

SHH BOSTAD AB (publ)

Bokslutskommuniké Jan-dec 2019





Brygghuset, Flemingsberg Huddinge, 152 bostadsrätter som färdigställdes under fjärde kvartalet 2019

Kvartalet och perioden i korthet

Starkt kvartal med många produktionsstarter och hög försäljning avslutade året med 822 boenden i produktion, varav 381 som produktionsstartades och 402 som såldes under fjärde kvartalet 2019. Därutöver färdigställdes 152 bostäder under fjärde kvartalet 2019.

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2019

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 254,7 (29,3) mkr
- Rörelseresultatet uppgick till 28,3 (-9,3) mkr med en rörelsemarginal om 11,1 (-31,7) %
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 23,9 (-13,1) mkr, varav nedskrivningar av icke produktionsstartade projekt om 1,1 (15,7) mkr
- Resultat per stamaktie uppgick till 5,37 (-3,83) kr
- Antalet produktionsstartade boenden under kvartalet uppgick till 381 (165)
- Antalet färdigställda bostäder under kvartalet uppgick till 152 (105)
- Antalet sålda boenden under kvartalet uppgick till 429 (155) varav sålda i produktion 402 (149)

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2019

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 407,4 (606,4) mkr
- Rörelseresultatet uppgick till 29,1 (12,5) mkr med en rörelsemarginal om 7,2 (2,1) %
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 12,2 (-5,0) mkr, varav nedskrivningar av icke produktionsstartade projekt om 1,1 (16,0) mkr
- Resultat per stamaktie uppgick till 0,79 (-3,51) kr
- Antalet produktionsstartade boenden under perioden uppgick till 588 (234)
- Antalet färdigställda bostäder under perioden uppgick till 188 (367)
- Antalet sålda boenden under perioden uppgick till 472 (225) varav sålda i produktion 434 (208)

BALANSPOSTER PER DEN 31 DECEMBER 2019

- Eget kapital uppgick till 412,3 (408,7) mkr
- Balansomslutningen uppgick till 862,0 (951,5) mkr
- Soliditeten uppgick till 48 (43) %
- Skuldsättningsgraden uppgick till 0,4 (0,4)
- Projektportföljen uppgick till 3 175 (3 185) varav boenden i produktion uppgick till 822 (422)
- Styrelsen föreslår att årsstämman 2020 beslutar om utdelning till preferensaktieägare med 20 (20) kr per aktie att utdelas vid fyra tillfällen om 5 (5) kr vid vardera utdelningstillfälle
- Styrelsen föreslår vidare att ingen utdelning lämnas till stamaktieägare vilket är oförändrat jämfört med året dessförinnan



Solhagaparken, Masmo Huddinge, 110 bostadsrätter och 79 äldreboenden som är under produktion



NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal	2019	2018	2019	2018
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Nettoomsättning, mkr	254,7	29,3	407,4	606,4
Bruttoresultat, mkr	35,1	-6,2	43,5	34,4
Andel i intresseföretags resultat, mkr	4,4	7,2	24,9	18,6
Rörelseresultat, mkr	28,3	-9,3	29,1	12,5
Resultat efter skatt, mkr	23,9	-13,1	12,2	-5,0
- rörelsemarginal	11,1%	-31,7%	7,2%	2,1%
- vinstmarginal	9,4%	-44,6%	3,0%	-0,8%
- avkastning eget kapital	24,0%	-12,4%	3,2%	-1,2%
- resultat per stamaktie, kr	5,37	-3,83	0,79	-3,51
- medelantalet anställda	20	23	21	23
Summa eget kapital, mkr	412,3	408,7	412,3	408,7
Balansomslutning, mkr	862,0	951,5	862,0	951,5
- soliditet	48%	43%	48%	43%
- skuldsättningsgrad	0,4	0,4	0,4	0,4

Fastighetsrelaterade nyckeltal	2019	2018	2019	2018
	Okt-dec	Okt-dec	Jan-dec	Jan-dec
Boenden i produktion vid periodens början	593	362	422	555
Produktionsstartade boenden under perioden	381	165	588	234
Färdigställda boenden under perioden	-152	-105	-188	-367
Boenden i produktion vid periodens utgång	822	422	822	422
- varav andel till investerare	62%	19%	62%	19%
- varav sålda vid periodens början	321	281	325	484
- varav sålda under perioden	402	149	434	208
- varav färdigställda under perioden	-152	-105	-188	-367
Sålda boenden i produktion	571	325	571	325
Försäljningsgrad boende i produktion	69%	77%	69%	77%
- varav till investerare	75%	100%	75%	100%
- varav till konsumenter	61%	72%	61%	72%
Byggrätter	2 353	2 763	2 353	2 763
- varav med lagakraftvunnen detaljplan	988	1 013	988	1 013
- varav under planprocess	1 365	1 750	1 365	1 750
Summa projektportfölj	3 175	3 185	3 175	3 185

Nyckeltalsdefinitioner framgår av sidan 34.

VD har ordet



Misha Moeremans d'Emaus
VD och koncernchef

2019 var ett händelserikt år. Vi ökade tempot och tog ett antal viktiga steg för att vidareutveckla och stärka SHH. Vi ökade produktions- och försäljningsvolymerna väsentligt och startade ett nytt affärsområde, Projektutveckling Samhällsfastigheter.

Bostadsmarknaden visar tydliga tecken på återhämtning och intresset för våra projekt och boenden ökar stadigt. Under året produktionsstartades ca 600 boenden, ca 500 boenden såldes, varav ca 300 till investerare, och vi färdigställde ca 200 bostäder.

Nu höjer vi ambitionen ytterligare genom att också bygga upp en attraktiv förvaltningsportfölj primärt av egenproducerade samhällsfastigheter med starka kassaflöden baserat på långa hyresavtal med stabila hyresgäster. Ett nytt kapitel i SHH:s historia.

Nettoomsättningen för koncernen 2019 uppgick till 407 (606) mkr och resultatet efter skatt blev 12 (-5) mkr med en rörelsemarginal på 7,2 (2,1) %. Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2019 till 412 (409) mkr motsvarande en soliditet om 48 (43) %. Vid utgången av året uppgick de likvida medlen till 142 (235) mkr. SHH:s starka finansiella ställning och tillgång till finansiering ger bolaget mycket goda förutsättningar att genomföra SHH:s planerade investeringar i nya bostadsprojekt och samhällsfastigheter.

PROJEKTPORTFÖLJEN

SHH har en stark projektportfölj om totalt 45 projekt fördelat på ca 3 175 boenden och 240 000 kvm ljus BTA varav 822 boenden är i produktion.

Produktionsvolymen per årsskiftet är den högsta hittills i vår 10-åriga historia. Volymökningen i sig är tillfredsställande men projektmarginerna är dock för låga och måste upp. Projektportföljen består i övrigt av ett antal projekt där vi ser utmärkta möjligheter att kapitalisera på det goda marknadsläget såväl för bostadsrätter som för hyresrätter och samhällsfastigheter.

Givet det stora institutionella intresset och de låga direktavkastningskraven som idag råder, kan vissa projekt som tidigare planerats att utvecklas som bostadsrätter istället bli lönsamma hyresrättsprojekt.

NY TRÄBYGGNADSSTRATEGI

SHH:s arbete med hållbarhetsfrågor är en värdeskapande del i verksamheten och bidrar till att kunna uppnå företagets långsiktiga och övergripande mål. Under 2020 kommer SHH att fortsätta arbetet med att integrera hållbarhet i våra arbetsprocesser och projekt och vår nya träbyggnadsstrategi är en viktig del av detta. Allt fler kommuner gör också likadant och anvisar i större utsträckning byggrätter avsedda enbart för trähusbyggnation och låg klimatbelastning.

Under 2019 har vi upphandlat modultillverkade hus i trä för två större hyresprojekt, ett i Sundsvall och ett i Norrköping om totalt 241 bostäder. Husen som miljöcertifieras med Miljöbyggnad Silver avyttrades i december 2019 till Trenum (AP3 och Balder) via ett så kallat "forward-funding" avtal.

Vi lanserade också under 2019 ett egenutvecklat koncepthus i trä - SHH Duplex - som består av ett flerbostadshus i två våningar med bostäder om 2, 3 eller 4 rum och kök. Hustypen, som är lämplig för såväl hyresrätter som bostadsrätter, premiärsåldes i höstas med stor framgång i både Borlänge och Vikingstad (Linköping) och de totalt 92 bostadsrätterna är i princip slutsålda i samband med produktionsstart. SHH avser under året att säljstarta flera Duplex-projekt bland annat i Botkyrka.

NY STRATEGI AVSEENDE SAMHÄLLSFÄSTIGHETER – ÄGANDE OCH FÖRVALTNING

SHH har historiskt skapat värden genom utveckling och avyttring av bostadsrätter till konsumenter eller hyresprojekt till institutionella investerare och därmed aldrig behållit färdigställda fastigheter för eget ägande. SHH avyttrade därför i december 2019 ovannämnda hyresprojekt i Norrköping och Sundsvall till Trenum.

I april 2019 breddade SHH verksamheten med ett nytt affärsområde - Projektutveckling Samhällsfastigheter - med fokus på utveckling av äldreboenden och skolor över hela landet. Vi har nu kompetens och kapacitet att optimera exploatering av större detaljplaneområden med en optimal blandning av upplåtelseformer och boendeformer inklusive samhällsfastigheter såsom äldreboenden och skolor vilket gör att vårt erbjudande som samhällsaktör och stadsutvecklare blir än mer attraktivt.

En väsentlig strategisk förändring från och med 2020 är att SHH beslutat att inte avyttra egenutvecklade samhällsfastigheter, utan att istället behålla egenutvecklade samhällsfastigheter med stabila och trygga kassaflöden för långsiktigt ägande och förvaltning.

SHH kan även komma att selektivt förvärva existerande samhällsfastigheter, företrädesvis om man i affären även ser utvecklings- och förtättningsmöjligheter.

Förvaltning av egna fastigheter kommer att bli ett eget affärsområde vid sidan av Projektutveckling Bostad och Projektutveckling Samhällsfastigheter. Målbilden för 2020 är att projektavtal för samhällsfastigheter motsvarande ett totalt marknadsvärde om 1 Mdkr vid färdigställande ska tecknas under året.

Förutsättningarna för att investera i fastigheter för långsiktigt ägande är generellt mycket goda med det låga ränteläget som förväntas bestå ett antal år framöver. En styrka i sammanhanget är att SHH är finansiellt solitt och har långsiktiga och engagerade ägare.

Givet detta strategiska val kommer SHH under 2020 även se över de nuvarande operativa och finansiella målen;

- utveckla >1 000 boenden per år,
- skapa byggrättsportfölj om ca 5 000 boenden,
- uppnå en projektmarginal om >15 %,
- avkastning på eget kapital om >20 % samt;
- soliditet om lägst 25% men långsiktigt överstigande 30 %.

2020 har goda förutsättningar att bli ett spännande år för SHH. Det institutionella intresset är större än någonsin för hyresrätter och samhällsfastigheter och bostadsrättsmarknaden är återigen aktiv med många intressenter och köpare av våra bostäder. Det ger utmärkta förutsättningar för värdeskapande i vår verksamhet och exploateringen av vår attraktiva byggrättsportfölj.

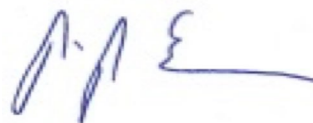
FRAMTIDA FINANSIERING

Under 2017 genomförde SHH en riktad nyemission av aktier om 100 mkr samt en obligationsemission om 230 mkr inom en ram om totalt 500 mkr i syfte att nyttjas för projektinvesteringar. Obligationen är noterad på Nasdaq Stockholm.

För att möjliggöra de goda utsikterna att öka tillväxttakten genom både nybyggnation och genom selektiva samhällsfastighetsförvärv kommer vi under året se över vår nuvarande kapitalstruktur som för närvarande innefattar stamaktier, preferensaktier och obligationen som förfaller i juni 2021.

Med detta vill jag passa på att tacka SHH:s alla våra kunder, samarbetspartners, aktieägare och inte minst kompetenta och engagerade medarbetare för det händelserika året som gått och samtidigt hälsa er välkomna till ett nytt, spännande och lönsamt år.

Stockholm februari 2020



Misha Moeremans d'Emaus
VD och koncernchef

Koncernens utveckling i siffror

Alla jämförelsetal i denna rapport avser samma period föregående år.
Avrundningsdifferenser kan förekomma.

RESULTATUTVECKLING UNDER KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2019

Nettoomsättning

Nettoomsättningen i egen regi för kvartalet uppgick till 254,7 (29,3) mkr. Förändringen beror främst på skillnaden avseende antalet färdigställda och slutfakturerade boenden.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för kvartalet uppgick till 28,3 (-9,3) mkr. Förändringen beror bland annat på nedskrivningar av icke produktionsstartade projekt om -1,1 (-15,7) mkr och försäljningen av 241 hyresrätter till Trenum med en initial resultateffekt om ca 25 mkr i det fjärde kvartalet

2019 samt ett potentiellt tilläggsresultat om ca 5 mkr givet beviljande av ansökt investeringsstöd. Utav rörelseresultatet uppgick bruttoresultat till 35,1 (-6,2) mkr, personalkostnader -8,5 (-7,4) mkr, övriga rörelsekostnader -1,8 (-2,9) mkr, av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar -0,9 (-0,1) mkr samt resultat från andelar i intresseföretag till 4,4 (7,2) mkr.

Finansnetto, skatt och resultat

Finansnettot för kvartalet uppgick till -4,3 (-3,8) mkr. Skatt på kvartalets resultat uppgick till 0,0 (0,0) mkr och kvartalets resultat efter skatt uppgick till -23,9 (-13,1) mkr.

RESULTATUTVECKLING UNDER PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2019

Nettoomsättning

Nettoomsättningen i egen regi för perioden uppgick till 407,4 (606,4) mkr. Förändringen beror främst på skillnaden avseende antalet färdigställda och slutfakturerade boenden.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden uppgick till 29,1 (12,5) mkr. Förändringen beror bland annat på nedskrivningar av icke produktionsstartade projekt om -1,1 (-16,0) mkr. Utav rörelseresultatet uppgick bruttoresultat till 43,5 (34,4) mkr, personalkostnader -26,8 (-28,0) mkr, övriga rörelsekostnader -9,2 (-12,1) mkr, av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar -3,3 (-0,3) mkr samt resultat från andelar i intresseföretag till 24,9 (18,6) mkr.

Finansnetto, skatt och resultat

Finansnettot för perioden uppgick till -18,8 (-17,5) mkr. Skatt på periodens resultat uppgick till 0,0 (0,0) mkr och periodens resultat efter skatt uppgick till 12,2 (-5,0) mkr.

SHH koncernen hade per den sista december 2019 skattemässigt upparbetade underskottsavdrag om ca 240 mkr. Sedan tidigare har SHH gjort bedömningen att dessa underskott inte kommer kunna nyttjas mot framtida skattemässiga överskott och har därför inte redovisat någon uppskjuten skattefordran. I det fall detta ändras kommer SHH ompröva denna bedömning. Den icke redovisade uppskjutna skattefordran motsvarar ca 50 mkr per den sista december 2019.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 862,0 (951,5) mkr.

Boendeprojekt

Boendeprojekt i egen regi uppgick till 156,0 (150,4) mkr, vilka är uppdelade på boendeprojekt i produktion 59,2 (98,9) mkr, exploateringsfastigheter för framtida produktion i egen regi 43,7 (51,5) mkr och färdigställda bostäder 53,1 (0,0) mkr.

Under fjärde kvartalet 2019 färdigställdes 152 bostäder. Av affärsmässiga skäl salufördes inte 38 av dessa förrän i slutet av det tredje kvartalet innebärande 41 osålda bostadsrätter per utgången av tredje kvartalet. SHH förvärvade 33 av dessa bostadsrätter under fjärde kvartalet med marknadsmässig finansiering från Balder inkluderande en vinstdelning vid försäljningen av dessa bostadsrätter. Vid årsskiftet var 28 av de färdigställda bostadsrätterna osålda och vid bokslutskommunikéns rapporteringsdatum var 9 osålda.

Nettolåneskuld och skuldsättningsgrad

Nettolåneskulden uppgick till 149,3 (162,7) mkr med en skuldsättningsgrad om 0,4 (0,4).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 412,3 (408,7) mkr med en soliditet om 48 (43) %.

Avkastning på eget kapital

Periodens avkastning på det egna kapitalet var 3,2 (-1,2) %.

Kassaflöde

Kassaflödet före finansiering för perioden uppgick till 40,8 (79,2) mkr.

Nedskrivningsprövning

SHH redovisar per den 31 december 2019 tillgångar med obestämbar livslängd i form av goodwill till ett värde av 19,9 mkr. En nedprövning ("impairment test") i enlighet med IFRS 3 (IAS36 och 38) bekräftar värdet.

Utdelning

Styrelsen föreslår att årsstämman 2020 beslutar om utdelning till preferensaktieägare med 20 (20) kr per aktie att utdelas vid fyra tillfällen om 5 (5) kr vid vardera utdelningstillfälle. Styrelsen föreslår vidare att ingen utdelning lämnas till stamaktieägare vilket är oförändrat jämfört med året dessförinnan.



Östhamra, Norrtälje, projekt om 60 äldreboenden med Humana som hyresgäst



Projektportföljen

Projektportföljen består av projekt i pågående produktion, projekt med lagakraftvunnen detaljplan och projekt under planprocess.

Projektportföljen

Den totala projektportföljen om 45 projekt uppgick vid periodens utgång till 3 175 (3 185) boenden, varav 822 (422) boenden i produktion och 2 353 (2 763) bedömda byggrätter.

SHH:s andel av projektportföljen vid periodens utgång uppgick till 2 091 (2 034) boenden varav 554 (165) boenden i produktion och 1 537 (1 869) bedömda byggrätter.

Produktionsstartade boenden

Sex projekt produktionsstartades under perioden januari – december 2019 och antalet produktionsstartade boenden under perioden uppgick till 588 (234), varav 431 (79) till investerare och 157 (155) till konsumenter.

SHH:s andel av periodens produktionsstartade projekt uppgick till 437 (117) boenden, motsvarande ca 74 (50) %.

Färdigställda boenden

Totalt under perioden januari – december 2019 färdigställdes två projekt om 188 (367) boenden, varav 0 (127) till investerare och 188 (240) till konsumenter. Utav de 188 bostäderna färdigställdes 152 under fjärde kvartalet. Av affärsmässiga skäl salufördes inte 38 av dessa bostäderna förrän i slutet av det tredje kvartalet. Därav var 28 (0) av de saluförda och färdigställda bostäderna till konsumenter osålda vid periodens utgång. Vid bokslutskommunikéns rapporteringsdatum var 9 av dessa bostäderna osålda.

SHH:s andel av periodens färdigställda projekt uppgick till 48 (212) bostäder.

Sedan SHH grundades 2010 fram till 31 december 2019 har ca 1 500 bostäder färdigställts. De under 2019 färdigställda projekten redovisas på sidan 11.

Boenden i produktion

Antalet boenden i produktion uppgick vid periodens utgång till 822 (422), varav 510 (79) till investerare och 312 (343) till konsumenter.

SHH:s andel av antalet boenden i produktion vid periodens utgång uppgick till 554 (165), motsvarande ca 67 (39) %.

De 822 boendena i produktion är fördelade på tio projekt vilka redovisas på sidorna 11–14.

Sålda boenden under perioden

Totalt under perioden januari – december såldes 472 (225), varav sålda i produktion 434 (208). Av de sålda boendena var 301 (79) till investerare och 231 (146) till konsumenter. Under perioden har 3 (2) projekt till konsumenter sälj stoppats och 28 (23) förhandsavtal hävts.

Sålda boenden vid periodens utgång

Antalet sålda boenden i produktion vid periodens utgång var 571 (325). SHH har även tecknat försäljningsavtal för 27 (17) bostäder i 1 (3) projekt om totalt 36 (136) bostäder som ännu inte produktionsstartats. Därutöver har SHH även tecknat försäljningsavtal med Botkyrkabyggen avseende 234 boenden i Botkyrka Tumba Skog, förutsatt lagakraftvunnen detaljplan.

SHH:s andel av sålda boenden i produktion vid periodens utgång var 417 (133).

Försäljningsgrad boenden i produktion

Försäljningsgraden för boenden i produktion vid periodens utgång uppgick till 69 (77) %, varav 75 (100) % till investerare och 61 (72) % till konsumenter. De 130 osålda boendena i produktion till investerare har ännu inte börjats saluföras. Av de 121 osålda boendena i produktion till konsumenter har 24 ännu inte börjats saluföras.

Försäljningsgraden för SHH:s andel av boenden i produktion vid periodens utgång uppgick till 75 (80) %, varav 82 (100) % till investerare och 61 (74) % till konsumenter.

Byggrätter

Vid periodens utgång uppgick de bedömda byggrätterna till 2 353 (2 763). Byggrätterna var i sin tur uppdelade i 1 121 (1 013) bedömda byggrätter med lagakraftvunna detaljplaner samt 1 232 (1 750) bedömda byggrätter under planprocess utan lagakraftvunna detaljplaner.

Utav de 2 353 bedömda byggrätter avser 1 632 genomförda förvärv med lagfart, antingen fullt ut eller med en tilläggsköpeskilling som utgår när givna

förutsättningar fastställts, såsom BTA storlek för detaljplanerad byggrätt.

Byggrätterna med bindande avtal om förvärv uppgår till 257 stycken. För dessa byggrätter har handpenning erlagts och här finns en förpliktelse att slutföra förvärven när angivna förutsättningar är uppfyllda, såsom färdigställd infrastruktur.

Resterande 464 byggrätter avser markanvisningar av optionskaraktär som förvärvas först när förutsättningar finns att genomföra projektet, dvs SHH kan välja att avstå från förvärv.

Uppskattningen av SHH:s andel av kvarvarande markförvärv för genomförda förvärv med lagfart samt bindande avtal om förvärv uppskattas likviditetsmässigt till ca 50 mkr varav ca 38 mkr förväntas erläggas under 2020.

Projektportföljens utveckling

Ett stort antal projekt genomförs tillsammans med välrenommerade partners via intresseföretag. Vid sidan av totalen i tabellen nedan redovisas även SHH:s andel vilket motsvarar SHH:s ägarandel.

Antal	Totalt		SHH:s andel	
	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Boenden i produktion vid periodens början	422	555	165	260
Produktionsstartade boenden under perioden	588	234	437	117
Färdigställda boenden under perioden	-188	-367	-48	-212
Boenden i produktion vid periodens utgång	822	422	554	165
- varav sålda vid periodens början	325	484	133	243
- varav sålda under perioden	434	208	332	102
- varav färdigställda under perioden	-188	-367	-48	-212
Sålda boenden i produktion vid periodens utgång	571	325	417	133
<i>Försäljningsgrad boenden i produktion</i>	<i>69%</i>	<i>77%</i>	<i>75%</i>	<i>80%</i>
- varav boenden till investerare	75%	100%	82%	100%
- varav boenden till konsumenter	61%	72%	61%	74%
Byggrätter vid periodens början	2 683	3 111	1 789	2 131
Produktionsstartade byggrätter under perioden	-588	-234	-437	-117
Övrig nettoförändring byggrätter under perioden	258	-114	185	-145
Byggrätter vid periodens utgång	2 353	2 763	1 537	1 869
Projektportfölj vid periodens utgång	3 175	3 185	2 091	2 034

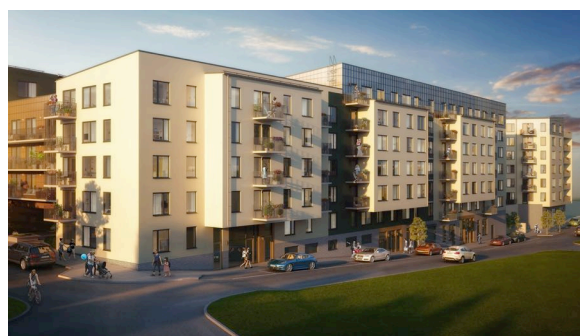
Färdigställda boenden under 2019



Hammar Park, Kristianstad

Typ av projekt:	Radhus
Upplåtelseform:	Bostadsrätter
Total BOA/LOA:	4 176 / 0
Antal bostäder:	36
- varav sålda:	36
- andel sålda:	100%
Produktionsstart:	Q4 2017
Inflyttning:	Q1 2019
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	NCC
Entreprenör:	NCC

Boenden i produktion 2019-12-31



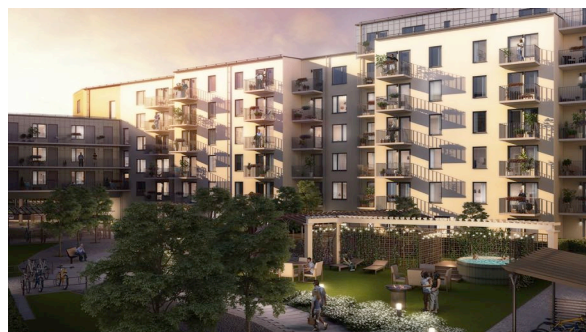
Reykjavik, Kista Stockholm

Typ av projekt:	Flerfamiljshus
Upplåtelseform:	Bostadsrätter
Total BOA/LOA:	2 718 / 0
Antal bostäder:	69
- varav sålda:	69
- andel sålda:	100%
Produktionsstart:	Q3 2018
Inflyttning:	Q2 2020
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	Fabege
Entreprenör:	Cobab



Brygghuset, Flemingsberg Huddinge

Typ av projekt:	Flerfamiljshus
Upplåtelseform:	Bostadsrätter
Total BOA/LOA:	7 194 / 0
Antal bostäder:	152
- varav sålda:	124
- andel sålda:	82%
Produktionsstart:	Q2 2017
Inflyttning:	Q2-Q4 2019 (etappvis)
Ägande:	Via intressebolag (20%)
Partner:	NREP
Entreprenör:	PEAB



Grindavik, Kista Stockholm

Typ av projekt:	Flerfamiljshus
Upplåtelseform:	Bostadsrätter
Total BOA/LOA:	3 925 / 0
Antal bostäder:	77
- varav sålda:	24 (säljstart december 2019)
- andel sålda:	31%
Produktionsstart:	Q1 2019
Inflyttning:	Q3 2020
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	Fabege
Entreprenör:	Cobab

Boenden i produktion 2019-12-31



Solhagaparken, Masmo Huddinge

Typ av projekt:	Flerfamiljshus
Upplåtelseform:	Bostadsrätter
Total BOA/LOA:	4 038 / 0
Antal bostäder:	86
- varav sålda:	64
- andel sålda:	74%
Produktionsstart:	Q4 2018
Inflyttning:	Q4-20 / Q1-21 (etappvis)
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	Balder
Entreprenör:	NCC



Freja, Vikingstad Linköping

Typ av projekt:	Flerfamiljshus
Upplåtelseform:	Bostadsrätter
Total BOA/LOA:	4 080 / 0
Antal bostäder:	56
- varav sålda:	34
- andel sålda:	61%
Produktionsstart:	Q4 2019
Inflyttning:	Q2 2021
Ägande:	SHH (100%)
Partner:	Egen regi
Entreprenör:	Titan Bygg



Keflavik, Kista Stockholm

Typ av projekt:	Flerfamiljshus
Upplåtelseform:	Företagslägenheter
Total BOA/LOA:	6 292 / 439
Antal bostäder:	130
- varav sålda:	0 (ännu ej saluförda)
- andel sålda:	0%
Produktionsstart:	Q2 2019
Inflyttning:	Q1 2021
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	Fabege
Entreprenör:	Cobab



Östhamra, Norrtälje

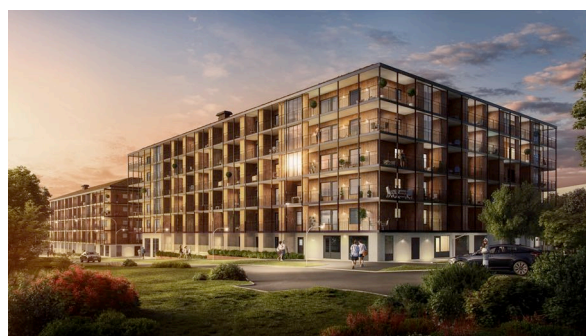
Typ av projekt:	Flerfamiljshus
Upplåtelseform:	Äldreboende
Total BOA/LOA:	3 983 / 0
Antal boenden:	60
- varav sålda:	60
- andel sålda:	100%
Produktionsstart:	Q4 2019
Inflyttning:	Q2 2021
Ägande:	Via intressebolag (40%)
Partner:	NREP/SHH Samhällsfastigheter
Entreprenör:	Cobab

Boenden i produktion 2019-12-31



Skogsflyet, Rambodal Norrköping

Typ av projekt:	Flerfamiljshus
Upplåtelseform:	Hyresrätter
Total BOA/LOA:	5 879 / 130
Antal bostäder:	117
- varav sålda:	117
- andel sålda:	100%
Produktionsstart:	Q4 2019
Inflyttning:	Q2 2021
Ägande:	Såld till Trenum (100%)
Partner:	Egen regi
Entreprenör:	Moelven



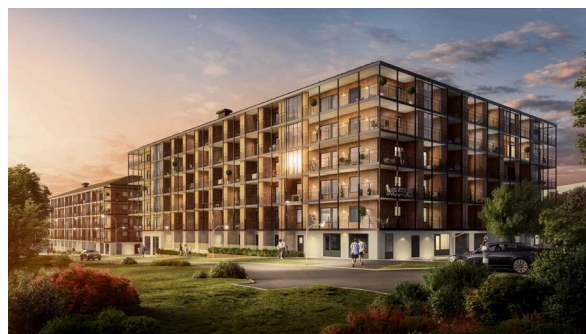
Solhagaparken, Masmo Huddinge

Typ av projekt:	Flerfamiljshus (3D delad)
Upplåtelseform:	Äldreboende
Total BOA/LOA:	5 339 / 0
Antal boenden:	79
- varav sålda:	79
- andel sålda:	100%
Produktionsstart:	Q4 2018
Inflyttning:	Q4 2021
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	Balder
Entreprenör:	NCC



Hagaglântan, Haga Sundsvall

Typ av projekt:	Flerfamiljshus
Upplåtelseform:	Hyresrätter
Total BOA/LOA:	4 966 / 0
Antal bostäder:	124
- varav sålda:	124
- andel sålda:	100%
Produktionsstart:	Q4 2019
Inflyttning:	Q3 2021
Ägande:	Såld till Trenum (100%)
Partner:	Egen regi
Entreprenör:	NCC & Derome



Solhagaparken, Masmo Huddinge

Typ av projekt:	Flerfamiljshus (3D delad)
Upplåtelseform:	Bostadsrätter
Total BOA/LOA:	2 105 / 0
Antal bostäder:	24
- varav sålda:	0 (ännu ej saluförda)
- andel sålda:	0%
Produktionsstart:	Q4 2019
Inflyttning:	Q4 2021
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	Balder
Entreprenör:	NCC

Projektportfölj 2019-12-31

Projektportfölj	Kommun	Upp- låtelse	Status markförvärv	SHH:s andel	Egen regi/ partner	Boenden	Sålda	Sälj- grad	Produktionstid		Ljus BTA
									Start	Inflytt	
Projekt i produktion											
Reykjavik, Kista	Stockholm	BRF	Lagfart	50%	Fabege	69	69	100%	Q3-18	Q2-20	3 393
Grindavik, Kista	Stockholm	BRF	Lagfart	50%	Fabege	77	24	31%	Q1-19	Q3-20	5 033
Solhagaparken E1	Huddinge	BRF	Lagfart	50%	Balder	86	64	74%	Q4-18	Q1-21	5 355
Keflavik, Kista	Stockholm	FL	Lagfart	50%	Fabege	130	0	0%	Q2-19	Q1-21	7 891
Freja, Vikingstad	Linköping	BRF	Lagfart	100%	Egen regi	56	34	61%	Q4-19	Q2-21	4 672
Östhamra E1	Norrtälje	ÄB	Lagfart	40%	NREP/SF	60	60	100%	Q4-19	Q2-21	4 590
Skogsflyet	Norrköping	HR	Lagfart	0%	Trenum	117	117	100%	Q4-19	Q2-21	8 580
Hagaglantan, Haga	Sundsvall	HR	Lagfart	0%	Trenum	124	124	100%	Q4-19	Q3-21	7 058
Solhagaparken E2	Huddinge	ÄB	Lagfart	50%	Balder	79	79	100%	Q4-18	Q4-21	6 104
Solhagaparken E3	Huddinge	BRF	Lagfart	50%	Balder	24	0	0%	Q4-19	Q4-21	2 945
Summa	10					822	571	69%			55 621
Projekt med lagakraftvunnen detaljplan											
Prognostiserad produktionstid											
Läroverksvallen	Borlänge	BRF	Markanvisning	100%	Egen regi	36	27	75%	Q2-20	Q2-21	2 916
Parkallén, Hjärup	Staffanstorps	HR/BRF	Markanvisning	75%	Loggen	56			2020	2021	4 940
Riksten E1-E2	Botkyrka	HR/BRF	Förvärsavtal	50%	LO/Bodal	54			2020	2021	4 778
Slottsträdgården	Sigtuna	BRF	Förvärsavtal	50%	LO/Bodal	32			2020	2021	3 583
Köksträdgården	Sigtuna	BRF	Förvärsavtal	50%	LO/Bodal	24			2021	2022	3 545
Krukmakeriet	Sigtuna	BRF	Lagfart	50%	LO/Bodal	54			2021	2022	5 170
Korsängen	Enköping	HR/BRF	Lagfart	50%	HSB	230			2021	2023	14 450
Fyrklövern	Upplands Väsby	BRF	Lagfart	50%	LO/Bodal	18			2021	2022	2 616
Pionen	Ystad	BRF	Markanvisning	50%	NCC	22			2021	2022	3 047
Riksten E3	Botkyrka	ÄB	Förvärsavtal	50%	LO/Bodal	64			2021	2022	5 716
Riksten E4	Botkyrka	BRF	Förvärsavtal	50%	LO/Bodal	35			2021	2022	4 270
Riksten E5	Botkyrka	HR/BRF	Förvärsavtal	50%	LO/Bodal	48			2021	2022	2 571
Skidåkaren	Luleå	HR/BRF	Markanvisning	100%	Egen regi	57			2021	2022	5 096
Solhörnet	Helsingborg	BRF	Markanvisning	100%	Egen regi	57			2021	2022	5 557
Östhamra E2	Norrtälje	BRF	Lagfart	40%	NREP/SF	22			2021	2022	1 910
Folkets Park E3	Sundsvall	HR/BRF	Lagfart	100%	Egen regi	20			2021	2023	1 224
Folkets Park E2	Sundsvall	HR/BRF	Lagfart	100%	Egen regi	20			2021	2023	1 224
Folkets Park E1	Sundsvall	HR/BRF	Lagfart	100%	Egen regi	20			2021	2023	1 224
Folkets Park E6	Sundsvall	HR/BRF	Lagfart	100%	Egen regi	84			2022	2024	5 067
Folkets Park E5	Sundsvall	HR/BRF	Lagfart	100%	Egen regi	84			2022	2024	5 067
Folkets Park E4	Sundsvall	HR/BRF	Lagfart	100%	Egen regi	84			2022	2024	5 067
Summa	21					1 121					89 038
Projekt under planprocess											
Status planprocess											
Tumba Skog E01-5	Botkyrka	HR	Lagfart	50%	LO/Bodal	234	234	100%	Antagen		20 984
Tumba Skog E06	Botkyrka	HR/BRF	Lagfart	50%	LO/Bodal	90			Antagen		4 698
Tumba Skog E07	Botkyrka	HR/BRF	Lagfart	50%	LO/Bodal	90			Antagen		4 698
Tumba Skog E08	Botkyrka	ÄB	Lagfart	50%	LO/Bodal	80			Antagen		6 475
Tumba Skog E09	Botkyrka	HR/BRF	Lagfart	50%	LO/Bodal	80			Antagen		7 051
Tumba Skog E10	Botkyrka	HR/BRF	Lagfart	50%	LO/Bodal	80			Antagen		4 598
Tumba Skog E11	Botkyrka	BRF	Lagfart	50%	LO/Bodal	12			Antagen		1 680
Tumba Skog E12	Botkyrka	HR/BRF	Lagfart	50%	LO/Bodal	70			Antagen		5 200
Tumba Skog E13	Botkyrka	HR/BRF	Lagfart	50%	LO/Bodal	35			Antagen		2 400
Närlanda	Ekerö	BRF	Lagfart	50%	LO/Bodal	30			Samråd		3 816
Berga	Linköping	HR	Markanvisning	100%	Egen regi	100			Planbesked		6 000
Bergsjön	Göteborg	ÄB	Markanvisning	100%	Egen regi	80			Planbesked		6 480
Billsta	Västerås	HR/BRF	Markanvisning	100%	Egen regi	56			Planbesked		4 949
Kryddgården	Enköping	HR/BRF	Lagfart	50%	HSB	195			Översiktsplan		17 000
Summa	14					1 232					96 029
Projektportfölj	45					3 175					240 688

BRF = Bostadsrätter till konsument, HR = Hyresrätter till investerare, FL = Företagslägenheter till investerare, ÄB = Äldreboende till investerare

Övriga upplysningar

Övriga upplysningar inkluderar bland annat risker och osäkerhetsfaktorer, organisation och medarbetare samt väsentliga händelser under och efter perioden.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I SHH:s verksamhet finns flera olika typer av risker såsom operationella, finansiella och marknadsmässiga.

De operationella riskerna berör den dagliga verksamheten. Dessa kan vara rent operativa och gälla investering i mark, projektutveckling, säsongsexponering eller bedömning av projektets vinstförmåga. Operationella risker hanteras av den interna verksamhetsstyrning som SHH har upprättat.

Koncernens finansiella risker såsom ränte-, refinansierings-, likviditets- och kreditrisker hanteras i syfte att minimera och kontrollera riskexponeringen.

Koncernens marknadsmässiga risker har påverkats av bankernas mer restriktiva och tuffare kalkylförutsättningar för långfristiga finansieringen till bostadsrättsföreningar och bostadsrättskonsumenter.

För övriga risker samt för kritiska uppskattningar och bedömningar hänvisas till SHH:s årsredovisning 2018.

Transaktioner med närstående

SHH avyttrade på marknadsmässiga villkor hyresprojekten Skogsflyet i Norrköping och Hagaglantan i Sundsvall om totalt 241 hyreslägenheter till Tenum, som ägs till lika delar av AP3 och Balder. Transaktionerna, som är ovillkorade, har skett genom bolagsöverlåtelser och har baserats på underliggande fastighetsvärde om totalt ca 400 miljoner kronor, exklusive investeringsbidrag. I avtalet ingår projektutveckling och entreprenaduppdrag att uppföra bostäderna på de aktuella fastigheterna. Försäljningen gav en positiv initial resultatpåverkan om cirka 25 mkr i det fjärde kvartalet 2019 samt en positiv likviditetseffekt om cirka 40 mkr första kvartalet 2020.

Under fjärde kvartalet 2019 färdigställdes 152 bostäder. Av affärsmässiga skäl salufördes inte 38 av dessa förrän i slutet av det tredje kvartalet innebärande 41 osålda bostadsrätter per utgången av tredje kvartalet. SHH förvärvade 33 av dessa bostadsrätter under fjärde kvartalet med marknadsmässig finansiering från Balder inkluderande en vinstdelning vid försäljningen av dessa bostadsrätter. Vid årsskiftet var 28 av de färdigställda bostadsrätterna osålda och vid bokslutskommunikéns rapporteringsdatum var 9 osålda.

Balder äger över 20% av SHH och därmed är SHH ett intresseföretag till Balder.

Därutöver har SHH under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver transaktioner mellan koncernbolag och SHH:s intresseföretag. Transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Säsongseffekter

Verksamheten berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få intäcks- och resultat effekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäcks- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

Prognos

SHH lämnar ingen prognos.

Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under perioden till 21 (23) medarbetare. Vid utgången av perioden uppgick antalet anställda till 20 varav 11 kvinnor och 9 män.

Moderbolaget

Moderbolaget utgörs av verksamheten i SHH Bostad AB. Intäkterna för perioden uppgick till 0,0 (0,0) mkr. Periodens resultat uppgick till -15,9 (17,7) mkr. Balansomslutningen uppgick vid periodens utgång till 572,7 (532,4) mkr och det egna kapitalet uppgick till 237,6 (263,6) mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Januari

SHH Bostad AB:s intresseföretag SHH Landbolaget AB avyttrade ca 1/3 av markområdet i Tumba Skog till Botkyrkabyggen som planerar för ca 200–250 hyresrätter. SHH Landbolaget kvarvarande del utgör ca 500–550 boenden.

Mars

SHH Bostad AB:s dotterföretag SHH Bostadsutveckling AB förvärvade obligationer i SHH Bostad AB (publ) till ett kvarvarande nominellt belopp om SEK 10 000 000. Förvärvspriset för obligationerna motsvarar 94,5 procent av obligationernas kvarvarande utestående nominella belopp, dvs. ca SEK 9 450 000.

SHH förvärvade i mars 2015 byggrätter i kvarteret Skogsflyet 1 i stadsdelen Rambodal, Norrköping, från Lundbergs med tillträde när ny detaljplan vunnit laga kraft. Planarbetet påbörjades samma år men av olika skäl har detaljplanen dröjt. Detaljplanen för att uppföra ca 120 bostäder vann laga kraft i mars och SHH tillträdde markfastigheten med planerad byggstart under hösten 2019.

April

SHH breddade verksamheten med ett nytt affärsområde inom samhällsfastigheter och etablerade SHH Samhällsfastigheter AB tillsammans med Fredrik Alvarsson som delägare och vd. SHH Samhällsfastigheter kommer att projektutveckla samhällsfastigheter över hela landet, initialt inom kvalitativa vård- och omsorgsfastigheter. Fredrik ingår sedan 1 maj i SHH:s ledningsgrupp.

Maj

SHH Bostad har av Göteborgs Stad anvisats mark i Bergsjön mellan Komettorget och Rymdtorget som en del i projektet "Solgatan" om totalt ca 700 boenden. SHH Bostad avser att inom projektet skapa ekonomiskt tillgängliga bostadsrätter, eventuellt kombinerat med äldreboende och förskola. SHH Bostad är medlem i föreningen Bergsjön 2021 som har drivit fram ett program för att knyta ihop Komettorget och Rymdtorget med bebyggelse och detaljplanearbetet har startat med denna som grund. Övriga byggherrar som anvisats mark inom ramen för detta projekt är: Fastighets AB Balder, Förvaltnings AB Framtiden, Nordin Fastigheter KB, Förvaltnings AB Göteborgs Lokaler, Wallenstam AB och Willhem AB. Fördelningen mellan byggherrarna av byggrätterna som skapas i detaljplanen görs i samråd inom Bergsjön 2021. Ambitionen är att detaljplanen kan antas under 2020 och att byggstart sker under 2021.

Vid årsstämman den 28 maj 2019 beslutade bland annat om utdelning om 20 kr per preferensaktie. Styrelseledamöterna och den verkställande direktören beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018. Vidare omvaldes styrelseledamöterna Johan Ericsson, Thomas Eriksson, Ulrika Hallengren, Marcus Hansson, Johan Hessius och Misha Moeremans d'Emaus och Johan Ericsson valdes till styrelsens ordförande.

Juni

Mark- och Miljööverdomstolen meddelade beslut att ge prövningstillstånd i målet avseende detaljplan för Tumba Skog i Tumba, Botkyrka. Detaljplanen som omfattar ca 500–700 boenden antogs i februari 2018. Därefter har detaljplanen överklagats till mark- och miljödomstolen som i mars 2019 avslog överklagandena. Domen överklagades sedan till mark- och miljööverdomstolen som nu fattat beslut att ge prövningstillstånd.

Juli

SHH Samhällsfastigheter tecknade ett långsiktigt hyresavtal med Humana i Norrtälje. Det moderna äldreboendet som utvecklas tillsammans med Altura, som är en nordisk utvecklare, förvaltare och långsiktig ägare av äldreboenden, blir ca 4 000 kvadratmeter stort och rymmer 60 lägenheter. Fastigheten ska utrustas med solceller och grönska prioriteras genom en tillgänglig utomhusmiljö. Humana har undertecknat ett hyresavtal och ska bedriva äldreomsorg i boendet när fastigheten står färdig år 2021.

Augusti

SHH öppnade ett kontor med adress Skeppsbron 2 i centrala Malmö i syfte att expandera verksamheten i södra Sverige. SHH har redan ett antal projekt och markanvisningar i bl. a Staffanstorp, Ystad, Helsingborg och Landskrona för såväl vård- och omsorgsboende, bostadsrätter och hyresrätter. Fredrik Alvarsson, VD och delägare i SHH Samhällsfastigheter, ansvarar för verksamheten lokalt och avser att under hösten rekrytera personal för projekt- och affärsutveckling med placering i Malmö.

September

I september togs första spadtaget för det nya äldreboendet i Huddinge som SHH utvecklar tillsammans med Fastighets AB Balder. Altura blir långsiktig ägare och Attendo har sedan tidigare tecknat ett 20-årigt hyresavtal. Utöver äldreboendet utvecklar SHH även ca 110 bostadsrätter samt ett friliggande parkeringshus med ca 60 parkeringsplatser. Den första etappen byggstartades under våren 2019.

Oktober

Under oktober togs det första spadtaget för det nya äldreboendet i Östhamra som SHH utvecklar tillsammans med Altura. Äldreboendet kommer att ägas av Altura och Humana har sedan tidigare tecknat ett långt hyresavtal. Boendet omfattar 60 lägenheter och kommer vara klart för inflyttning under Q2 2021.

November

I början av november byggstartade SHH 117 hyresrätter i Norrköping efter att ha erhållit lagakraftvunnet bygglov. Hyresprojektet är beläget i korsningen Rambogatan och Havregatan i stadsdelen Rambodal cirka 2 kilometer söder om Norrköping och består av 5 huskroppar i 4 och 5 våningar. Husen byggs med modulsystem i trä med entreprenören Moelven Byggsystem AB. SHH avser att miljöcertifiera projektet och har även inlämnat en ansökan om investeringsstöd för hyresrätter i syfte att erbjuda rimliga hyror.

Stort intresse för SHH:s bostadsrätter i projekt Brf Läroverksvallen, Hagalund Borlänge. SHH vann tidigare en markanvisningstävling för området och försäljningen av de 36 bostadsrätterna startade i oktober och i november hade 65 % av bostäderna sålts med bindande förhandsavtal. Projektet som är egenutvecklat av SHH består av parhus uppdelade på lägenheter med 2, 3 och 4 rum och kök på 54 till 82 kvadratmetrar.

December

SHH har tidigare av Sundsvalls kommun erhållit en direktanvisning av mark i stadsdelen Haga i Sundsvall och drivit en detaljplan i samarbete med kommunen. Lagakraftvunnet bygglov har beviljats för ett hyresprojekt om 124 lägenheter och i med bygglovet tillträdde SHH marken och produktionsstartade projektet. NCC har upphandlats för mark- och grundarbetena och Derome för husbyggnationen som omfattar två huskroppar i fyra våningar. Projektet kommer även att miljöcertifieras.

SHH avyttrade hyresprojekt i Norrköping och Sundsvall om totalt 241 hyreslägenheter till Trenum, som ägs till lika delar av AP3 och Balder. Transaktionerna, som är ovillkorade, har skett genom bolagsöverlåtelser och har baserats på underliggande fastighetsvärde om totalt ca 400 miljoner kronor, exklusive investeringsbidrag. I avtalet ingår projektutveckling och entreprenaduppdrag att uppföra bostäderna på de aktuella fastigheterna. Försäljningen gav en positiv initial resultatpåverkan om cirka 25 mkr i det fjärde kvartalet 2019 samt en positiv likviditetseffekt om cirka 40 mkr första kvartalet 2020.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

SHH har inte rapporterat några väsentliga händelser efter periodens utgång.



Rambodal, Norrköping, projekt om 117 hyresrätter som både byggstartades och såldes till Trenum fjärde kvartalet



Hagaglätan, Haga Sundsvall, projekt om 124 hyresrätter som både byggstartades och såldes till Trenum fjärde kvartalet

Aktier & ägare

Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 25 stycken och de sju största ägarna kontrollerade totalt 92,7 procent av aktiekapitalet samt 98,2 procent av rösterna.

Aktiekapital och aktier

Aktiekapitalet i SHH Bostad AB (publ) vid periodens utgång uppgick till 11 298 812,50 kronor fördelat på 3 808 088 stamaktier av serie A, 232 350 stamaktier av serie B och 479 087 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till tio röster, varje stamaktie av serie B och varje preferensaktie berättigar till en röst.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 31 DECEMBER 2019

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier Serie A	Stamaktier Serie B	Preferens aktier	Innehav %	Röster %
Misha Moeremans d'Emaus via bolag	1 395 556			30,9%	36,0%
Fastighets AB Balder	808 088		174 198	21,7%	21,3%
Johan Ericsson via bolag	604 545			13,4%	15,6%
Ando Wikström via bolag	604 544			13,4%	15,6%
Martin Hildebrandt via bolag	150 000			3,3%	3,9%
Thomas Eriksson Holding AB	120 000	113 514	7 508	5,3%	3,4%
von Euler & Partners AB:s diskretionära fonder	80 000		132 800	4,7%	2,4%
Summa	3 762 733	113 514	314 506	92,7%	98,2%
Övriga	45 355	118 836	164 581	7,3%	1,8%
Totalt	3 808 088	232 350	479 087	100,0%	100,0%



Reykjavik, Kista Stockholm, 69 bostadsrätter som är under produktion

Koncernens resultaträkning samt rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning		254,7	29,3	407,4	606,4
Övriga rörelseintäkter		0,1	0,0	0,2	0,0
Totala intäkter		254,8	29,3	407,7	606,4
Kostnader för fastighetsproduktion		-219,7	-35,5	-364,2	-571,9
Bruttoresultat		35,1	-6,2	43,5	34,4
Övriga rörelsekostnader					
Övriga externa kostnader		-1,8	-2,9	-9,2	-12,1
Personalkostnader		-8,5	-7,4	-26,8	-28,0
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-0,9	-0,1	-3,3	-0,3
Summa övriga rörelsekostnader		-11,3	-10,3	-39,3	-40,5
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	3	4,4	7,2	24,9	18,6
Rörelseresultat		28,3	-9,3	29,1	12,5
<i>- Rörelsemarginal</i>		11,1%	-31,7%	7,2%	2,1%
Finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,8	0,7	3,6	3,3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5,1	-4,5	-20,4	-20,9
Summa finansiella poster		-4,3	-3,8	-16,8	-17,5
Resultat före skatt		23,9	-13,1	12,3	-5,0
Skatt på periodens resultat		-0,1	0,0	-0,1	0,0
Periodens resultat		23,9	-13,1	12,2	-5,0
Rapport över totalresultat					
Periodens resultat		23,9	-13,1	12,2	-5,0
Övrigt totalresultat		0,0	0,0	0,0	0,0
Totalresultat		23,9	-13,1	12,2	-5,0
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		24,1	-13,1	12,8	-5,0
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,2	0,0	-0,6	0,0
Resultat per stamaktie, kr*		5,37	-3,83	0,79	-3,51
Totalt antal utestående stamaktier		4 040 438	4 040 438	4 040 438	4 040 438
Genomsnittligt antal stamaktier		4 040 438	4 040 438	4 040 438	4 040 438

* Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal stamaktier under perioden efter utdelning till preferensaktieägarna.

Koncernens balansräkning

Tillgångar

Belopp i mkr	Not	2019 31-dec.	2018 31-dec.
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		19,9	19,9
Summa immateriella anläggningstillgångar		19,9	19,9
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer		0,6	0,8
Nyttjanderättstillgångar		15,5	0,0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	4	261,2	283,1
Andra långfristiga fordringar		0,0	1,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		261,2	284,7
Summa anläggningstillgångar		297,2	305,4
Omsättningstillgångar			
Boendeprojekt			
Boendeprojekt	*	156,0	150,4
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1,9	4,5
Fordringar hos intresseföretag		176,7	192,1
Övriga kortfristiga fordringar		55,8	54,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31,9	9,6
Summa kortfristiga fordringar		266,4	261,0
Likvida medel			
Likvida medel		142,5	234,7
Summa omsättningstillgångar		564,8	646,1
SUMMA TILLGÅNGAR		862,0	951,5

* Boendeprojektens uppdelning finns redovisade under "Boendeprojekt" på sidan 8

Koncernens balansräkning Eget kapital och skulder

Belopp i mkr	Not	2019 30-juni	2018 31-dec.
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		11,3	11,3
Övrigt tillskjutet kapital			
Överkursfond		179,5	189,1
Övrigt tillskjutet kapital		179,5	189,1
Annat eget kapital inklusive årets resultat			
Balanserat resultat		208,3	213,3
Periodens resultat moderbolagets aktieägare		12,8	-5,0
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		221,1	208,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		411,9	408,7
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		0,4	0,0
Summa eget kapital		412,3	408,7
	- Soliditet	48%	43%
Skulder			
Långfristiga skulder			
Obligationslån		220,0	230,0
Övriga långfristiga skulder		15,7	0,2
Summa långfristiga skulder		235,7	230,2
Kortfristiga skulder			
Upplåning för boendeprojekt		56,2	167,2
Leverantörsskulder		6,3	16,8
Skulder till intresseföretag		60,8	90,2
Aktuella skatteskulder		0,1	0,2
Övriga kortfristiga skulder		70,8	24,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19,9	13,3
Summa kortfristiga skulder		214,0	312,6
Summa skulder		449,7	542,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		862,0	951,5

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till SHH Bostad AB:s aktieägare	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balan- serad vinst	Summa	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
Belopp i mkr						
Ingående balans 2018-01-01	11,2	198,6	216,7	426,5	0,1	426,5
Periodens totalresultat	-	-	-5,0	-5,0	0,0	-5,0
Summa totalresultat	11,2	198,6	211,7	421,4	0,1	421,5
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Utlöst innehav utan bestämmande inflytande			-3,4	-3,4	-0,1	-3,5
Fondemission	0,1	-0,1	-	0,0	-	0,0
Utdelning (preferensaktier)	-	-9,4	-	-9,4	-	-9,4
Utgående balans 2018-12-31	11,3	189,1	208,3	408,7	0,0	408,7
Ingående balans 2019-01-01	11,3	189,1	208,3	408,7	0,0	408,7
Periodens totalresultat	-	-	12,8	12,8	-0,6	12,2
Summa totalresultat	11,3	189,1	221,1	421,5	-0,6	420,9
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Innehav utan bestämmande inflytande			-	0,0	1,0	1,0
Utdelning (preferensaktier)	-	-9,6	-	-9,6	-	-9,6
Utgående balans 2019-12-31	11,3	179,5	221,1	411,9	0,4	412,3

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	28,3	-9,3	29,1	12,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-37,1	-58,5	-55,2	-73,5
Erhållen ränta	2,9	0,4	2,9	0,5
Erlagd ränta	-1,3	-7,4	-12,5	-18,1
Betald skatt	-0,1	-0,1	-0,5	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7,3	-74,9	-36,2	-79,1
Förändring av rörelsekapital				
Försäljning av boendeprojekt	75,2	51,5	162,3	361,9
Investeringar i boendeprojekt	-160,2	32,6	-167,8	-186,8
Ökning/minskning kundfordringar	1,1	16,2	2,5	2,1
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	217,0	53,4	222,6	83,2
Ökning/minskning leverantörsskulder	4,1	3,4	-10,5	-17,9
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	16,9	-80,7	-25,4	-83,1
Summa förändring av rörelsekapital	154,1	76,4	183,7	159,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146,8	1,5	147,5	80,3
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-0,2	0,0
Investeringar i intresseföretag	-96,9	0,0	-108,3	0,0
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0	-1,5
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,4	1,8	0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-96,9	0,4	-106,7	-1,1
Kassaflödet före finansiering	49,9	1,9	40,8	79,2
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	0,0	-206,7	0,0	105,0
Amortering av skuld	-0,7	182,2	-123,4	-148,4
Utlösen av innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	-3,5
Utbetald utdelning	-2,4	-2,4	-9,6	-9,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3,1	-26,9	-133,0	-56,0
Periodens kassaflöde	46,8	-24,9	-92,2	23,2
Likvida medel vid periodens början	95,7	259,6	234,7	211,5
Likvida medel vid periodens utgång	142,5	234,7	142,5	234,7

Moderbolagets resultaträkning samt rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2019 Okt-dec	2018 Okt-dec	2019 Jan-dec	2018 Jan-dec
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa rörelsens intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Rörelsens kostnader				
Övriga externa kostnader	-0,7	-0,5	-1,4	-1,5
Summa rörelsens kostnader	-0,7	-0,5	-1,4	-1,5
Rörelseresultat	-0,7	-0,5	-1,4	-1,5
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	39,9	0,0	37,1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3,3	0,4	4,6	1,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4,8	-4,8	-19,1	-19,0
Summa resultat från finansiella poster	-1,5	35,5	-14,6	19,2
Resultat före skatt	-2,2	35,0	-15,9	17,7
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat*	-2,2	35,0	-15,9	17,7

* Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar

Belopp i mkr	2019 31-dec.	2018 31-dec.
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	111,6	98,5
Andelar i intresseföretag	3,1	5,7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	114,7	104,2
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	299,1	284,2
Fordringar hos intresseföretag	140,6	128,3
Övriga kortfristiga fordringar	0,8	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,6	5,3
Summa kortfristiga fordringar	447,1	417,8
Kassa och bank	11,0	10,4
Summa omsättningstillgångar	458,1	428,2
SUMMA TILLGÅNGAR	572,7	532,4

Moderbolagets balansräkning

Eget kapital och skulder

Belopp i mkr	2019 31-dec.	2018 31-dec.
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<u>Eget kapital</u>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	11,3	11,3
Fritt eget kapital		
Överkursfond	179,5	189,1
Balanserat resultat	63,3	45,5
Periodens resultat	-16,4	17,7
Summa fritt eget kapital	226,3	252,3
Summa eget kapital	237,6	263,6
<u>Skulder</u>		
Långfristiga skulder		
Obligationslån	230,0	230,0
Summa långfristiga skulder	230,0	230,0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	32,5	32,5
Leverantörsskulder	0,0	0,0
Skulder till koncernföretag	12,0	0,0
Skulder till intresseföretag	0,0	0,1
Övriga kortfristiga skulder	56,4	2,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,2	3,4
Summa kortfristiga skulder	105,1	38,7
Summa skulder	335,1	268,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	572,7	532,4

Noter

NOTER TILL KONCERNENS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 1 - Redovisningsprinciper

SHH Bostad AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34, Delårsrapportering, Årsredovisningslagen och RFR 1 från Svenska Rådet för finansiell rapportering, kompletterande redovisningsnormer för koncernen.

De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 2 Redovisningsprinciper i SHH:s årsredovisning 2018 förutom vad som nedan anges om IFRS 16 Leasingavtal. Dessa finns även tillgängliga på www.shhbostad.se.

Verksamheten i koncernen innebär att koncernen skapar boenden. Byggnationerna genomförs och säljs samt följs upp individuellt. Då verksamheten bedrivs i Sverige och under samma eller liknande förhållande, samt att kundkategorierna ej varierar eller hur tjänsterna utförs, anses verksamheten bedrivas i ett segment. Av denna anledning har SHH Bostad AB ingen segmentsrapportering.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av finansiella rapporter kräver att styrelsen och koncernledningen gör uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar påverkar såväl resultaträkningen som balansräkningen samt upplysningar som lämnas, såsom eventalförpliktelser. Faktiskt utfall kan komma att avvika från dessa bedömningar under andra antaganden eller under andra förutsättningar.

Redovisning av bostadsutveckling i Sverige

Som tidigare kommunicerats ställde Nasdaq Stockholm AB (Börsen) under 2018 frågor till ett flertal noterade bostadsutvecklare, dock inte SHH Bostad AB som enbart har noterade obligationslån, rörande införandet av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder samt grunderna för bedömningen av huruvida bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte. Enligt Börsens slutskrivning och i den årliga rapporten för redovisningsövervakning 2018 framgår det bland annat att det enligt Börsen finns, med beaktande av samtliga relevanta fakta och omständigheter, utrymme för olika bolag att komma fram till olika slutsatser. Det framgår vidare bland annat att det finns skillnader mellan olika bolags verksamhets-, affärs- och avtalsstruktur som får anses ha betydelse för frågan. I årsredovisningen 2018 lämnas ytterligare information om detta.

Finansinspektionen, som från 2019 är ansvarig för redovisningstillsyn, har kommunicerat sin uppfattning att bostadsrättsföreningarna inte är självständiga och därmed ska konsolideras. Som en följd ska intäkterna inte heller redovisas över tid (successivt) utan vid överlämnandet till enskilda bostadsrättsköpare. SHH delar inte denna preliminära bedömning utan anser fortsatt att vissa av bostadsrättsföreningarna är självständiga och konsoliderar inte dessa. Intäkter till dessa redovisas över tid (successivt). SHH konstaterar också att IFRS är ett principbaserat ramverk som ofta kräver bedömningar. I så komplexa frågor som den nu aktuella anser SHH att olika bedömningar kan vara möjliga. SHH utvärderar FI:s oförändrade bedömning per januari 2020, följer de berörda branschaktörernas ställningstagande och avvaktar resultatet av Finansinspektionens fortsatta undersökning.

Per den 31 december 2019 uppskattar SHH att en omräkning utifrån FI:s uppfattning innebär att eget kapital skulle vara ca 6 mkr lägre medan övriga balansmässiga effekter skulle vara begränsade. Ytterligare upplysningar kommer att lämnas i SHH:s årsredovisning för 2019.

IFRS 16 Leasingavtal

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard, IFRS 16 Leasingavtal, som ersätter IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar IFRIC 4, SIC-15 och SIC-27. Standarden kräver att tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för leasing på maximalt 12 månader samt leasing av mindre värde, ska redovisas som en skuld och tillgång i balansräkningen. Redovisning baseras på synsättet att leasetagaren har en rättighet att använda en tillgång under en specifik tidsperiod och samtidigt en skyldighet att betala för denna rättighet. Redovisningen för leasegivaren kommer i allt väsentligt att vara oförändrad.

SHH koncernen tillämpar standarden från 1 januari 2019. Koncernen tillämpar den förenklade övergångsmetoden och räknar inte om jämförelsetalen. Koncernen nyttjanderätter och leasingkulder uppgick till 17,3 MSEK per den 1 januari 2019. Ytterligare information om övergången till IFRS 16 Leasingavtal lämnas i årsredovisningen 2018

Not 2 – Verkligt värde för finansiella instrument

Bokfört värde motsvarar verkligt värde på de finansiella instrument SHH har. Inga finansiella instrument som värderas enligt nivå 3 i IAS 39 innehas och därmed har ingen omklassificering gjorts till eller från nivå 3.

Not 3 - Andel i intresseföretags resultat efter skatt

Belopp i mkr	Partner	2019	2018
		Jan-dec	Jan-dec
Korskryddan AB, org nr 559116-2499	HSB	1,2	0,0
NREPSHH AB, org nr 556986-3086	NREP	13,7	10,5
SB Bostad i Stockholm AB, org nr 559094-8914	Balder	3,9	2,9
Selfoss Invest AB, org nr 559076-1044	Fabege	3,7	0,0
SHH Invest nr 49 AB, org nr 556889-3746	NCC	1,4	-1,7
SHH Landbolaget AB, org nr 559079-0324	LO & Bodal	-0,5	-0,6
SHHNREP Invest AB, org nr 559192-1050	NREP	1,4	0,0
Stjernvalvet Bostad AB, org nr 559094-8906	NCC	0,0	4,9
Övriga		0,1	2,6
Summa		24,9	18,6

Nedan specificeras finansiell information avseende koncernens intresseföretag. Informationen avser 100% om inget annat anges. Koncernens kapitalandel i intresseföretagen uppgår till 20–50 procent.

Belopp i mkr	Kors- kryddan	NREP SHH	SB		SHH Invest nr 49	SHH Land- bolaget	SHH NREP Invest	Stjern- valvet Bostad	Övriga	Summa intresse- företag
			Bostad i Sthlm	Selfoss Invest						
Totala intäkter	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	81,5	0,0	83,5
Bruttoresultat	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	3,6
Rörelseresultat	0,8	0,0	-0,2	-0,2	0,0	-0,8	0,0	2,1	0,0	1,7
Periodens resultat	-0,1	0,0	-1,8	-0,8	0,0	-1,0	-0,6	14,3	0,0	10,0
Successiv vinstavräkning	0,0	24,8	9,5	8,5	0,0	0,0	4,2	-14,3	0,0	32,7
Periodens resultat	-0,1	24,8	7,7	7,7	0,0	-1,0	3,6	0,0	0,0	42,7
SHH:s andel av resultatet*	1,2	13,7	3,9	3,7	1,4	-0,5	1,4	0,0	0,1	24,9

* Inklusive omklassificeringar

Not 4 - Andelar i intresseföretag

Belopp i mkr	Partner	Kapital- andel	2019 31-dec.	2018 31-dec.
Korskryddan AB, org nr 559116-2499	HSB	50%	21,8	11,1
NREPSHH AB, org nr 556986-3086	NREP	100%	0,0	24,8
SB Bostad i Stockholm AB, org nr 559094-8914	Balder	50%	8,0	3,4
Selfoss Invest AB, org nr 559076-1044	Fabege	50%	5,1	1,5
SHH Invest nr 49 AB, org nr 556889-3746	NCC	50%	0,5	5,5
SHH Landbolaget AB, org nr 559079-0324	LO & Bodal	50%	221,3	221,8
SHHNREP Invest AB, org nr 559192-1050	NREP/SF	40%	3,2	0,0
Stjernvalvet Bostad AB, org nr 559094-8906	NCC	50%	1,1	5,8
Övriga			0,2	9,2
Summa			261,2	283,1

Belopp i mkr	2019 31-dec.	2018 31-dec.
Ingående balans	283,1	254,1
Förvärvspris & investeringar	0,0	0,0
Resultatandelar i intresseföretag	24,9	18,6
Utdelningar och omklassificeringar	-59,0	9,8
Aktieägartillskott	12,2	0,6
Utgående balans	261,2	283,1

Nedan specificeras finansiell information avseende koncernens intresseföretag. Informationen avser 100% om inget annat anges. Koncernens kapitalandel i intresseföretagen uppgår till 20–50 procent.

Belopp i mkr	Kors- kryddan	NREP SHH	SB		SHH Invest nr 49	SHH Land- bolaget	SHH NREP Invest	Stjern- valvet Bostad	Övriga	Summa intresse- företag
			Bostad i Sthlm	Selfoss Invest						
Boendeprojekt*	98,1	0,0	129,4	383,4	0,0	360,2	41,7	3,5	0,0	1 016,3
Fordringar på intresseägare	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	114,4	0,0	0,0	0,0	114,4
Övriga tillgångar	1,5	0,0	56,9	128,6	1,8	10,8	0,1	12,2	0,5	212,4
Summa tillgångar	99,6	0,0	186,3	512,0	1,8	485,4	41,8	15,7	0,5	1 343,1
Eget kapital*	43,7	0,0	16,0	10,5	1,1	399,3	7,2	14,8	0,4	492,8
Skulder till intresseägare	46,0	0,0	130,4	223,1	0,0	55,0	27,0	0,0	0,0	481,5
- andel riskbärande kapital	90%	-	79%	46%	59%	94%	82%	94%	80%	73%
Övriga skulder	10,0	0,0	39,9	278,4	0,7	31,1	7,6	0,9	0,1	368,8
S:a eget kapital & skulder	99,6	0,0	186,3	512,0	1,8	485,4	41,8	15,7	0,5	1 343,1
SHH: andel av:										
Eget kapital	21,8	0,0	8,0	5,2	0,5	199,7	2,9	7,4	0,2	245,7
- ägarandel	50%	100%	50%	50%	50%	50%	40%	50%	50%	50%
Fordringar på intresseägare	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	60,8	0,0	0,0	0,0	60,8
Skulder till intresseägare	22,5	0,0	65,2	75,4	0,0	0,0	13,5	0,0	0,0	176,7
Summa SHH:s nettoandel	44,3	0,0	73,2	80,7	0,5	138,9	16,4	7,4	0,2	361,6

* Inklusive successiv vinstavräkning

Not 5 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i mkr	2019 31-dec.	2018 31-dec.
Ställda säkerheter		
För egna avsättningar och skulder		
Nettotillgångar i dotterbolag som är pantsatta	261,9	227,0
Hysesdeposition	0,0	0,0
Övriga poster	0,1	0,3
Summa ställda säkerheter	261,9	227,3
Eventalförpliktelser		
Borgensåtaganden för pågående byggnadsprojekt	286,9	51,0
Lämnade garantier för mottagna förskott	9,5	36,0
Hysesgaranti	0,8	0,8
Övriga eventalförpliktelser	60,8	60,8
Summa eventalförpliktelser	358,0	148,6

NOTER TILL MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 6 – Redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat delårsrapporten enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. De redovisningsprinciper som tillämpats vid upprättandet av denna delårsrapport gäller för samtliga perioder och överensstämmer med de redovisningsprinciper som presenterats i Not 2 Redovisningsprinciper i SHH:s årsredovisning 2018. Dessa finns även tillgängliga på www.shhbostad.se.

Not 7 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i mkr	2019 31-dec.	2018 31-dec.
Ställda säkerheter		
För egna avsättningar och skulder		
Nettotillgångar i dotterbolag som är pantsatta	110,4	89,7
Pantsatta reverser	262,5	262,5
Övriga poster	0,1	0,1
Summa ställda säkerheter	372,9	352,3
Eventalförpliktelser		
Borgensåtaganden för pågående byggnadsprojekt	267,9	51,0
Övriga eventalförpliktelser	0,1	0,1
Summa eventalförpliktelser	267,9	51,1

Undertecknande

Stockholm den 25 februari 2020

För styrelsen i SHH Bostad AB (publ)

Misha Moeremans d'Emaus
vd och styrelseledamot

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

Finansiell kalender

- Delårsrapport för perioden januari - mars 2020 publiceras den 26 maj 2020
- Delårsrapport för perioden januari - juni 2020 publiceras den 28 augusti 2020
- Delårsrapport för perioden januari - september 2020 publiceras den 27 november 2020

För mer information

För mer information vänligen kontakta Misha Moeremans d'Emaus, vd och koncernchef SHH Bostad AB (publ), telefon 070-372 12 14, mm@shhbostad.se eller Ando Wikström, ekonomi- och finanschef SHH Bostad AB (publ), telefon 070-324 34 33, aw@shhbostad.se. SHH:s finansiella rapporter finns att ladda ner från www.shhbostad.se.

Offentliggörande

Informationen är sådan som SHH Bostad AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och den svenska lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersoners försorg för offentliggörande den 25 februari 2020, kl. 07.30 CEST.

Definitioner

FINANSIELLA NYCKELTALSDEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare, omräknat till helårsvärde för den aktuella perioden.

Nettolåneskuld

Räntebärande skulder minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat hänförligt till aktieägare i moderbolaget i förhållande till genomsnittligt antal stamaktier. Resultat per aktie fördelas på det

genomsnittliga antal aktier efter utdelning till preferensaktieägarna.

Rörelsemarginal

Rörelseresultat dividerat med nettoomsättning.

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansomslutning.

Skuldsättningsgrad

Nettolåneskuld dividerad med eget kapital.

Vinstmarginal

Periodens resultat dividerat med nettoomsättning.

BRANSCHRELATERADE DEFINITIONER

Boendeprojekt

Avser boenden i produktion, byggrätter med detaljplan eller byggrätter i planskede.

Boenden i produktion

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande.

Byggrätter

För boenden motsvarar byggrätter antingen lägenhet, radhus eller vård- eller omsorgsboende. För att förfoga över byggrätterna krävs antingen ett lagfaret ägande av marken, ett förvävsavtal eller ett markanvisningsavtal för marken.

Byggrätter med detaljplan

Bedömt antal byggrätter med lagakraftvunnen detaljplan.

Byggrätter i planskede

Bedömt antal byggrätter under planprocess men utan ännu lagakraftvunnen detaljplan.

Färdigställandegrad

Upparbetade kostnader i relation till beräknade totala kostnader för boenden i pågående produktion.

Färdigställda boenden

Ett boende anses färdigställt efter erhållet besiktningssprotokoll och då inflyttning kan eller har påbörjats.

Försäljningsgrad

Antal sålda boenden i produktion i relation till totalt antal boenden i produktion.

Produktionsstart

Det tillfälle när produktionen påbörjas av ett projekt.

Projektportfölj

Summa boenden i produktion, byggrätter med detaljplan och byggrätter i planskede.

Sålda boenden i produktion

Boenden med bindande försäljningsavtal eller där bopningsavtal tecknats och beslut om övergång till bindande förhandsavtal fattats.

Kort om SHH Bostad AB

SHH är ett rikstäckande fastighetsutvecklingsbolag som erbjuder prisvärda boenden.

SHH Bostad utvecklar prisvärda boenden i Sveriges växande städer med målet att fler ska ha råd att bo. Vår verksamhet omfattar hela kedjan från köp av mark för hyresrätter, bostadsrätter och samhällsfastigheter till försäljning av hyresrätter, bostadsrätter samt långsiktig förvaltning av samhällsfastigheter.

Vårt mål är att erbjuda ett bra boende till ett bra pris, utan att tumma på kvalitets- och miljönormer. Det kan vi göra genom vårt effektiva och konkurrenskraftiga arbetssätt.

Vi har en erfaren och snabbfotad organisation som fokuserar på att återanvända kunskaper, underlag och lösningar från tidigare projekt. Det gör att vi kan kapa ledtider och kostnader och på så sätt skapa realistiska tidplaner och budgetar som håller.

Vi samarbetar endast med välrenommerade byggföretag som kan möta våra krav på kvalitet och precision.

Våra prisvärda och välplanerade hem har modern inredning och utrustning från kända varumärken. Vi minimerar antalet interiörval och håller på så sätt nere kostnader och risker som unika val ofta medför. Det gör att vi kan leverera mycket boende för pengarna – på utsatt tid.

Sedan SHH grundades 2010 har vi färdigställt cirka 1 500 prisvärda bostäder över hela Sverige. Den totala projektportföljen uppgick per den 31 december 2019 till 3 175 boenden varav 822 i produktion och 2 353 bedömda byggrätter.

SHH har en stark finansiell ställning med ett eget kapital om 412 mkr samt en soliditet om 48% per den sista december 2019.



SHH Bostad AB (publ)
Kammakargatan 7, 4 tr
111 40 Stockholm

+46 8 623 19 10
info@shhbostad.se
Org nr:559007-1824
shhbostad.se

