963	205	0	72 042
Utgående eget kapital 2016-12-31	7 585	1 825	73 027	85 944	14 713	183 094
Ingående eget kapital 2017-01-01	7 585	1 825	73 027	85 944	14 713	183 094
Omföring resultat föregående år	-	-	-	14 713	-14 713	-
Årets resultat	-	-	-	-	-25 387	-25 387
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	0	0	0	0	-25 387	-25 387
Nyemission	1 495	-	63 550	-	-	65 045
Aktieteckning av teckningsoption	330	-	4 138	-	-	4 468
Ej registrerad nyemission	-	-1 825	-67 688	-	-	-69 513
Skatt avseende emissionkostnader	-	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Personaloptionsprogram	-	-	-	93	-	93
Fusionsresultat	-	-	-	-	-	-
Summa transaktioner med ägare	1 826	-1 825	0	93	0	93
Utgående eget kapital 2017-12-31	9 411	0	73 027	100 750	-25 387	157 800

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Den löpande verksamheten	18		
Resultat före skatt		-25 387	9 893
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	60 000	55 570
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		34 613	65 463
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		807	-17 567
Förändringar av rörelseskulder		-3 591	-578
Kassaflöde från den löpande verksamheten		31 829	47 318
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		0	-105
Lämnade koncernbidrag		0	0
Uppkomna fordringar hos koncernbolag		-237 459	-112 738
Uppkomna skulder hos koncernbolag		42 403	-1 946
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-195 056	-114 789
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		6 436	63 474
Optionspremie		92	0
Amortering skulder hos kreditinstitut		-88 634	0
Upptagna skulder hos kreditinstitut		214 433	36 935
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		132 327	100 409
Årets kassaflöde		-30 900	32 938
Likvida medel vid årets början		31 267	51
Fusion av dotterbolag		0	-1 722
Likvida medel vid årets slut	14	367	31 267

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IAS 39 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Flerårsöversikt

Moderbolaget	2017	2016	2015	2014	2014*
Nettoomsättning	0	0	0	621	11 376
Balansomslutning	499 634	293 882	172 715	60 763	32 946
Soliditet (%)	32%%	62%	56%	48%	26%
Antal anställda	0	0	1	1	1

* 1/1 2013 - 31/3 2014

Jämförelsesiffror för räkenskapsår innan 2015 har inte räknats om i enlighet med RFR 2

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Det förekommer inga väsentliga uppskattningar och bedömningar vid upprättandet av moderbolagets finansiella rapporter.

Not 3 Arvode till revisor

<i>Ernst & Young AB</i>	2017	2016
Revisionsuppdraget	275	305
Annan revisionsverksamhet		
Skatterådgivning		
Övriga tjänster	423	
Summa	698	305

BDO

Revisionsuppdraget	71	170
Annan revisionsverksamhet	-	0
Skatterådgivning	-	23
Övriga tjänster	-	33
Summa	71	226

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se not 8 för koncernen.

Not 5 Resultat från andelar i koncernbolag

	2017	2016
Erhållna utdelningar	72 900	74 400
Nedskrivning	-60 000	-53 705
Summa	12 900	20 695

Moderbolaget har till dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB under räkenskapsåret lämnat ett aktieägartillskott om 60 mkr. Bolaget har valt att det lämnade aktieägartillskott ska skrivas ned.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter	9 502	143
Summa	9 502	143

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader	20 332	6 895
Förtidsinlösen av kreditfacilitet	26 500	0
Summa	46 832	6 895

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2017	2016
Lämnat koncernbidrag	-	-
Erhållet koncernbidrag	3 949	-
Förändring av periodiseringsfond	-	-
Summa	3 949	0

Not 9 Skatt

	2017	2016
Aktuell skatt	-	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-	-4 820
Redovisad skatt	0	-4 820

Avstämning av effektiv skattesats

	2017	2016
Resultat före skatt	-25 387	9 893
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (22%)	-5 585	2 176
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-16 038	-16 368
Ej avdragsgilla kostnader	13 201	12 235
Årets uppkomna underskottsavdrag ej redovisat	8 422	1 957
Förändring redovisade underskott	-	-4 820
Redovisad skatt	0	-4 820
Effektiv skattesats	0%	-49%

Uppskjuten skattefordran

	2017	2016
Underskottsavdrag	4 820	4 820
Redovisat värde	4 820	4 820

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 38 288 tkr (6 tkr) och de har ingen tidsbegränsning.

Not 10 Andelar i koncernbolag

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	50 770	61 050
Förvärv/ aktieägartillskott	60 000	57 595
Försäljningar	-	-3 990
Nedskrivningar	-60 000	-63 885
Utgående redovisat värde	50 770	50 770

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Redovisat värde 2017-12-31	Redovisat värde 2016-12-31
Hesron Förvaltning AB	556957-8296	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Bergshammar Bostäder i Nyköping AB	559072-9769	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Najaden Aktieförvaltning i Sundsvall AB	556945-7236	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Basanater Förvaltning AB	559001-5177	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Briljanterna 2 AB	559000-9055	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Briljanterna 3 AB	559000-9063	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Briljanterna 4 AB	559000-9089	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
CHR Bygga Bostäder Personal AB	559034-6887	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	-	-
Karsudan Förvaltning AB	559001-5201	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Tornklockan i Boden 1 AB	559002-0318	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Tornklockan i Boden 2 AB	559001-5235	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Antanas Förvaltning AB	559017-6227	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Uxor Förvaltning AB	559002-1027	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Hemkomsten 1 AB	556957-5755	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Hemkomsten 2 AB	559001-8262	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Hemkomsten 3 AB	559001-7561	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Hemkomsten 4 AB	559001-7413	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Hemkomsten 5 AB	559001-8411	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Bostadsbolaget Brandholmen 5 AB	559043-6795	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Ettlinger Förvaltning AB	559017-9080	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Davram Förvaltning AB	559026-2134	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Brandholmen Projektgrossist 1 AB	559023-8217	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Brandholmen Projektgrossist 2 AB	559023-8233	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Brandholmen Projektgrossist 3 AB	559023-8241	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Brandholmen Projektgrossist 4 AB	559023-8274	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Brandholmen Projektgrossist 5 AB	559057-2375	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB	556864-5898	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50 320	50 320
Horadio Förvaltning AB	559009-0113	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Vänligheten i Skellefteå 2 AB	559023-0537	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Utgående redovisat värde					50 770	50 770

Not 11 Fordringar hos koncernbolag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	166 835	102 954
Tillkommande fordringar	380 319	201 343
Avgående fordringar	-220 360	-137 462
Omklassificering	107 235	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	434 029	166 835
Utgående redovisat värde	434 029	166 835

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2017

	Låne- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	340 924		340 924
Övriga långfristiga fordringar	-		-
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	93 105		93 105
Övriga kortfristiga fordringar	5 078		5 078
Likvida medel	367		367
Summa	439 474		439 474
Finansiella skulder			
Skulder till kreditinstitut		210 000	210 000
Övriga långfristiga skulder		16 900	16 900
Skulder hos koncernbolag		102 403	102 403
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 993	4 993
Leverantörsskulder		406	406
Övriga kortfristiga skulder		7 133	7 133
Summa		341 834	341 834

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2016

	Låne- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde
Finansiella tillgångar			
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	72 388		72 388
Övriga långfristiga fordringar	31 077		31 077
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	94 447		94 447
Övriga kortfristiga fordringar	2 011		2 011
Likvida medel	31 267		31 267
Summa	231 190		231 190
Finansiella skulder			
Övriga långfristiga skulder		105 600	105 600
Leverantörsskulder		1 448	1 448
Skulder till koncernbolag		493	493
Övriga kortfristiga skulder		1 219	1 219
Summa		108 760	108 760

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

2017-12-31

Finansiella tillgångar	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	-	-	340 924	340 924
Övriga långfristiga fordringar	-	-	0	0
Summa	-	-	340 924	340 924

Finansiella skulder

Skulder till kreditinstitut	-	-	210 000	210 000
Skulder till koncernbolag	-	-	102 403	102 403
Övriga långfristiga skulder	-	-	16 900	16 900
Summa	-	-	329 303	329 303

2016-12-31

Finansiella tillgångar	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	-	-	72 388	72 388
Övriga långfristiga fordringar	-	-	31 077	31 077
Summa	-	-	103 465	103 465

Finansiella skulder

Skulder till koncernbolag	-	-	493	493
Övriga långfristiga skulder	-	-	105 600	105 600
Summa	-	-	106 093	106 093

Beräkning av verkligt värde

Långfristiga skulder och Räntebärande skulder

Långfristiga skulder och räntebärande skulder har inte diskonterats med framtida kassaflöden då löptiden är kort och diskonteringsräntan antas till 0% varför verkligt värde överensstämmer med bokfört värde.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet vara en rimlig approximation av det verkliga värdet.

Förändring av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2016-12-31	Kassaflödespåverkande		Icke kassaflödespåverkande	2017-12-31
		Inbetalningar	Utbetalningar	Omklassificeringar	
Övriga långfristiga skulder	105 600	210 000	-88 634	-66	226 900
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	4 993	0	0	4 993
Totala skulder från finansieringsverksamhet	105 600	214 993	-88 634	-66	231 893

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	92	-
Upplupna ränteintäkter	4 570	143
Övriga poster	4 886	2 474
Redovisat värde	9 548	2 617

Not 14 Likvida medel

	2017-12-31	2016-12-31
Kortfristiga placeringar	-	-
Kassa och bank	367	31 267
Redovisat värde	367	31 267

Not 15 Eget kapital

Per 2017-12-31 består aktiekapitalet av 11.763.125 st. aktier (75.852 st.) med ett kvotvärde om 0,80 kr (100 kr). Se även upplysningar i koncernens not 20 Eget kapital.

Vid utgången av räkenskapsåret 2017 fanns två optionsprogram i CHR Bygga Bostäder Holding AB

Program 1

I enlighet med beslut på extra bolagsstämma den 10 juni 2016 gavs 47 125 teckningsoptioner ut. Optionerna har förvärvats till marknasvärde av ledande befattningshavare Hanna Lauritzen. Varje option ger rätt att teckna en aktie i CHR Bygga Bostäder Holding AB till kursen 84,92 kr per aktie fram till den 10 juni 2019.

Program 2

I enlighet med beslut på extra bolagsstämma den 19 december 2016 gavs 618 750 teckningsoptioner ut. Optionerna har förvärvats till marknasvärde av Davis Ridemar, Nils-Arne Holmudden och Jonas Åkerman. Varje option ger rätt att teckna en aktie i CHR Bygga Bostäder Holding AB till kursen 64,99 kr per aktie fram till den 30 juni 2018.

Not 16 Långfristiga skulder

Nedan specificeras den del av de långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen.

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder till kreditinstitut	-	-
Övriga långfristiga skulder	-	-
Skulder till koncernföretag	-	493
Summa	0	493

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga poster	645	540
Upplupna räntekostnader	6 342	1 488
Redovisat värde	6 987	2 028

Not 18 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	2017	2016
Nedskrivningar	60 000	53 705
Utrangeringar	-	1 865
Kursdifferens	-	-
Koncernbidrag	-	-
Redovisat värde	60 000	55 570
Räntor och utdelningar	2017	2016
Erhållen ränta	9 502	143
Betald ränta	20 332	6 895
Erhållen utdelning	72 900	77 200
Redovisat värde	102 734	84 238

Not 19 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Företagsinteckningar	2 500	2 500
Summa	2 500	2 500

Not 20 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	243 105	241 005
Summa	243 105	241 005

Not 21 Transaktioner med närstående

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Upptagna lån	Fordran på balansdagen	Skuld på balans- dagen
Koncernbolag					
2017	-	-	-	434 029	102 403
2016	-	-	-	176 835	13 506
Ledande befattningshavare					
2017	-	-	18 717	-	-
2016	-	2 263	-	6 435	21 906

CHR Bygga Bostäder Holding AB har gått i borgen för skulder om 13.648 tkr i dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB.

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 8 Anställda och personalkostnader.

Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter utgången av räkenskapsåret.

Not 23 Förslag till vinstdisposition

	2017-12-31	2016-12-31
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	173 777	158 971
Årets resultat	-25 387	14 713
	148 390	173 684
Disponeras så att:		
I ny räkning överföres	148 390	173 684
	148 390	173 684

Stockholm den 5 april 2018

Hadar Cars
Styrelseordförande

Jonas Åkerman
Styrelseledamot och VD

Bertil Rydevik
Styrelseledamot

Helena Nordman-Knutsson
Styrelseledamot

Johan Palmgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2018

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ), org nr 556776-5762

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ) för år 2017 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-54. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 1-46 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-54. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och resultaträkningen och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets revisionsutskott i enlighet med Revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden. Beskrivningen nedan av hur revisionen genomfördes inom dessa områden ska läsas i detta sammanhang.

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet *Revisorns ansvar* i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomfördes för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

Successiv vinstavräkning

Beskrivning av området	Hur detta område beaktades i revisionen
Koncernens nettoomsättning hänförlig till bostadsutvecklingsverksamheten uppgår till 627 162 tkr. Koncernen tillämpar successiv vinstavräkning, det vill säga utifrån en kalkyl för projektets slutliga resultatutfall redovisas resultat successivt baserat på projektets upparbetsgrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen för detta är att det finns rutiner för kalkylering samt prognos och intäkts-/kostnadsrapportering. Vidare krävs en konsekvent tillämpad process för bedömning av projektets slutliga utfall inklusive analys av avvikelser i förhållande till tidigare bedömningstillfälle. Utvärdering sker regelbundet under projektets löptid och justeras vid behov. Intäkternas storlek i kombination med det stora inslaget av uppskattningar och bedömningar innebär att detta utgör ett för revisionen särskilt betydelsefullt område. En beskrivning av väsentliga uppskattningar och bedömningar framgår av not 3. Se vidare not 16 Upparbetade ej fakturerade intäkter samt not 22 Fakturerade ej upparbetade intäkter.	I vår revision har vi utvärderat processer, rutiner och metodik för kalkylering och projektprognoiser. Vi har granskat ledningens rutiner för uppföljning av projektets finansiella resultat. Vi har för ett urval av projekt granskat väsentliga kontrakt, innefattande bedömningar relaterade till resultatavräkning och allokering av kostnader. Vi har också granskat väsentliga kontrakt för att identifiera eventuella risker för fördröjning i samband med förseningar i projekten. Vi har bedömt träffsäkerheten i bolagets bedömningar av det slutliga utfallet för projekten. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 51 samt 55-57. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa

uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ) för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med

en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget.
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 52-54 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 *Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämför den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god

revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm, utsågs till CHR Bygga Bostäder Holding ABs revisor av bolagsstämman den 19 maj 2017 och har varit bolagets revisor sedan 19 december 2016. CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ) blev ett företag av allmänt intresse 2017.

Stockholm den 5 april 2018

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

Definitioner

Vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS presenteras i årsredovisningen. Koncernen anser att nyckeltalen ger värdefull kompletterande information för utvärdering av koncernens prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

Nettoomsättning

Summan av entreprenadintäkter och intäkter vid försäljning av fastigheter.

Eget kapital per aktie

Totalt eget kapital vid periodens slut dividerat med antalet utestående aktier vid periodens slut.

Resultat per aktie

Periodens resultat i relation till genomsnittligt antal stamaktier.

Räntabilitet på eget kapital

Periodens resultat (efter skatt) hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare. Vid del av år sker omräkning till helårstal.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat i procent av nettoomsättning.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Antal sålda bostäder

Bostäder som sålts efter undertecknande av antingen förhands- eller upplåtelseavtal.

Antal bokade bostäder

Bostäder som är reserverade men där undertecknade förhands- eller upplåtelseavtal inte ännu finns.

Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion

Antal sålda och bokade bostäder i pågående produktion i procent av totalt antal bostäder i pågående produktion.

Antal produktionsstartade bostäder

Antal bostäder där produktion startats under perioden.

Antal bostäder i pågående produktion

Antal bostäder i pågående produktion sista dagen i perioden.

Antal färdigställda bostäder

Antal bostäder som färdigställts under perioden.

Antal osålda bostäder i avslutad produktion

Antal bostäder som inte är sålda efter avslutad produktion.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrningen i Bygga Bostäder baseras på aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna regler och riktlinjer. Svensk Kod för bolagsstyrning ska tillämpas av samtliga bolag vars aktier eller depåbevis är upptagna till handel på en reglerad marknad. Med endast obligationer noterade på Nasdaq Stockholm är Bygga Bostäder inte skyldig att tillämpa koden.

AKTIER OCH ÄGANDE

I maj 2017 beslutades på årsstämman om uppdelning av aktier i bolaget (s.k. split) så att varje aktie delades upp i 125 aktier (125:1), aktiekapitalet behölls oförändrat. Aktiekapitalet uppgick vid årets slut till 9 410 500 SEK, fördelat på totalt 11 763 125 aktier. Bolagets aktier ger rätt till en röst per aktie och medför motsvarande rätt till andel av bolagets tillgångar samt utdelning. Bolagsstämman beslutar om utdelning.

Vidare beslutades på årsstämman att bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen fram till årsstämman 2018, besluta om nyemission av aktier, emission av teckningsoptioner och/eller konvertibler. Nyemission av aktier, emission av teckningsoptioner och/eller konvertibler får ske med eller utan företrädesrätt för bolagets aktieägare. Betalning ska kunna ske antingen kontant och/eller med betalning genom kvittning eller med apportegendom eller eljest genom villkor. Bemyndigandet syftade till att möjliggöra finansiering av rörelsen och förvärv av hela eller delar av företag eller verksamheter samt att bredda ägarkretsen.

Bygga Bostäder ägs av grundarna och investerare representerade i styrelsen till cirka 88 procent. Resterande andel av bolaget ägs av ett antal privata investerare.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken på avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, såsom ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöter och VD, val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisor samt arvode till styrelse och revisor etc. Bolagsordningen innehåller inga begränsningar om hur många röster varje aktieägare kan avge vid bolagsstämman.

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma hölls den 19 maj 2017 i Stockholm. 76 procent av aktierna var representerade. Räkenskaperna för 2016 fastställdes och styrelseledamöterna och VD beviljades ansvarsfrihet. Beslut fattades också om val av styrelseledamöter, styrelseordförande och revisorer samt deras arvoden. Vidare beslutades ändring av bolagsordningen i syfte att kunna göra uppdelning av aktier (s.k. split), uppdelning av aktier samt bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier m.m.

EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Extra bolagsstämma hölls den 22 februari 2017 där det beslutades att ändra bolagskategori från privat till publikt aktiebolag samt att anta ny bolagsordning.

STYRELSEN

Enligt bolagsordningen ska Bygga Bostäders styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst sju suppleanter. Styrelsens ordförande är Hadar Cars, styrelseledamöter är Bertil Rydevik, Johan Palmgren, Helena Nordman-Knutson och Jonas Åkerman som också är VD. Inga suppleanter är utsedda. Styrelsen har inte upprättat några beredande utskott. För ytterligare presentation av styrelsen se www.byggabostader.se.

Styrelsen ska årligen, normalt sett vid det konstituerande styrelsesammanträdet, fastställa en arbetsordning för styrelsens arbete. Styrelsens uppgifter innefattar bland annat att främja bolagets och aktieägarnas intressen, fastställa och följa upp bolagets övergripande mål och strategier, tillsätta och entlediga VD, svara för bolagets organisation och förvaltning, se till att organisationen är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt, bedöma bolagets och dess

dotterbolags ekonomiska situation, fastställa riktlinjer och policies, se till att det finns ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av verksamhet och risker samt efterlevnad av lagar, regler, policies och riktlinjer. Styrelsens arbete utvärderas årligen.

Styrelsens sammanträden följer en årlig cykel med sex möten om året inför bokslutskommuniké, årsstämma och delårsrapporter samt därutöver när ordförande finner det lämpligt eller någon ledamot eller VD framställt yrkande därom. Vid ordinarie möten lämnar VD bland annat information om affärsläget, framtidsutsikter, ekonomisk och finansiell rapport, övriga frågor som ska underställas styrelsen för beslut och uppdatering av policies. Ett sammanträde per år ska huvudsakligen ägnas åt bolagets långsiktiga strategi.

VD OCH KONCERNLEDNING

VD ansvarar för den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar samt vidtar de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt. VD tillser också att styrelsen löpande tillställs den information som behövs för att på ett tillfredsställande sätt följa bolagets och koncernens ekonomiska situation, ställning, likviditet och utveckling samt i övrigt uppfyller sin rapporteringsskyldighet avseende ekonomiska förhållanden. Koncernledningen består av VD Jonas Åkerman, CFO Johanna Clason, projektutvecklingschef Henrik Persson-Hvarfner och Hanna Lauritzen som är kundansvarig, operativ chef och personalchef. För ytterligare presentation av ledningen se www.byggabostader.se.

INTERN KONTROLL

Övergripande ansvarar styrelsen för den interna kontrollen som ska uppnå en ändamålsenlig och effektiv verksamhet, säkerställa tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av lagar, regler, policyer och riktlinjer. Ansvaret för att upprätthålla en effektiv kontrollmiljö och det löpande arbetet med intern kontroll och riskhantering är delegerat till VD. Vissa delar av riskarbetet är bolagsövergripande och hanteras i första hand av ekonomi- och finansdirektören, CFO. VD rapporterar löpande varje kvartal till styrelsen om arbetet med riskhantering och utveckling av risker. CFO rapporterar löpande varje kvartal till styrelsen om utvecklingen av de finansiella riskerna.

CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ) bedriver förvaltning av dotterbolag som i sin tur bedriver fastighets- och byggverksamhet. Dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB bedriver byggverksamhet. Koncernens övriga bolag bedriver aktieförvaltning samt försäljning av projektfastigheter. Antalet medarbetare i koncernen var vid årets utgång 16. Samtliga är anställda i det helägda dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB.

KONTROLLMILJÖ

Styrelsen hanterar frågor rörande intern kontroll av den finansiella rapporteringen. Den interna kontrollen bygger på policyer, riktlinjer, processer, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom arbetsordning för styrelsen, instruktion för den verkställande direktören och beslutsordning med tillhörande attestordning, riskpolicy samt finanspolicy. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och reduceras genom nya eller ändrade processer och riktlinjer för den interna kontrollen.

RISKHANTERING

Risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms kunna ha en väsentlig påverkan på Bygga Bostäders verksamhet har delats in i följande kategorier:

- Omvärldsrisker
- Strategiska risker
- Operativa risker
- Finansiella risker
- Hållbarhetsrisker

KONTROLLAKTIVITETER

Styrelsen följer upp och utvärderar att den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen fungerar genom en instruktion för VD. Styrelsen erhåller riskrapporter bland annat över koncernens interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen, information i den finansiella rapporteringen samt rapportering om redovisningsprinciper inför styrelsemöten.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Informations- och kommunikationspolicyn anger hur och när information till marknaden ska lämnas, samt av vilka talespersoner.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Löpande uppföljning av verksamhet och resultat sker på projektnivå såväl som på koncernnivå. Resultatet analyseras av projekt- och produktionsansvariga och stabsfunktionerna. Avrapportering sker till VD, ledning och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till budget och prognos samt att projekt följer plan.

HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapporten omfattar CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ) och samtliga dotterbolag. Hållbarhetsrapporten är upprättad utifrån kraven presenterade i ÅRL 6 kap. 11 §.

AFFÄRSMODELL

Bygga Bostäder utvecklar, säljer och producerar prisvärda bostadsrätter av god kvalitet i standardiserade radhus och flerbostadshus. Bolaget är fokuserat på att bygga attraktiva, energieffektiva och sunda bostäder i mellanstora svenska städer där tillväxten och efterfrågan på bostäder är stark. Bygga Bostäder kontrollerar varje projekt från idé via projektutveckling och bygghandlingsprojektering till byggnation och godkänd slutbesiktning.

Bygga Bostäder är ISO 9001 (kvalitet) certifierade och ISO 14001 (miljö) certifierade.

Bygga Bostäder har satt upp hållbarhetsmål som är under utveckling. Hållbarhetsmålen ska mätas och följas upp löpande och flera mål fungerar som nyckeltal.

Hållbarhetsrisker	Risk	Hantering
Kvalitet	Eventuella kvalitetsbrister i produkter och tjänster riskerar att leda till ökade kostnader.	Egenkontroller av kvalitet görs i bostadsutvecklingsprojekten. Innan inflyttning utför en oberoende besiktningsman entreprenadbesiktning med kvalitetskontroller och provningar enligt kontrollplan. Kommunen utför slutbesiktning. Det finns en lagstadgad garanti i två år för entreprenaden och garantibesiktning görs inom två år efter färdigställande. Bygga Bostäder är kvalitetscertifierade enligt ISO 9001. Revision av certifieringen sker årligen.
Arbetsmiljö	Olyckor eller tillbud på arbetsplatsen.	Bygga Bostäder arbetar enligt sin arbetsmiljöpolicy. Miljö och säkerhet ingår även i ISO 14001-certifieringen där revision inkluderande besök på byggarbetsplatser sker årligen.
Miljö	Miljöfrågor är i fokus i byggbranschen, liksom i samhället i övrigt.	Bostadsutveckling medför miljöpåverkan och regleras av omfattande miljölagstiftning avseende exempelvis byggnadsmaterial, buller och föroreningar. Miljö ingår i Bygga Bostäders ISO 14001-certifiering där revision för upprätthållandet av certifieringen sker årligen. Enligt miljöpolicy ska Bygga Bostäder i alla delar av sin verksamhet, där så är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt, ta hänsyn till miljön samt skapa en grund för ett förebyggande arbete med kunden, miljön och arbetsmiljön i centrum. Bygga Bostäder ska genom aktivt hälsofrämjande arbete bibehålla det höga frisktalet (antalet långtidsfriska) samt det låga antalet olycksfall och tillbud.

Korruption	Missbruk av förtroendeställning till egen vinning, främst genom tagande av mutor.	Bygga Bostäder ska agera ansvarsfullt i den egna verksamheten och i förhållande till leverantörer, underleverantörer och andra parter för att motverka och förhindra korruption. Större inköp ska föregås av offerter från minst två leverantörer för att säkerställa sund konkurrens. Godkännande av offerter sker enligt attestordning där alla större belopp måste godkännas av flera personer i bolaget.
Mänskliga rättigheter	Missbruk av mänskliga rättigheter som gäller för var och en, oavsett etnisk tillhörighet, hudfärg, kön, språk, religion, sexuell läggning, politisk uppfattning eller social ställning.	Bygga Bostäder ska agera ansvarsfullt i den egna verksamheten och i förhållande till leverantörer, underleverantörer, kunder och andra parter för att säkerställa respekt för mänskliga rättigheter. Tecken på missbruk eller klagomål som är länkade till respektlöshet mot mänskliga rättigheter ska följas upp och skyndsamt åtgärdas av Bygga Bostäders VD.

MILJÖ

Bygga Bostäder ska välja hållbara material och miljöeffektiva transporter.

Bygga Bostäders miljö-, kvalitets- och arbetsmiljöpolicy framhåller att:

- Vår största inverkan på miljön är användning av byggmaterial och transporter.
- Vår möjlighet till positiv miljöpåverkan består av våra val av material och tekniker i vår produktion.
- Vi ska genom en ständig dialog ställa miljökrav på våra affärspartners och på oss själva.
- Vi ska hela tiden öka miljö- och arbetsmiljökompetensen och engagemanget i våra processer.
- Vi ska fortlöpande förbättra oss och se myndigheternas lagar och förordningar samt övriga krav som vi berörs av som en miniminivå.
- I allt som berör vår verksamhet, våra produkter och tjänster, har vi ambitionen att fortlöpande förbättra vår leverans för att balanserat möta omvärldens intressekrav, riktlinjer och förväntningar avseende livscykelperspektiv, hållbarhet och prisvärdhet.

Strategiska hållbarhetsmål och nyckeltal:

- Vi ska utveckla bostäder vars energianvändning är 20% lägre än vad Boverkets rådande nybyggnadsregler föreskriver. Detta nyckeltal är under utveckling och kommer att följas upp löpande.
- I framtiden ska vi bygga energineutrala hus vars fastighetsägare kan sälja överskottsenergi vidare ut på elnätet.

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN OCH PERSONAL

Bygga Bostäder har 16 medarbetare varav 4 är kvinnor, vi engagerar periodvis över 100 personer i våra byggen, har många leverantörer och underleverantörer samt har privatkunder som har flyttat in eller kommer att flytta in i nya hem utvecklade av Bygga Bostäder. Vi ska ha en säker och god arbetsmiljö som präglas av jämställdhet, likabehandling och mångfald såväl för våra medarbetare som för alla som är engagerade i våra byggen och bostäder.

Strategiska hållbarhetsmål och nyckeltal:

- Vi ska utveckla bostäder som alla vill bo i och som de allra flesta har råd att bo i. Målet är att antal osålda bostäder i avslutad produktion ska vara noll. 31 december 2017 var antalet osålda bostäder i avslutad produktion 1 (0 per 31 december 2016).
- Säkerheten på byggarbetsplatserna ska vara mycket hög och målet är att inte ha några allvarliga incidenter. Bygga Bostäder har inte haft några allvarliga incidenter sedan start och därmed inte heller under år 2017.

MOTVERKANDE AV KORRUPTION OCH RESPEKT FÖR MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

Bygga Bostäders policy är att agera ansvarsfullt i den egna verksamheten och i förhållande till leverantörer, underleverantörer och andra parter för att motverka och förhindra korruption. Arbetsvillkor ska vara skäliga och mänskliga rättigheter respekteras.

Strategiska hållbarhetsmål och nyckeltal:

- Större inköp ska föregås av offerter från minst två leverantörer för att säkerställa sund konkurrens. Detta nyckeltal är under utveckling och kommer att följas upp löpande.
- Respekt för mänskliga rättigheter ska vara självklart. Tecken på missbruk eller klagomål som är länkade till respektlöshet mot mänskliga rättigheter ska följas upp och skyndsamt åtgärdas av Bygga Bostäders VD. Inga brott har uppmärksammats under år 2017 (inga brott under 2016).

Styrelsens underskrift av hållbarhetsrapport

Stockholm den 5 april 2018

Hadar Cars
Styrelseordförande

Jonas Åkerman
Styrelseledamot och VD

Bertil Rydevik
Styrelseledamot

Helena Nordman-Knutsson
Styrelseledamot

Johan Palmgren
Styrelseledamot

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Till bolagsstämman i CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ), org nr 556776-5762

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2017 på sidorna 55-57 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 5 april 2018

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor