

Bostadsutvecklingsbolaget CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ)

("BOLAGET")

DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2019

Publicerad 30 augusti 2019

JANUARI – JUNI 2019

Siffror jämfört med januari – juni 2018

- Nettoomsättningen minskade till 71 MSEK (137)
- Rörelseresultatet uppgick till -133 MSEK (-28)
- Resultatet efter skatt uppgick till -161 MSEK (-40)
- Eget kapital uppgick till -93 MSEK (146)
- Likvida medel var vid periodens slut 5 MSEK (24)

ANDRA KVARTALET 2019

Siffror jämfört med april-juni 2018

- Nettoomsättningen ökade till 53 MSEK (41)
- Rörelseresultatet uppgick till -85 MSEK (-30)
- Resultatet efter skatt uppgick till -110 MSEK (-35)
- Eget kapital uppgick till -93 MSEK (146)
- Likvida medel var vid periodens slut 5 MSEK (24)

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER APRIL – JUNI 2019

- Inflyttning i andra delen av projekt Brandholmen om 45 nya lägenheter i Nyköping.
- I april 2019, som en åtgärd att stärka koncernens likviditet, såldes andelarna i dotterföretaget Bostadsbolaget Brandholmen 5 AB. Försäljning av dotterföretaget stärkte likviditeten med 8,7 MSEK och negativ resultateffekt om 2,7 MSEK. Dotterföretaget äger en projektfastighet i Nyköping i närheten av projekt BRF Brandholmen 1-4.
- Skatteverket har i skatterevision av dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB meddelat ett beslut vilket innebär att bolagets beskattningsunderlag för mervärdeskatt och inkomstskatt höjs för perioden 2015-2017 med ett sammanlagt belopp om 11,5 MSEK. Skatteverket beslutar även att bolaget ska erlägga skattetillägg om 6,4 MSEK. Bolaget har reserverat motsvarande belopp. Dotterbolaget har i slutet av juni 2019 överklagat Skatteverkets beslut och ansökt om anstånd med betalning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

- Skatteverket har beviljat dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB anstånd med betalning av skatt och skattetillägg. Anstånd gäller fram till Förvaltningsrätten avkunnar domen.
- CHR Bygga Bostäder Holding AB har ingått ett Term sheet med obligationsinnehavarna avseende omstrukturering av utestående obligation om 147 mkr. För detaljer besök bolagets hemsida under Pressmeddelanden ("Term Sheet").
- Företagsrekonstruktion av dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB påbörjades. För detaljer besök bolagets hemsida under Pressmeddelanden ("Term Sheet"). Stockholm Tingsrätt beslutade den 12 augusti om att tillåta en fortsättning av den pågående företagsrekonstruktionen, som längst till den 23 oktober 2019.

KONCERNEN I SIFFROR

	apr - jun 2019	apr - jun 2018	jan - jun 2019	jan - jun 2018	jan - dec 2018
Nettoomsättning, MSEK	53	41	71	137	198
Rörelseresultat, MSEK	-85	-30	-133	-28	-166
Rörelsemarginal	-160%	-72%	-188%	-21%	-84%
Resultat före skatt, MSEK	-89	-35	-139	-40	-191
Resultat efter skatt, MSEK	-110	-35	-161	-40	-192
Soliditet	-45%	29%	-45%	29%	-2%
Resultat per aktie	-5,56	-3,01	-8,10	-3,37	-16,28
Eget kapital per aktie	-3,47	12,45	-3,47	12,45	-0,45
Antal produktionsstartade bostäder, st	0	0	0	0	0
Antal bostäder i pågående produktion, st	83	257	83	257	173
Antal färdigställda bostäder, st	45	52	90	100	184
Antal osålda bostäder i avslutad produktion, st	4	0	4	0	0
Andel sålda och bokade bostäder i pågående produktion	46%	83%	46%	83%	75%

VD HAR ORDET

Den andra etappen av vårt flerbostadsprojekt Brandholmen i Nyköping färdigställdes under kvartalet. Bygga Bostäder byggde färdigt den första etappen om 45 lägenheter under kvartalet innan. De sista 83 lägenheterna i projektet tillträds under nästa år. Vi är mycket glada över att se hur nöjda köparna är med sina fina nya lägenheter.

Omsättningen under kvartalet ökade till 53 MSEK från 41 MSEK. Rörelseresultatet minskade till -85 MSEK från -48 MSEK kvartalet innan, vilket motsvarar ett resultat efter finansiella poster och skatt på -110 MSEK.

Försäljningen av lägenheter i Brandholmen rullar på, en positiv trend har noterats senaste månaderna, delvis i kraft av erbjudna rabatter om 10-15%. Även försäljningen av vårt radhusprojekt i Östersund (Sånghusvallen) går bra och försäljningsgraden är nu nära 50%. Försäljningen av projektet i Motala (Motala Park) går något trögare. Vår nya strategi – att fokusera mer på produktion av radhusprojekt – visar sig bära frukt. Efterfrågan är fortsatt stark till bibehållna prisnivåer. Dock är kreditmarknaden fortfarande restriktiv. Vi ser framtiden an med tillförsikt.

Dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB försattes efter egen ansökan i rekonstruktion den 23 juli. Rekonstruktionprocessen pågår och vi hyser gott hopp om en ackordsuppgörelse med bolagets fordringsägare.

Stockholm den 30 augusti 2019

Bertil Rydevik
Tillförordnad VD

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 45 st nya hem under april-juni 2019 (samma antal under föregående kvartal).

MARKNADSÖVERSIKT

Bostadsmarknaden karaktäriseras av en stabil och något stigande prisbild. Nyproduktion av bostäder förväntas minska under 2019 jämfört med tidigare år framför allt i storstadsområdena, vilket skapar bättre balans på marknaden. Det som har överskuggat det senaste året på marknaden är den allmänna inbromsningen av försäljningen av nyproduktion, bankernas nya inställning till finansiering av bostadsutvecklares 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 april-juni 2019. Per den 31 mars var 83 nya hem under produktion. Andelen sålda lägenheter i pågående produktion var 46% (59% i föregående kvartal).

Pågående projekt per 2019-06-30 är:

- BRF Brandholmen i Nyköping består av fyra BRF:er med totalt 173 lägenheter i flerbostadshus. I juni 2019 tillrättades 45 lägenheter i andra etappen och resterande 83 tillträder med start första kvartalet 2020.

Under andra kvartalet 2019 har Bygga Bostäder färdigställt totalt 45 bostäder i flerbostadshus i Nyköping. Bygga Bostäder har sedan start färdigställt totalt ca 650 nya hem.

FINANSIELL UTVECKLING

Intäkter och rörelseresultat

För januari-juni uppgick intäkterna till 71 MSEK (137) och de är hänförliga till upparbetade intäkter inom projektverksamheten. Bruttoresultatet uppgick till -114 MSEK (-15), en minskning med 99 MSEK. Rörelseresultatet uppgick till -133 MSEK (-28).

Intäkter och rörelseresultat påverkades negativt av bromsad försäljningstillväxt och väsentligt högre produktionskostnader än väntat. I kvartalet påverkas resultatet negativt av att priserna till slutkund i projekt Brandholmen 2-4 har blivit betydligt lägre än tidigare räknat med. Den åtstramade finansieringssituationen har till att Bygga Bostäder har varit tvungna att använda kreditgivare utanför banksektorn vilket har lett till väsentligt högre finansiella kostnader än planerat.

Finansiell utveckling och kassaflöde

Soliditeten uppgick per den 30 juni 2019 till -45 procent (29).

För perioden januari-juni uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till -136 MSEK (-36). Kassaflödet påverkades negativt av det svaga upparbetade resultatet i perioden.

Investeringsverksamhetens kassaflöde uppgick till -6 MSEK (30) vilket beror på nyanskaffning av mark i Östersund och Motala, försäljning av fastighet i Nyköping och anskaffning av 6 lägenheter i Brandholmen 1. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -7 MSEK (-0). Periodens totala kassaflöde var -17 MSEK (14) och likvida medel uppgick på balansdagen till 5 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.

MILJÖ

Bygga Bostäder är ISO 9001 (kvalitet) certifierade och ISO 14001 (miljö) certifierade. Miljö ingår i Bygga Bostäders ISO 14001-certifiering där revision för upprätthållandet av certifieringen sker årligen. Bygga Bostäder ska 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.

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. Efter periodens utgång har bolaget med hänsyn till den pågående rekonstruktionen valt att varsla samtliga anställda.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Bygga Bostäder har inte i perioden några väsentliga transaktioner med närstående utöver sedvanliga transaktioner mellan koncernbolag. Transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

MODERBOLAGET

Moderbolagets intäkter för januari – mars 2019 uppgick till 0 (0) MSEK. Rörelseresultatet var -1,6 (-0,3) 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 2018 som finns tillgänglig på <https://www.byggabostader.se/> är fortsatt aktuella.

Finansierings- och projektrisker m.m.

Bygga Bostäders verksamhet förutsätter tillgång till krediter och likviditet. Försvårad eller fördyrad upplåning skulle ha en negativ påverkan på bolagets möjlighet att realisera projekt och därmed på resultat och kassaflöde. Att skapa en långsiktigt hållbar kapitalstruktur är en förutsättning för fortsatt verksamhet samt medför att bolaget såväl som koncernen kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt.

Bygga Bostäder producerar och finansierar bostäderna fram till dess att inflyttning. 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.

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.

Ovanstående risker och osäkerheter kan var för sig eller tillsammans påverka verksamheten på ett sätt som innebär att förutsättningarna för fortsatt drift inte finns. Styrelsen gör bedömningen att dessa kan hanteras på ett tillfredställande sätt och att fortsatt likviditet kan säkerställas. Bolagets rapporter har upprättats enligt antagande om fortsatt drift.

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 47 procent. Resterande andel av bolaget ägs av ett antal privata investerare. Bolaget har totalt 14 144 889 utestående stamaktier och 12 600 000 utestående preferensaktier. 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, tillförordnad VD
Telefon: 076-314 59 85
E-post: bertil.rydevik@byggabostader.se

Undertecknade försäkrar att delårsrapporten januari-juni 2019 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 30 augusti 2019

Styrelsen för CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ)

Hadar Cars, Ordförande

Bertil Rydevik, tillförordnad VD och ledamot

Johan Palmgren, ledamot

Jonas Åkerman, VD och ledamot

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i KSEK	apr - juni 2019	apr - juni 2018	jan - juni 2019	jan - jun 2018	jan - dec 2018
Nettoomsättning	53 291	41 277	70 938	136 897	197 969
Produktionskostnader	-130 907	-63 597	-185 286	-151 877	-327 285
Bruttoresultat	-77 616	-22 320	-114 348	-14 980	-129 316
Central administration	-4 914	-6 221	-16 363	-12 156	-36 186
Övriga rörelseintäkter	81	0	168	0	200
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0	-2
Resultat av projektfastighetsförsäljning	-2 671	-1 170	-2 671	-1 170	-1 169
Rörelseresultat	-85 120	-29 710	-133 214	-28 306	-166 472
Finansiella intäkter	417	1 502	2 947	3 047	7 108
Finansiella kostnader	-4 324	-7 175	-9 057	-14 421	-31 933
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0	0
Resultat före skatt	-89 027	-35 383	-139 324	-39 680	-191 296
Skatt	0	0	-66	0	5
Uppskjuten skatt	-21 238	0	-21 238	0	-212
Periodens resultat	-110 265	-35 383	-160 628	-39 680	-191 502
Periodens resultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	-110 265	-35 383	-160 628	-39 680	-191 502
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0
Periodens resultat	-110 265	-35 383	-160 628	-39 680	-191 502
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0
Periodens totalresultat	-110 265	-35 383	-160 628	-39 680	-191 502
Periodens totalresultat hänförligt till:					
Moderbolagets ägare	-110 265	-35 383	-160 628	-39 680	-191 502
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i KSEK	30-juni 2019	30-juni 2018	31-dec 2018
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14 603	19 534	17 168
Inventarier	2 117	818	704
Övriga långfristiga fordringar	81 481	93 964	121 705
Uppskjuten skattefordran	0	21 443	21 231
Summa anläggningstillgångar	98 202	135 759	160 808
Omsättningstillgångar			
Projektfastigheter	2 393	12 217	11 807
Upparbetade ej fakturerade intäkter	23 586	81 188	7 189
Övriga omsättningstillgångar	78 384	261 054	151 608
Likvida medel	5 129	23 513	22 532
Summa omsättningstillgångar	109 491	377 972	193 135
SUMMA TILLGÅNGAR	207 692	513 730	353 943
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	21 396	9 411	9 411
Övrigt tillskjutet kapital	131 290	70 153	70 153
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	-277 116	35 334	-116 488
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	-124 430	114 898	-36 925
Innehav utan bestämmande inflytande	31 575	31 575	31 575
Summa eget kapital	-92 855	146 473	-5 350
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11 209	14 826	12 887
Övriga långfristiga skulder	150 201	251 120	210 000
Summa långfristiga skulder	161 410	265 946	222 887
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 397	25 394	4 105
Fakturerade ej upparbetade intäkter	0	663	30 881
Övriga kortfristiga skulder	133 741	75 255	101 419
Summa kortfristiga skulder	139 138	101 312	136 406
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	207 692	513 730	353 943

Koncernens rapport över kassaflöde

Belopp i KSEK	apr - jun 2019	apr - jun 2018	jan - jun 2019	jan - jun 2018	jan - dec 2018
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-89 028	-35 383	-139 324	-39 680	-191 294
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 151	2 176	3 983	3 464	6 410
Betald inkomstskatt	-853	-23	-161	-119	-162
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-87 730	-33 230	-135 502	-36 335	-185 046
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av rörelsefordringar	123 206	37 437	111 782	47 895	203 648
Förändringar av rörelseskulder	-11 689	-48 452	19 693	-41 782	-30 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 787	-44 245	-4 028	-30 222	-11 803
Investeringsverksamheten					
Förvärv av fastigheter	-93	0	-2 393	0	-142
Förvärv andelar bostadsrättsförening	-14 643		-14 643		
Försäljning av fastighet	8 359	30 335	10 732	30 335	32 801
Förvärv av inventarier	0	0	0	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 377	30 335	-6 303	30 335	32 659
Finansieringsverksamheten					
Nyemission	0	0	8 622	0	0
Borgenärstillskott	0	0	0	0	0
Upptagna skulder	12 778	0	12 778	0	0
Amortering av lån	-26 781	-123	-28 473	-359	-22 082
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-14 003	-123	-7 073	-359	-22 082
Periodens kassaflöde	3 407	-14 033	-17 404	-246	-1 226
Likvida medel vid periodens början	1 722	37 546	22 532	23 759	23 759
Likvida medel vid periodens slut	5 129	23 513	5 129	23 513	22 532

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
Ingående balans 2018-01-01	9 411	70 153	75 014	154 576	31 575	186 152
<i>Total resultat</i>						
Årets resultat	0	0	-191 502	-191 502	0	-191 502
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	0	0	-191 502	-191 502	0	-191 502
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Nyemission	0	0	0	0	0	0
Ej registrerad nyemission	0	0	0	0	0	0
Aktieteckning av teckningsoption	0	0	0	0	0	0
Personaloptionsprogram	0	0	0	0	0	0
Summa transaktioner med aktieägare	0	0	0	0	0	0
UTGÅENDE BALANS 2018-12-31	9 411	70 153	-116 488	-36 926	31 575	-5 350
Ingående balans 2019-01-01	9 411	70 153	-116 488	-36 926	31 575	-5 350
<i>Total resultat</i>						
Årets resultat	0	0	-160 628	-160 628	0	-160 628
Övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Summa totalresultat	0	0	-160 628	-160 628	0	-160 628
<i>Transaktioner med aktieägare</i>						
Nyemission	11 985	61 137	0	73 122	0	73 122
Personaloptionsprogram	0	0	0	0	0	0
Summa transaktioner med aktieägare	11 985	61 137	0	73 122	0	73 122
UTGÅENDE BALANS 2019-06-30	21 396	131 290	-277 116	-124 430	31 575	-92 855

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i KSEK	apr - jun 2019	apr - jun 2018	jan - jun 2019	jan - jun 2018	jan - dec 2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Övriga kostnader	-613	-812	-2 237	-1 094	-4 404
Rörelseresultat	-613	-812	-2 237	-1 094	-4 404
Resultat från andelar i koncernbolag	0	0	0	0	0
Räntetäkter och liknande resultatposter	4 780	5 138	9 876	9 866	19 888
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 830	-5 672	-9 275	-12 090	-24 551
Nedskrivning koncernfordran	0	0	0	0	-44 000
Uppskrivning koncernfordran	-54 690	0	-37 000	0	0
Nedskrivning aktier	-29 481	-1 105	-102 481	-1 105	-131 425
Uppskrivning aktier	-20 707	0	4 293	0	0
Övriga finansiella kostnader	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-105 541	-2 451	-136 825	-4 423	-184 492
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0
Skatt	-4 820	0	-4 820	0	0
Periodens resultat	-110 361	-2 451	-141 645	-4 423	-184 492

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i KSEK	30-juni 2019	30-juni 2018	31-dec 2018
TILLGÅNGAR			
Övriga anläggningstillgångar	122 155	301 156	203 814
Övriga omsättningstillgångar	12 590	91 955	8 677
Likvida medel	58	64	59
SUMMA TILLGÅNGAR	134 803	393 175	212 549
EGET KAPTIAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	21 396	9 411	9 411
Fritt eget kapital			
Överkursfond	134 164	73 027	73 027
Balanserade vinstmedel	-109 129	75 363	75 363
Periodens resultat	-141 645	-4 423	-184 492
Summa eget kapital	-95 214	153 377	-26 692
Övriga långfristiga skulder	147 000	226 900	226 900
Övriga kortfristiga skulder	83 017	12 897	12 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	134 803	393 175	212 549

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 2018.

Nya standarder och tolkningar

IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder (IAS 18 intäkter, IAS 11 Entreprenadkontrakt samt IFRIC 15 Avtal om uppförande av fastighet) och tolkningar som hanterar intäkter från kontrakt. Standarden gällas 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 prestagonsåtagande 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 gällande av successiv vinstavräkning. Detta då tidigare redovisningsprincip för intäktsredovisning av projektutveckling av bostadsrätter bedöms vara förenlig med IFRS 15. Redovisningen av intäkter från avtal med kunder har inte påverkats i väsentlig utsträckning av den nya standarden.

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 gllgångar klassificeras och värderas, inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditorluster istället för inträffade förluster och förändringar av principer för säkringsredovisning bland annat med syfte att förenkla och att öka samstämmigheten med företags interna riskhanteringsstrategier. Det finns enligt IFRS 9 tre värderingskategorier för finansiella tillgångar; upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde över övrigt totalresultat och verkligt värde över resultaträkningen. Hur ett instrument klassificeras beror på företagets affärsmodell och instrumentets karaktäristika. De nya säkringsredovisningsreglerna i IFRS 9 ger företagen bättre möjlighet att spegla dess tillämpade riskhanteringsstrategier. Generellt har det blivit lättare att kvalificera för säkringsredovisning. Den nya standarden har utökat upplysningskraven och infört vissa förändringar i presentationen. Bygga Bostäders kreditrisk vad gäller kundfordringar är begränsad då verksamheten som avser byggprojekt faktureras löpande under arbetets gång. Koncernen har i enlighet med IFRS 9, valt att inte gllampa standarden retroaktivt och har således inte räknat om jämförelsetalen i 2018 års finansiella rapporter. Övergången till IFRS 9 har inte fått någon väsentlig påverkan på Bygga Bostäder då säkringsredovisning ej tillämpas.

IFRS 16 Leasingavtal ersätter IAS 17 Leasingavtal samt gllhörande tolkningar. Standarden trädde i kraft per den 1 januari 2019 och kräver att leasetagare redovisar gllgångar 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. Standarden påverkar 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. Standarden tillämpas från den 1 januari 2019 och medförde en ökad balansomslutning om 1,7 MSEK.

Not 1 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	12 945	16 058	14 595
Företagsinteckningar	2 500	2 500	2 500
Summa	15 445	18 558	17 095
Eventualförpliktelser			
Övrigt	70 000	159 712	81 000
Summa	70 000	159 712	81 000

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.



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

