

**Bostadsutvecklingsbolaget CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ)****( "BOLAGET" )****DELÅRSRAPPORT JANUARI-DECEMBER 2018**

Publicerad 28 februari 2018

**JANUARI - DECEMBER 2018**

Siffror jämfört med januari-december 2017

- Nettoomsättningen minskade till 198 MSEK (627)
- Rörelseresultatet uppgick till -166 MSEK (65)
- Resultatet efter skatt uppgick till -192 MSEK (24)
- Eget kapital uppgick till -5 MSEK (186)
- Likvida medel var vid periodens slut 23 MSEK (24)

**FJÄRDE KVARTALET 2018**

Siffror jämfört med oktober-december 2017

- Nettoomsättningen minskade till 40 MSEK (107)
- Rörelseresultatet uppgick till -95 MSEK (4)
- Resultatet efter skatt uppgick till -103 MSEK (5)
- Eget kapital uppgick till -5 MSEK (186)
- Likvida medel var vid periodens slut 23 MSEK (24)

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OKTOBER - DECEMBER 2018**

- 36 nya bostäder i Östersund har färdigställt under fjärde kvartalet 2018.
- Styrelserna i bolaget och dess dotterbolag CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB har i samband med genomgång av finansiell månadsrapport avseende oktober 2018 kunnat konstatera skäl att anta att bolagens respektive eget kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet. Bolagens respektive styrelser har därför i enlighet med aktiebolagslagen 25 kap 13 § beslutat att omedelbart inleda arbetet med att upprätta kontrollbalansräkningar för bolagen att granskas av bolagens revisor.
- I december träffades en överenskommelse med bolagets kreditgivare och aktieägare med syfte att återställa bolagets egna kapital.
- I december skedde säljstart av 16 radhus i Sånghusvallen beläget i Östersund och produktionsstart planeras inom kommande månader.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG**

- Extra bolagsstämma, tillika första kontrollstämma, i Bolaget och dess dotterbolag CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB hölls måndagen den 21 januari 2019. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens primära förslag att bolaget inte ska träda i likvidation, utan att bolagets verksamhet ska drivas vidare. Detta innebär att en andra kontrollstämma ska hållas inom åtta månader.
- Aktieägarna i Bolaget har kallats till extra bolagsstämma fredagen den 1 mars 2019. Förslag till dagordning inkluderar förslag till beslut om ändring av bolagsordningen, nyemission av preferensaktier, upptagande av vinstandelslån, riktad nyemission av stamaktier till långivare och om nyemission av aktier. Mer information finns på bolagets hemsida.
- Bolaget har lämnat instruktioner till obligationsagenten Intertrust AB att initiera en "written procedure" för att investerarna i obligationen ska rösta för ändringar i obligationens villkor. Röstningen avslutades den 26 februari 2019 och där samtliga röstande obligationsinvestorare accepterade ändringar i obligationsvillkoren. Mer information finns på bolagets hemsida.

KONCERNEN I SIFFROR	okt - dec 2018	okt - dec 2017	jan - dec 2018	jan-dec 2017
Nettoomsättning, MSEK	40	107	198	627
Rörelseresultat, MSEK	-95	4	-166	65
Rörelsemarginal	-235%	3%	-83%	10%
Resultat före skatt, MSEK	-102	-2	-191	18
Resultat efter skatt, MSEK	-103	5	-192	24
Soliditet	-2%	31%	-2%	31%
Resultat per aktie före utspädning	-8,73	0,41	-16,28	2,15
Resultat per aktie efter utspädning	-6,44	0,41	-12,02	2,15
Eget kapital per aktie	-0,45	15,83	-0,45	15,83
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	128	0	332
Antal bostäder i pågående produktion, st	173	357	173	357
Antal färdigställda bostäder, st	36	49	184	210
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	0	1	0	1
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	75%	88%	75%	88%

Definitioner av nyckeltal finns på sidan 16

## VD HAR ORDET

Jag tillträdde vid årsskiftet 2018/19 och kommer att verka som tillförordnad VD under den tid som VD, Jonas Åkerman är sjukskriven. Jag har varit styrelsemedlem i bolaget sedan 2013 och är tillika bolagets största aktieägare.

2018 var ett år med mycket stora utmaningar för Bygga Bostäder. Marknaden som helhet för bostadsutveckling påverkades av fortsatt oro bland bostadsköpare och finansiärer inte minst i storstadsområdena. Kreditmarknaden var fortsatt restriktiv och efterfrågan från köpare av bostäder 'på ritning' minskade kraftigt.

Omsättningen minskade till 198 MSEK från 627 MSEK. Rörelseresultatet minskade till -166 MSEK från 65 MSEK året innan, vilket motsvarar ett resultat efter finansiella poster och skatt på -192 MSEK. 27 radhus i Örebro och ytterligare 21 radhus i Östersund färdigställdes för inflyttning i april respektive mars och 36 nya bostäder blev klara för inflyttning i Växjö under maj. Andra etappen i Östersund om 16 radhus färdigställdes för inflyttning i maj. 36 ytterligare lägenheter i Växjö blev inflyttningsklara i oktober respektive . Sista etappen av Kristallen i Östersund med 48 lägenheter blev klart för inflyttning i december.

Bygga Bostäder drabbades under året av fördyrad finansiering samt förseningar och kostnadsproblem i pågående flerbostadsprojekt. De ökade kostnaderna innebär att framtida vinster i projekten minskar, och sammantaget uppstod en situation i oktober som föranledde styrelsen att upprätta kontrollbalansräkning. En överenskommelse träffades med kreditgivare och aktieägare i december med syfte att återställa bolagets eget kapital. Överenskommelsen innebär bland annat att delar av ett obligationslån konverteras till preferensaktier och att aktieägare skjuter till nytt aktiekapital i form av kontanta medel. Avsikten är att kapitaliseringen skall vara slutligt genomförd före 15 mars 2019.



Interiörbild från Brandholmen i Nyköping

Behovet av bostäder till rimliga priser i mellanstora städer är fortsatt stort och vi är övertygade om att Bygga Bostäders affärsmodell är fortsatt relevant. Dock är vi påverkade av den stramare kreditmarknaden och behöver anpassa vår verksamhet och expansionstakt efter denna. Bolaget har därför beslutat ett antal åtgärder och fastslagit en delvis ny strategi 'Bygga Bostäder 2.0' i samband med kapitaliseringen. Detta innebär bland annat ett ökat fokus på radhusprojekt i våra målstäder utanför storstadsområden med högre projekthastighet (<12 månader) och lägre kapitalbindning än för motsvarande lägenhetsprojekt. Vi vidtar även åtgärder för att bli mer kostnadseffektiva både på projektnivå och på central nivå.

Vi är övertygade om att Bygga Bostäder, i egenskap av en effektiv producent av moderna bostäder till rimliga priser, har en fortsatt viktig roll att fylla i bostadsbristens Sverige.

Till slut vill jag rikta ett stort tack till alla anställda för deras fantastiska insatser under bitvis jobbiga omständigheter 2018. Jag vill även tacka våra leverantörer och affärskontakter för deras stöd och ett gott samarbete under året.

Stockholm den 28 februari 2019

Berti Rydevik  
Tillförordnad VD



*Brf Kristallerna, inflyttning vintern 2018*

## OM BYGGA BOSTÄDER

Bygga Bostäder utvecklar, säljer och producerar prisvärda bostadsrätter av god kvalitet i standardiserade radhus och flerbostadshus. Vi är fokuserade på att bygga attraktiva, energieffektiva och sunda bostäder i mellanstora svenska städer där tillväxten och efterfrågan på våra 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. Våra effektiva processer gör det lättare att expandera till flera orter utan att förlora kvalitet eller hastighet. För våra 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. Vi erbjuder redan idag energieffektiva bostäder och intensifierar allt mer vårt fokus på hållbarhet.

Bygga Bostäder färdigställde 184 st nya hem under januari-december 2018 (210 motsvarande period 2017).

## MARKNADSÖVERSIKT

Det som har överskuggat det senaste året på marknaden är den allmänna inbromsningen av försäljningen av nyproduktion, bankernas nya inställning till finansiering av bostadsutvecklarens projekt samt de nya reglerna för privatpersoners köp av bostäder. Produktionen av bostäder i Sverige kommer troligtvis att halveras i förhållande till tidigare prognoser – och denna förändring sker redan inom ett år eller två. En viktig insikt är dock att utmaningarna har sett mycket olika ut beroende på ort och kundsegment.

Medias bevakning har fått det att se ut som om hela Sverige har haft samma utmaningar och att dessa har varit av samma magnitud oberoende av var i landet man befinner sig. Sanningen är att den dominerande delen av den nya verkligheten har drabbat dyrare nyproduktion i Stockholmsområdet. På de mindre och medelstora orter samt i de kundsegment och boendeformer där Bygga Bostäder är verksamt är effekten inte alls lika alarmerande.

## PRODUKTION

Ingen nyproduktion har startats under januari-december 2018 (332 st under 2017).

Per den 31 december var 173 st (357 st per december 2017) nya hem i pågående produktion. Andelen sålda lägenheter i pågående produktion var 75% (88% i december 2017).

Pågående projekt per 2018-12-31 är:

- BRF Brandholmen i Nyköping består av fyra BRF:er med totalt 173 lägenheter i flerbostadshus, där ca 75% av lägenheterna är sålda och där inflyttning planeras i etapper med start i mars 2019

Under fjärde kvartalet 2018 har Bygga Bostäder färdigställt totalt 36 bostäder i flerbostadshus i Östersund. Alla bostäder i avslutad produktion var sålda. Bygga Bostäder har sedan start färdigställt totalt 555 nya hem.

## FINANSIELL UTVECKLING

### Intäkter och rörelseresultat

För januari-december uppgick intäkterna till 198 MSEK (627) och de är hänförliga till upparbetade intäkter inom projektverksamheten. Bruttoresultatet uppgick till -129 MSEK (110), en minskning med 239 MSEK. Bruttoresultatet från och med första kvartalet 2018 inkluderar den del av centrala administrationskostnader som avser produktion. Förändringen i redovisningen påverkar bruttomarginalen negativt men har ingen påverkan på rörelseresultatet. Hänsyn till förändringen i redovisningen har inte tagits i jämförelseåret. Resultat av försäljning av projektfastighet om -1 MSEK (0) hänförs till avveckling av projektet Hemkomsten i Strängnäs som varit i ett tidigt skede av planering. Rörelseresultatet uppgick till -166 MSEK (65).

Intäkter och rörelseresultat påverkades negativt av bromsad tillväxt och väsentligt högre produktionskostnader och högre finansieringskostnader i flera stora projekt. I flera projekt är det väsentligt högre kostnader än planerat vilket beror på att projektering varit undermålig och att förseningar i projekt leder till högre kostnader. Projektens ökade kostnader har tagits höjd för i redovisningen och vi får lägre framtida vinster i projekten. Den åtstramade finansieringssituationen har lett till att Bygga Bostäder har minskat produktionstakten i några projekt och att inga nya projekt har produktionsstartats i rapportperioden. Den åtstramade finansieringssituationen har även lett till att kreditgivning till vissa bostadsrättsföreningar lämnas av privata aktörer som tagit väsentligt högre räntor och uppläggningskostnader vilket leder till lägre vinst i projekten.

### Finansiell utveckling och kassaflöde

Soliditeten uppgick per den 31 december 2018 till -2 procent (31).

Bolaget har utgivit ett seniorett säkerställt obligationslån om 210 MSEK med rörlig ränta om STIBOR 3m + 9,00 procent, med slutförfall 5 juli 2021 och som är noterat på Företagsobligationslistan vid Nasdaq Stockholm. Koncernen har övriga räntebärande lån med nominella belopp om ca 44 MSEK. Vi har i perioden återbetalat lån om 20 mkr till Ture Invest och 1,5 mkr i hypotekslån till Nordea vid försäljning av fastighet. Det finns även ett borgenärstillskott om ca 32 MSEK som ingår i eget kapital.

För perioden januari-december uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -12 MSEK (-132). Kassaflödet påverkades negativt av det svaga upparbetade resultatet i perioden och positivt av tillträden i avslutade projekt. Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till 33 MSEK (-3) vilket beror på avveckling av projektfastigheter i projektet Hemkomsten i Strängnäs och försäljning av fastighet i Örebro. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -22 MSEK (117). Periodens totala kassaflöde var -1 MSEK (-18) och likvida medel uppgick på balansdagen till 23 MSEK (24).



## SÄSONGSVARIATIONER

Bygga Bostäders verksamhet berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Större projekt kan få betydande intäkts- och resultat effekt på enskilda kvartal beroende på när markprojektering startas och när projekten färdigställs. Intäkts- 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.

## MILJÖ

Bygga Bostäder driver inte någon miljörättsligt tillståndspliktig verksamhet men arbetar ändå aktivt med miljöfrågor. Miljöarbetet anpassas utifrån varje projekts specifika förutsättningar. Bygga Bostäder har gällande certifiering enligt såväl ISO 9001 för kvalitet som ISO 14001 för miljö. Hållbarhetsrapport med risker återfinns på hemsidan ([Hållbarhetsrapport](#)), i slutet av årsredovisning för år 2017.

## PERSONAL

Antalet anställda i Bygga Bostäder var vid periodens utgång 8, varav 4 var kvinnor. Samtliga är anställda i det helägda dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB.

## TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bygga Bostäder har under perioden närstående transaktioner som framförallt handlar om att finansiera verksamheten. Styrelseledamoten Bertil Rydevik har i slutet av året lämnat lån till bolaget om totalt 2 MSEK. Lånet från styrelsemedamoten planeras att med kvittningsemission i mars 2019 omvandlas till stamaktier. Bygga Bostäder har inte i perioden några ytterligare väsentliga transaktioner med närstående, utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag. Transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

## MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för januari - december uppgick till 0 (0) MSEK. Rörelseresultatet var -4 (-5) MSEK. Moderbolagets resultat- och balansräkningar framgår av sid 14. Moderbolaget har ställt ut en kapitaltäckningsgaranti om 80 MSEK till dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

De risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms kunna ha en väsentlig påverkan på Bygga Bostäders verksamhet och som har beskrivits i årsredovisningen för år 2017 som finns tillgänglig på <https://www.byggabostader.se/> är fortsatt aktuella.

Styrelserna i CHR Bygga Bostäder Holding och dess dotterbolag CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB kunde konstatera efter genomgång av de finansiella månadsrapporterna för oktober 2018 att bolagens respektive eget kapital understeg hälften av det registrerade aktiekapitalet. Styrelserna upprättade kontrollbalansräkningarna för bolagen att granskas av bolagens revisor. Extra bolagsstämma i respektive bolag hölls den 21 januari 2019 där stämman beslutade att bolagen inte ska träda i likvidation utan att verksamheten ska drivas vidare.

### Rekapitaliseringsplanen

I syfte för att återställa det egna kapitalet i bolagen har det träffats en överenskommelse (rekapitaliseringsplan) mellan kreditgivare och aktieägare. Rekapitaliseringsplanen i form av ett Term Sheet 2018-12-31 har godkänts av aktieägare motsvarande 73% av aktiekapitalet och röster samt av ägare till motsvarande 58% av utestående obligationslån. Ägare av obligationer (Senior Secured Bonds 2017/2021) godkände förslag enligt 'written procedure' tillgängligt på [www.byggabostader.se](http://www.byggabostader.se) genom skriftlig omröstning. Överenskommelsen som är föremål för slutligt beslut på stämman den 1 mars 2019 innebär bland annat att delar av ett obligationslån konverteras till preferensaktier och att aktieägare skjuter till nytt aktiekapital i form av kontanta medel.

I syfte att finansiera projektet Brandholmen 1 i Nyköping har Bygga Bostäder via dotterbolag upptagit ett kapitalandelslån om 14 MSEK med förfall vid den planerade inflyttningen i projektet. Återbetalning är beroende av utvecklingen i projektet och är föremål för förhandling med kreditgivaren om avkastningen och eventuell förlängning eller refinansiering.

### Finansierings- och projektrisker m.m.

Bygga Bostäder producerar bostäderna och finansierar byggkostnad och byggherrekostnad fram till dess att inflyttning sker med eget kapital och bostadsrättsföreningens byggkreditiv. Bostadsrättsföreningen betalar för anskaffning av fastigheten vid inflyttning baserad på en ursprunglig kostnadskalkyl och finansierar sig i form av långsiktiga banklån och medlemsinsatser. Bygga Bostäders affärsmodell utgår ifrån att produktionsstart av nya projekt sker först efter att en betydande del (70%) av bostäderna är sålda och att tillfredsställande finansiering är plats.

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala slutlikvid vid inflyttning enligt ursprunglig kostnadskalkyl kan påverkas av att bostadsköpare inte kan eller vill fullfölja sitt köp och betala sin medlemsinsats. Köpare som tecknar sig med förhandsavtal för bostad i pågående projekt med en bedömd försening har begränsade möjligheter att dra sig ur.

Tillgång till den långsiktiga finansieringen (bottenlån) är också en förutsättning för bostadsrättsföreningens betalningsförmåga vid inflyttning. Minst 90% av bostäderna i ett projekt skall normalt vara sålda vid inflyttning för att föreningen skall få tillgång till denna. Bygga bostäder är beredd att finansiera ett mindre antal lägenheter vid behov för att tillfredsställa krav om 90% i försäljning för att bostadsrättsföreningen ska få tillgång till långsiktig finansiering.

Om beloppet i slutfinansieringen skulle reduceras före inflyttningsdatum jämfört med ursprunglig plan är Bygga Bostäder i princip beredd att ligga kvar med belopp motsvarande skillnaden mellan slutfinansiering enligt ursprunglig plan och slutligt belopp i form av lån till de enskilda bostadsköparna på marknadsmässiga villkor. Störningar i Bostadsrättsföreningens betalningsförmåga påverkar Bygga Bostäders resultat och likviditet negativt.

En viktig del i Bygga Bostäders strategi för att förbättra lönsamhet och likviditet innefattar ett större fokus på radhusprojekt i städer utanför storstadsområdena. Den planerade resultatutvecklingen påverkas av att inflyttning i pågående projekt går enligt plan för att möjliggöra eget kapital finansiering av produktionsstart i nya projekt. Att försäljning av bostäder uppgår till den planerade nivån är även en förutsättning för att påbörja produktion och vinstavräkning.

## AKTIEN OCH ÄGARNA

Bygga Bostäder ägs av grundarna och investerare representerade i styrelsen till cirka 87 procent. Resterande andel av bolaget ägs av ett antal privata investerare. Bolaget har totalt 11 763 125 utestående aktier. Bolaget är ett publikt aktiebolag.

## GRANSKNING

Uppgifterna i denna delårsrapport har inte varit föremål för översiktlig granskning av bolagets revisorer.

### **För mer information, vänligen kontakta:**

Bertil Rydevik, VD  
Telefon: 076-314 59 85  
E-post: [bertil.rydevik@byggabostader.se](mailto:bertil.rydevik@byggabostader.se)

Jesper Widfeldt, Ekonomichef  
Telefon: 073- 514 61 43  
E-post: [jesper.widfeldt@byggabostader.se](mailto:jesper.widfeldt@byggabostader.se)



Undertecknade försäkrar att delårsrapporten januari-december 2018 ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm 28 februari 2018

Styrelsen för CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ)

Hadar Cars, Ordförande

Bertil Rydevik, ledamot

Johan Palmgren, ledamot

Jonas Åkerman, VD och ledamot

## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	okt - dec 2018	okt - dec 2017	jan - dec 2018	jan - dec 2017
Nettoomsättning	39 581	107 063	197 969	627 162
Produktionskostnader	-115 991	-89 359	-327 285	-517 114
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-76 410</b>	<b>17 704</b>	<b>-129 316</b>	<b>110 047</b>
Central administration	-19 131	-13 994	-36 186	-44 764
Övriga rörelseintäkter	200	42	200	112
Övriga rörelsekostnader	-2	-9	-2	-91
Resultat av projektfastighetsförsäljning	0	0	-1 169	0
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-95 342</b>	<b>3 743</b>	<b>-166 472</b>	<b>65 304</b>
Finansiella intäkter	2 842	1 717	7 108	6 323
Finansiella kostnader	-9 835	-7 498	-31 933	-27 424
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	-26 500
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-102 336</b>	<b>-2 039</b>	<b>-191 296</b>	<b>17 703</b>
Skatt	5	0	5	0
Uppskjuten skatt	-348	6 638	-212	6 638
<b>Periodens resultat</b>	<b>-102 677</b>	<b>4 599</b>	<b>-191 502</b>	<b>24 340</b>
<b>Periodens resultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets ägare	-102 677	4 599	-191 502	24 340
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Periodens resultat	-102 677	4 599	-191 502	24 340
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<b>Periodens totalresultat</b>	<b>-102 677</b>	<b>4 599</b>	<b>-191 502</b>	<b>24 340</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>				
Moderbolagets ägare	-102 677	4 599	-191 502	24 340
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i KSEK	31-dec 2018	31-dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	17 168	19 880
Inventarier	704	947
Övriga långfristiga fordringar	121 705	236 037
Uppskjuten skattefordran	21 231	21 443
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>160 808</b>	<b>278 307</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Projektfastigheter	11 807	43 721
Upparbetade ej fakturerade intäkter	7 189	91 025
Övriga omsättningstillgångar	151 608	156 962
Likvida medel	22 532	23 759
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>193 135</b>	<b>315 467</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>353 943</b>	<b>593 774</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Aktiekapital	9 411	9 411
Övrigt tillskjutet kapital	70 153	70 153
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-116 488	75 014
<b>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-36 925</b>	<b>154 577</b>
Innehav utan bestämmande inflytande	31 575	31 575
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-5 350</b>	<b>186 152</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	12 887	14 966
Övriga långfristiga skulder	210 000	249 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>222 887</b>	<b>264 266</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	4 105	25 613
Fakturerade ej upparbetade intäkter	30 881	30 849
Övriga kortfristiga skulder	101 419	86 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>136 406</b>	<b>143 356</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>353 943</b>	<b>593 774</b>

## Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i KSEK	okt - dec 2018	okt - dec 2017	jan - dec 2018	jan - dec 2017
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	-102 335	-2 038	-191 294	17 703
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	1 964	4 752	6 410	5 111
Betald inkomstskatt	-20	73	-162	-87
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-100 391</b>	<b>2 787</b>	<b>-185 046</b>	<b>22 727</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Förändringar av rörelsefordringar	37 828	57 960	203 648	-48 257
Förändringar av rörelseskulder	69 063	-60 982	-30 405	-106 697
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>6 500</b>	<b>-235</b>	<b>-11 803</b>	<b>-132 227</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av fastigheter	-142	-4 227	-142	-6 023
Försäljning av fastighet	561	0	32 801	3 600
Förvärv av inventarier	0	0	0	-119
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>419</b>	<b>-4 227</b>	<b>32 659</b>	<b>-2 542</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Nyemission	0	0	0	6 528
Borgenärstillskott	0	0	0	0
Upptagna skulder	0	9 292	0	256 223
Amortering av lån	-194	141	-22 082	-146 053
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-194</b>	<b>9 433</b>	<b>-22 082</b>	<b>116 698</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>6 725</b>	<b>4 971</b>	<b>-1 226</b>	<b>-18 071</b>
Likvida medel vid periodens början	15 807	18 789	23 759	41 831
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>22 532</b>	<b>23 759</b>	<b>22 532</b>	<b>23 759</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i KSEK

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2017-01-01</b>	<b>7 585</b>	<b>65 451</b>	<b>50 674</b>	<b>123 710</b>	<b>31 575</b>	<b>155 285</b>
<i>Total resultat</i>						
Årets resultat	0	0	24 340	24 340	0	24 340
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 340</b>	<b>24 340</b>	<b>0</b>	<b>24 340</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Nyemission	1 495	63 550	0	65 045	0	65 045
Ej registrerad nyemission	0	-63 079	0	-63 079	0	-63 079
Aktieteckning av teckningsoption	330	4 138	0	4 468	0	4 468
Personaloptionsprogram	0	93	0	93	0	93
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>1 825</b>	<b>4 702</b>	<b>0</b>	<b>6 527</b>	<b>0</b>	<b>6 527</b>
<b>UTGÅENDE BALANS 2017-12-31</b>	<b>9 411</b>	<b>70 153</b>	<b>75 014</b>	<b>154 576</b>	<b>31 575</b>	<b>186 152</b>
<b>Ingående balans 2018-01-01</b>	<b>9 411</b>	<b>70 153</b>	<b>75 014</b>	<b>154 576</b>	<b>31 575</b>	<b>186 152</b>
<i>Total resultat</i>						
Årets resultat	0	0	-191 502	-191 502	0	-191 502
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-191 502</b>	<b>-191 502</b>	<b>0</b>	<b>-191 502</b>
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Nyemission	0	0	0	0	0	0
Personaloptionsprogram	0	0	0	0	0	0
<b>Summa transaktioner med aktieägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE BALANS 2018-12-31</b>	<b>9 411</b>	<b>70 153</b>	<b>-116 488</b>	<b>-36 924</b>	<b>31 575</b>	<b>-5 350</b>

## Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	okt - dec 2018	okt - dec 2017	jan - dec 2018	jan - dec 2017
Nettoomsättning	0	0	0	0
Övriga kostnader	-2 676	-1 980	-4 404	-4 906
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2 676</b>	<b>-1 980</b>	<b>-4 404</b>	<b>-4 906</b>
Resultat från andelar i koncernbolag	0	72 900	0	72 900
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 881	5 868	19 888	9 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 279	-6 373	-24 551	-20 332
Nedskrivning koncernfordran	-44 000	0	-44 000	0
Nedskrivning aktier	-130 320	-60 000	-131 425	-60 000
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	-26 500
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-178 394</b>	<b>10 416</b>	<b>-184 492</b>	<b>-29 336</b>
Bokslutsdispositioner	0	3 949	0	3 949
Skatt	0	0	0	0
<b>Periodens resultat</b>	<b>-178 394</b>	<b>14 365</b>	<b>-184 492</b>	<b>-25 387</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i KSEK	31-dec 2018	31-dec 2017
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Övriga anläggningstillgångar	203 814	396 514
Övriga omsättningstillgångar	8 677	102 753
Likvida medel	59	367
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>212 549</b>	<b>499 634</b>
<b>EGET KAPTIAL OCH SKULDER</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital	9 411	9 411
<b>Fritt eget kapital</b>		
Överkursfond	73 027	73 027
Balanserade vinstmedel	75 363	100 750
Periodens resultat	-184 492	-25 387
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-26 692</b>	<b>157 800</b>
Övriga långfristiga skulder	226 900	226 900
Övriga kortfristiga skulder	12 341	114 934
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>212 549</b>	<b>499 634</b>



## Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är utformad enligt de av EU antagna IFRS standards samt de av EU antagna tolkningarna av gällande standarder, IFRIC. Denna rapport har utformats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering. De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med de som beskrivs i CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ):s årsredovisning för 2017.

### Nya standarder från och med 2018

IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter från kontrakt. Standarden tillämpas från den 1 januari 2018. Standarden innefattar 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 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 redovisar intäkten över tid, det vill säga med tillämpning av successiv vinstavräkning. Detta då tidigare redovisningsprincip för intäktsredovisning av projektutveckling av bostadsrätter bedöms vara förenlig med IFRS 15. Slutligen noteras att IFRS 15 innehåller utökade upplysningskrav avseende intäkter, vilket kommer att expandera innehållet i notupplysningarna i Årsredovisningen

IFRS 9 Finansiella instrument ersatte IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering från och med 1 januari 2018. IFRS 9 innebär förändringar av hur finansiella tillgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bland annat med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Bygga Bostäders kreditrisk vad gäller kundfordringar är begränsad då verksamheten som avser byggprojekt faktureras löpande under arbetets gång. IFRS 9 har medfört följändringar i upplysningskraven i IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar, vilka kommer att påverka de upplysningar som lämnas i Årsredovisningen.

### Nya standarder från och med 2019

IFRS 16 Leasingavtal kommer att ersätta IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Standarden ska tillämpas från den 1 januari 2019 och kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till samtliga leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. I resultaträkningen ersätts leasingkostnaderna med avskrivningar och räntekostnader.

Bygga Bostäder har under 2018 analyserat koncernens samtliga leasingavtal och utvärderat effekterna av den nya standarden på koncernens finansiella rapporter. Standarden kommer påverka redovisningen av koncernens operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal avser bilar samt kontorslokaler. Leasingavtal till mindre värde eller avtal med en kortare hyresperiod än tolv månader kommer att redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Bygga Bostäder bedömer att IFRS 16 medför en ökad balansomslutning om 1,7 MSEK.

## Not 1 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<b>Ställda säkerheter</b>	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 595	16 058
Företagsinteckningar	2 500	2 500
<b>Summa</b>	<b>17 095</b>	<b>18 558</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Övrigt	81 000	228 276
<b>Summa</b>	<b>81 000</b>	<b>228 276</b>

Koncernen har ett åtagande 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 2 Verkligt värde för finansiella instrument

Verkligt värde för lång- och kortfristiga räntebärande skulder avviker inte från redovisat värde. För finansiella instrument som redovisas till upplupet anskaffningsvärde; övriga långfristiga fordringar, kundfordringar, övriga kortfristiga fordringar, upplupna intäkter, likvida medel, leverantörsskulder och andra räntefria skulder, bedöms det verkliga värdet överensstämma med det redovisade värdet.

## DEFINITIONER

Vissa finansiella mått som inte definieras av IFRS presenteras i delårsrapporten. 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.

## OM BYGGA BOSTÄDER

Bygga Bostäders vision är att vara en av Sveriges lönsammaste bostadsutvecklare av nya hem som alla vill bo i och som de allra flesta har råd att bo i. Sedan starten 2011 har vi utvecklat smarta, snabba byggprocesser för miljöeffektiva och standardiserade bostäder på medelstora orter i Sverige. Läs mer om våra pågående projekt på flera orter i Sverige på [www.byggabostader.se](http://www.byggabostader.se).



---

CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ)  
Box 3413  
103 68 Stockholm  
Org.nr. 556776-5762  
Telefon 08-515 17 010  
[www.byggabostader.se](http://www.byggabostader.se)

