

SHH BOSTAD AB (publ)

Delårsrapport Januari-mars 2020



Kort om SHH Bostad AB (publ)

SHH är ett rikstäckande fastighetsutvecklingsbolag som erbjuder prisvärda bostäder och samhällsfastigheter.

SHH utvecklar prisvärda bostäder och samhällsfastigheter 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. SHH genomför projekten i egen regi eller tillsammans med namnkunniga samarbetspartners via intresseföretag.

Vårt mål är alltid 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.

SHH har färdigställt cirka 1 500 prisvärda boenden över hela Sverige sedan start 2010. Den totala projektportföljen uppgick per den 31 mars 2020 till 3 372 boenden varav 822 i produktion och 2 550 bedömda byggrätter. SHH har en stark finansiell ställning med ett eget kapital om 411 mkr samt en soliditet om 49% per den sista mars 2020.



Perioden i korthet

Utvecklingen under årets första kvartal var stabil med ett positivt rörelseresultat och ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten samt en utökad projektportfölj.

PERIODEN JANUARI – MARS 2020

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 45,4 (110,8) mkr
- Rörelseresultatet uppgick till 3,2 (0,6) mkr med en rörelsemarginal om 7,0 (0,6) %
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1,2 (-3,9) mkr
- Resultat per stamaktie uppgick till -0,82 (-1,55) kr
- Antalet produktionsstartade boenden under perioden uppgick till 0 (77)
- Antalet färdigställda bostäder under perioden uppgick till 0 (36)
- Antalet sålda boenden under perioden uppgick till 56 (17) varav sålda i produktion 16 (14)

BALANSPOSTER PER DEN 31 MARS 2020

- Likvida medel uppgick till 155,1 (173,6) mkr
- Balansomslutningen uppgick till 840,5 (828,8) mkr
- Eget kapital uppgick till 411,1 (404,8) mkr
- Soliditeten uppgick till 49 (49) %
- Skuldsättningsgraden uppgick till 0,3 (0,3)
- Antalet boenden i produktion uppgick till 822 (463), varav 297 (0) i egen regi
- Antalet sålda boenden i produktion uppgick till 587 (303), varav 293 (0) i egen regi
- Försäljningsgraden boende i produktion uppgick till 71 (65) %, varav 99 (-) % i egen regi



Solhagaparken, Masmo Huddinge, 86 bostadsrätter under produktion



Reykjavik, Kista Stockholm, 69 bostadsrätter med inflyttning under april 2020

Resultat- och balanssammanställning inklusive nyckeltal

RESULTATSAMMANSTÄLLNING	2020	2019	2019
Belopp i mkr	Jan-mar	Jan-mar	Jan-dec
Totala intäkter	45,5	110,8	407,7
Bruttoresultat, egen regi	17,4	2,0	43,5
Andel i intresseföretags resultat	-5,0	8,2	24,9
Rörelsekostnader	-9,2	-9,6	-39,3
Rörelseresultat	3,2	0,6	29,1
- rörelsemarginal	7%	1%	7%
Finansiella poster	-4,4	-4,5	-16,8
Skatt	0,0	0,0	-0,1
Resultat efter skatt	-1,2	-3,9	12,2
- vinstmarginal	-3%	-3%	3%
- resultat per stamaktie, kr	-0,82	-1,55	0,79
- medelantalet anställda	20	23	21

BALANSSAMMANSTÄLLNING	2020	2019	2019
Belopp i mkr	31-mars	31-mars	31-dec.
Boendeprojekt	128,3	82,9	156,0
Aktier och fordringar intressebolag	421,6	481,1	437,9
Övriga tillgångar	135,5	91,4	125,7
Likvida medel	155,1	173,6	142,5
Summa tillgångar	840,5	828,8	862,0
Summa eget kapital	411,1	404,8	412,3
- soliditet	49%	49%	48%
Obligationslån	220,0	220,0	220,0
Upplåning för boendeprojekt	56,2	56,2	56,2
Skulder till intresseföretag	60,8	61,1	60,8
Övriga skulder	92,4	86,7	112,8
Summa eget kapital och skulder	840,5	828,8	862,0
- avkastning eget kapital	-1%	-4%	3%
- skuldsättningsgrad	0,3	0,3	0,4

PROJEKTPORTFÖLSAMMANSTÄLLNING	2020	2019	2019
Antal boenden	31-mars	31-mars	31-dec.
Boenden i produktion	822	463	822
Sålda boenden i produktion	587	303	571
- försäljningsgrad boende i produktion	71%	65%	69%
Byggrätter för boenden	2 550	2 686	2 353
Projektportfölj för boenden	3 372	3 149	3 175

Nyckeltalsdefinitioner framgår av sidan 32.

VD har ordet



Misha Moeremans d'Emaus
VD och koncernchef

SHH uppvisade en stabil utveckling under årets första kvartal och redovisade ett positivt rörelseresultat om 3 mkr samt ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten om 75 mkr. Projektportföljen har sedan årsskiftet ökat med nästan 200 bostäder och uppgår nu till ca 3 400 fördelade på bostadsrätter, hyresrätter och samhällsfastigheter.

SHH och covid-19

För att minska risken för smittspridning har vår personal sedan mitten av mars i största möjliga mån arbetat hemifrån. Framdriften av SHH:s projekt i produktion har inte påverkats i någon större utsträckning under det första kvartalet eller till dags dato. Smärre personal- och materialbrister inom byggprocessen och leverantörskedjan har noterats i några få projekt men kunnat hanterats. När detta skrivs har vi försiktigt ökat närvaron på kontoret något och ser framemot när vi kan återgå till det normala. Vi bevakar hela tiden läget noggrant och har god beredskap.

Projektutveckling Bostad

Inom affärsområdet Projektutveckling Bostad har vi haft en fortsatt stabil utveckling under det första kvartalet. Produktionen av två hyresprojekt i Sundsvall och Norrköping om totalt 241 lägenheter, som avyttrades till Trenum innan årsskiftet, löper på planenligt.

Vad gäller verksamheten inom bostadsrätter var boknings- och försäljningsnivån tillfredsställande under perioden, men vi ser tydligt en försvagning i marknaden efter kvartalets utgång. Vi antar nu att den minskade efterfrågan kommer att kvarstå en tid i takt med att konjunkturläget försämrats.

Försäljningen i våra bostadsrättsprojekt i Vikingstad och Borlänge var dock mycket god under det första kvartalet och båda projekten är nu i princip slutsålda. Borlänge-projektet planeras för byggstart i juni.

Inga hyres- eller bostadsrättsprojekt byggstartades eller färdigställdes under det första kvartalet.

Projektutveckling Samhällsfastigheter

Produktionen av två äldreboenden i Huddinge och Norrtälje löper på planenligt. Båda fastigheterna är uthyrda och har avyttrats med överlämnande till köparen Altura i samband med färdigställandet.

Under februari förvärvades en centralt belägen markfastighet intill Parkallén, i Hjärup Staffanstorp, där ett äldreboende om 60 platser kommer att utvecklas tillsammans med ett 20-tal hyreslägenheter. Vi hoppas erhålla en lagakraftvunnen detaljplan under 2021 och då byggstarta.

Under mars månad träffades också avtal om att i samband med ny detaljplan förvärva Spendrups huvudkontor i Vårby Huddinge, Stockholm, som efter viss ombyggnad blir grundskola för ca 600 elever med IES Internationella Engelska Skolan som hyresgäst.

Förvaltning

Vi avser att långsiktigt behålla äldreboendet och skolan i Staffanstorps och Huddinge efter färdigställande. Därutöver bearbetar vi aktivt andra konkreta möjligheter inom segmentet samhällsfastigheter, bl. a i Botkyrka och Göteborg med byggrätter som vi innehar. Vi har med dessa projekt, såsom tidigare meddelats, påbörjat uppbyggnaden av vårt nya affärsområde - förvaltning av egenutvecklade samhällsfastigheter.

Framåtblick

Vi ser stora synergieffekter mellan vår projektutveckling och framtida förvaltningsverksamhet och ambitionen

att under 2020 säkerställa en första milstolpe om en miljard kronor i samhällsfastigheter är inom räckhåll.

Vi står stadigt och är väl positionerade. Vår uppdaterade affärsmodell med bostäder och samhällsfastigheter i kombination med vår starka finansiella ställning ger oss goda förutsättningar att växa stabilt, långsiktigt och lönsamt.

Stockholm maj 2020



Misha Moeremans d'Emaus
VD och koncernchef



Vårby Udde, Huddinge, kontor som ska byggas om till grundskola för Internationella Engelska Skolan som hyresgäst



Koncernens utveckling i siffror

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

RESULTATUTVECKLING UNDER PERIODEN JANUARI – MARS 2020

Nettoomsättning

Nettoomsättningen i egen regi för perioden uppgick till 45,4 (110,8) mkr. Förändringen beror främst på skillnaden avseende antalet färdigställda och slutfakturerade boenden.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden uppgick till 3,2 (0,6) mkr. Utav rörelseresultatet uppgick bruttoresultat från verksamheten i egen regi till 17,4 (2,0) mkr, personalkostnader -6,6 (-6,8) mkr, övriga rörelsekostnader -1,7 (-2,3) mkr, av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar -0,9 (-0,6) mkr samt resultat från andelar i intresseföretag till -5,0 (8,2) mkr.

Finansnetto, skatt och resultat

Finansnettot för perioden uppgick till -4,4 (-4,5) mkr. Skatt på periodens resultat uppgick till 0,0 (0,0) mkr och periodens resultat efter skatt uppgick till -1,2 (-3,9) mkr.

SHH koncernen hade per den sista mars 2020 skattemässigt upparbetade underskottsavdrag om ca 250 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 dryga 50 mkr per den sista mars 2020.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 840,5 (828,8) mkr.

Boendeprojekt

Boendeprojekt i egen regi uppgick till 128,3 (82,9) mkr, vilka är uppdelade på boendeprojekt i produktion 70,0 (16,2) mkr, exploateringsfastigheter för framtida produktion i egen regi 43,3 (66,7) mkr och färdigställda bostäder 14,9 (0,0) mkr.

Nettolåneskuld och skuldsättningsgrad

Nettolåneskulden uppgick till 136,0 (119,3) mkr med en skuldsättningsgrad om 0,3 (0,3).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 411,1 (404,8) mkr med en soliditet om 49 (49) %.

Avkastning på eget kapital

Periodens avkastning på det egna kapitalet var -0,9 (-3,8) %.

Kassaflöde

Kassaflödet före finansiering för perioden uppgick till 69,7 (62,0) mkr.

Projektportföljen

Projektportföljen består av projekt i pågående produktion och exploateringsfastigheter, vilka i sin tur är uppdelade utifrån projekt i egen regi samt projekt via intresseföretag.

Projektportföljen

Den totala projektportföljen om 46 projekt uppgick vid periodens utgång till 3 372 (3 149) boenden, varav 822 (463) boenden i produktion samt 2 550 (2 686) bedömda byggrätter.

Projektportföljen i egen regi uppgick till 1 293 (838) boenden varav 297 (0) boenden i produktion samt 996 (838) bedömda byggrätter och projektportföljen via intresseföretag uppgick till 2 079 (2 311) boenden varav 525 (463) boenden i produktion samt 1 554 (1 848) bedömda byggrätter.

Produktionsstartade boenden

Inga projekt produktionsstartades under perioden januari – mars 2020.

Färdigställda boenden

Inga projekt färdigställdes under perioden januari – mars 2020. Sedan SHH grundades 2010 fram till 31 mars 2020 har ca 1 500 bostäder färdigställts.

Boenden i produktion

Antalet boenden i produktion uppgick vid periodens utgång till 822 (463), varav i egen regi 297 (0) och 525 (463) via intresseföretag.

De 822 boendena i produktion är fördelade på tio projekt vilka redovisas på sidorna 11–13.

Sålda boenden under perioden

Totalt under perioden januari – mars såldes 16 (14) boenden i produktion, varav i egen regi 18 (0) och -2 (14) via intresseföretag.

Sålda boenden vid periodens utgång

Antalet sålda boenden i produktion vid periodens utgång var 587 (303), varav i egen regi 293 (0) och 294 (303) via intresseföretag.

Försäljningsgrad boenden i produktion

Försäljningsgraden för boenden i produktion vid periodens utgång uppgick till 71 (65) %, varav i egen regi 99 (-) % och 56 (65) % via intresseföretag. Av de osålda boendena i produktion har 154 ännu inte börjats saluföras.

Byggrätter

Vid periodens utgång uppgick de bedömda byggrätterna till 2 550 (2 686), varav i egen regi 996 (838) och 1 554 (1 848) via intresseföretag.

	Egen regi			Via intresseföretag			Totalt		
	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Antal									
Projekt i produktion									
Boenden i produktion vid periodens början	297	0	0	525	422	422	822	422	422
Produktionsstartade boenden under perioden	0	0	297	0	77	291	0	77	588
Färdigställda boenden under perioden	0	0	0	0	-36	-188	0	-36	-188
Boenden i produktion vid periodens utgång	297	0	297	525	463	525	822	463	822
- varav sålda vid periodens början	275	0	0	296	325	325	571	325	325
- varav sålda under perioden	18	0	275	-2	14	159	16	14	434
- varav färdigställda under perioden	0	0	0	0	-36	-188	0	-36	-188
Sålda boenden i produktion vid periodens utgång	293	0	275	294	303	296	587	303	571
- försäljningsgrad boenden i produktion	99%	-	93%	56%	65%	56%	71%	65%	69%
Byggrätter									
Byggrätter vid periodens början	754	838	838	1 599	1 925	1 845	2 353	2 763	2 683
Produktionsstartade byggrätter under perioden	0	0	-297	0	-77	-291	0	-77	-588
Övrig nettoförändring byggrätter under perioden	242	0	213	-45	0	45	197	0	258
Byggrätter vid periodens utgång	996	838	754	1 554	1 848	1 599	2 550	2 686	2 353
Projektportfölj vid periodens utgång	1 293	838	1 051	2 079	2 311	2 124	3 372	3 149	3 175

Projekt i produktion i egen regi



Freja, Vikingstad Linköping

Typ av projekt:	Flerfamiljshus
Upplåtelseform:	Bostadsrätter
Total BOA/LOA:	4 080 / 0
Antal bostäder:	56
- varav sålda:	52
- andel sålda:	93%
Produktionsstart:	Q4 2019
Inflyttning:	Q2 2021
Ägande:	SHH (100%)
Egen regi:	Konsoliderat
Entreprenör:	Titan Bygg



Hagaglantan, 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%)
Egen regi:	Forward funding från Trenum
Entreprenör:	NCC & Derome



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%)
Egen regi:	Forward funding från Trenum
Entreprenör:	Moelven

Projekt i produktion via intresseföretag



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



Solhagaparken, Masmo Huddinge

Typ av projekt:	Flerfamiljshus
Upplåtelseform:	Bostadsrätter
Total BOA/LOA:	4 038 / 0
Antal bostäder:	86
- varav sålda:	47
- andel sålda:	55%
Produktionsstart:	Q4 2018
Inflyttning:	Q4-20 / Q1-21 (etappvis)
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	Balder
Entreprenör:	NCC



Grindavik, Kista Stockholm

Typ av projekt:	Flerfamiljshus
Upplåtelseform:	Bostadsrätter
Total BOA/LOA:	3 925 / 0
Antal bostäder:	77
- varav sålda:	34
- andel sålda:	44%
Produktionsstart:	Q1 2019
Inflyttning:	Q3 2020
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	Fabege
Entreprenör:	Cobab



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



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



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



Läroverksvallen, Borlänge, 36 bostadsrätter med planerad produktionsstart 2020



Östhamra, Norrtälje, 60 äldreboenden under produktion med Humana som hyresgäst

Projektportfölj 2020-03-31

Projektportfölj	Kommun	Upp- låtelse	Status markförvärv	Status detaljplanprocess	SHH:s andel	Boen- den	Sälj- grad	Ljus BTA	BOA	snitt	
Projekt i produktion i egen regi											
Freja, Vikingstad	Linköping	BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	100%	56	93%	4 672	4 080	73
Skogsflyet	Norrköping	HR	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	0%	117	100%	8 580	5 879	50
Hagagläntan, Haga	Sundsvall	HR	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	0%	124	100%	7 058	4 966	40
Delsumma		3					297	99%	20 310	14 925	50
Exploateringsfastigheter i egen regi											
Läroverksvallen	Borlänge	BRF	Markanvisning	Detaljplan	Lagakraft	100%	36	97%	2 916	2 536	70
Parkallén, Hjärup	Staffanstorp	HR/BRF	Markanvisning	Detaljplan	Lagakraft	75%	56		4 940	3 718	66
Kaptenen	Botkyrka	BRF	Förvärvsavtal	Detaljplan	Lagakraft	100%	54		4 778	4 120	76
Riksten E3	Botkyrka	ÄB	Förvärvsavtal	Detaljplan	Lagakraft	100%	64		5 716	4 968	78
Riksten E4	Botkyrka	BRF	Förvärvsavtal	Detaljplan	Lagakraft	100%	35		4 270	3 850	110
Riksten E5	Botkyrka	HR/BRF	Förvärvsavtal	Detaljplan	Lagakraft	100%	48		2 571	1 920	40
Skidåkaren	Luleå	HR/BRF	Markanvisning	Detaljplan	Lagakraft	100%	57		5 096	3 785	66
Östhamra E2	Norrtälje	BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	80%	22		1 910	1 664	76
Folkets Park E1	Sundsvall	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	100%	20		1 224	924	46
Folkets Park E2	Sundsvall	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	100%	20		1 224	924	46
Folkets Park E3	Sundsvall	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	100%	20		1 224	924	46
Folkets Park E4	Sundsvall	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	100%	84		5 067	3 503	42
Folkets Park E5	Sundsvall	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	100%	84		5 067	3 503	42
Folkets Park E6	Sundsvall	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	100%	84		5 067	3 503	42
Hjärup	Staffanstorp	ÄB	Förvärvsavtal	Planprocess	Planbesked	64%	76		5 905	4 960	65
Vårbyudde	Huddinge	Skola	Förvärvsavtal	Planprocess	Planbesked	80%	-	100%	7 111	0	-
Berga Äng	Linköping	HR	Markanvisning	Planprocess	Planbesked	100%	100		6 000	4 800	48
Bergsjön	Göteborg	ÄB	Markanvisning	Planprocess	Planbesked	100%	80		6 480	4 800	60
Billsta	Västerås	HR/BRF	Markanvisning	Planprocess	Planbesked	100%	56		4 949	4 256	76
Delsumma		19					996		81 515	58 658	59
Summa projekt i egen regi		22					1 293		101 825	73 583	57
Projekt i produktion via intresseföretag											
Reykjavik, Kista	Stockholm	BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	50%	69	100%	3 393	2 718	39
Grindavik, Kista	Stockholm	BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	50%	77	48%	5 033	3 925	51
Solhagaparken E1	Huddinge	BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	50%	86	57%	5 355	4 038	47
Keflavik, Kista	Stockholm	FL	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	50%	130	0%	7 891	6 292	48
Östhamra E1	Norrtälje	ÄB	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	40%	60	100%	4 590	4 005	67
Solhagaparken E2	Huddinge	ÄB	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	50%	79	100%	6 104	5 494	70
Solhagaparken E3	Huddinge	BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	50%	24	0%	2 945	2 105	88
Delsumma		7					525	56%	35 311	28 577	54
Exploateringsfastigheter via intresseföretag											
Slottsträdgården	Sigtuna	BRF	Förvärvsavtal	Detaljplan	Lagakraft	50%	32		3 583	3 171	99
Köksträdgården	Sigtuna	BRF	Förvärvsavtal	Detaljplan	Lagakraft	50%	24		3 545	2 945	123
Krukmakeriet	Sigtuna	BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	50%	54		5 170	4 077	76
Fyrklövern	Upplands Väsby	BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	50%	18		2 616	2 204	122
Pionen	Ystad	BRF	Markanvisning	Detaljplan	Lagakraft	50%	22		3 047	2 620	119
Korsängen	Enköping	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Lagakraft	50%	230		14 450	9 855	43
Tumba Skog E01-5	Botkyrka	HR	Lagfart	Detaljplan	Antagen	50%	234	100%	20 984	15 210	65
Tumba Skog E06	Botkyrka	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Antagen	50%	110		5 320	3 983	36
Tumba Skog E07	Botkyrka	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Antagen	50%	110		5 320	3 983	36
Tumba Skog E08	Botkyrka	ÄB	Lagfart	Detaljplan	Antagen	50%	80		5 320	3 983	50
Tumba Skog E09	Botkyrka	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Antagen	50%	117		8 206	5 670	48
Tumba Skog E10	Botkyrka	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Antagen	50%	114		6 165	4 935	43
Tumba Skog E11	Botkyrka	BRF	Lagfart	Detaljplan	Antagen	50%	12		1 680	1 440	120
Tumba Skog E12	Botkyrka	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Antagen	50%	112		5 945	4 556	41
Tumba Skog E13	Botkyrka	HR/BRF	Lagfart	Detaljplan	Antagen	50%	60		2 520	2 100	35
Närlunda	Ekerö	BRF	Lagfart	Planprocess	Samråd	50%	30		3 816	3 516	117
Kryddgården	Enköping	HR/BRF	Lagfart	Planprocess	Översiktspl.	50%	195		17 000	9 375	48
Delsumma		17					1 554		114 687	83 623	54
Summa projekt via intresseföretag		24					2 079		149 998	112 200	54
Summa projekt i produktion		10					822	71%	55 621	43 502	53
Summa exploateringsfastigheter		36					2 550		196 202	142 281	56
TOTAL PROJEKTPORTFÖLJ		46					3 372		251 823	185 783	55

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, både 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 projektens 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 kalkylföresättningar för långfristiga finansiering till bostadsrättsföreningar och bostadskonsumenter.

Felaktiga kostnads- eller prisantaganden utgör en risk i SHH:s verksamhet. Likaledes är verksamheten förknippad med marknadsrisker i de fall påbörjade bostadsprojekt inte finner avsättning i marknaden.

Målet är att minska de operationella riskerna i verksamheten med bra administrativa system, god intern kontroll, kompetensutveckling och nyttjande av pålitliga värderings- och riskmodeller.

Med anledning av effekterna av spridningen av Covid-19 har SHH gjort analyser och genomgångar utifrån olika riskscenarion. Situationen med covid-19 motiverar i nuläget inga andra operationella åtgärder än vad som ligger inom ramen för den normala affärsverksamheten. Strategin för att överbrygga den akuta covid-19-perioden är att värna om god likviditet. Ingen vet dock i dagsläget hur länge den rådande situationen kvarstår och vilka följd effekter den kan få.

För övriga risker samt för kritiska uppskattningar och bedömningar hänvisas till SHH:s årsredovisning 2019.

Transaktioner med närstående

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. Per den 31 mars 2020 var 4 av de färdigställda bostadsrätterna osålda och finansieringen från Balder återbetald. 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.

Säsongeffekter

Verksamheten berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få intäkt- och resultateffekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäkt- 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 20 (23) medarbetare. Vid utgången av perioden uppgick antalet anställda till 20 (23) varav 12 (12) kvinnor och 8 (11) män.

Moderbolaget

Moderbolaget utgörs av verksamheten i SHH Bostad AB. Intäkterna för perioden uppgick till 0,0 (0,0) mkr. Periodens resultat uppgick till 0,4 (-4,7) mkr. Balansomslutningen uppgick vid periodens utgång till 526,6 (525,2) mkr och det egna kapitalet uppgick till 238,1 (259,0) mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER PERIODEN

Februari

SHH Samhällsfastigheter förvärvade en centralt belägen markfastighet intill Parkallén i Hjärrup, Staffanstorps kommun. Förvärvet omfattar utveckling och nybyggnation av ett äldreboende om 60 platser samt ett 20-tal lägenheter i hyresrättsform. Fastigheten har god tillgänglighet med mindre än 500 m till stationen som trafikeras av Pågatågen mellan Malmö och Lund. SHH avser behålla fastigheten långsiktigt efter färdigställande.

Mars

SHH Samhällsfastigheter tecknade avtal om förvärv av en kontorsbyggnad i Huddinge, Stockholm som ska byggas om till grundskola för Internationella Engelska Skolan. Fastigheten är belägen på Vårby Udde där kommunen planerar för utbyggnad av 2 000 nya bostäder. Den nya skolan planeras inrymma 600 barn från förskoleklass till årskurs 9 och kommer bestå av två paralleller. Internationella Engelska Skolan ska förhyra skolan på ett tjugofemårigt avtal. SHH avser behålla fastigheten långsiktigt efter färdigställande.

Med anledning av effekterna av spridningen av Covid-19 har SHH gjort analyser och genomgångar utifrån olika riskscenarion. Situationen med covid-19 motiverar i nuläget inga andra operationella åtgärder än vad som ligger inom ramen för den normala affärsverksamheten. Sedan en tid arbetar SHH systematiskt med att förbereda sig för att hantera påverkan på den löpande verksamheten, till exempel genom hemarbete för att minska risken för smittspridning både internt och mot omvärlden. Liksom för många andra bolag föreligger hos SHH bemanningsmässiga risker i entreprenad- och underleverantörskedjan, vi har dock inte har blivit utsatta för väsentliga störningar hittills. Under en period, vars varaktighet ingen kan överblicka, förväntar vi en minskning i efterfrågan av bostadsrätter samtidigt som boknings- och försäljningsandelen i den pågående produktionen i nuläget är på en god nivå. Strategin för att överbrygga den akuta covid-19-perioden är att värna om fortsatt god likviditet och produktionskapacitet till dess att marknadssituationen har förbättrats. Ingen vet dock i dagsläget hur länge den rådande situationen kvarstår och vilka följd effekter den kan få.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

April

Aktieägarna i SHH kallades till årsstämma den 26 maj 2020 för att bland annat besluta om föreslagen utdelning om 20 kr per preferensaktie samt omval av styrelseledamöterna Johan Ericsson, Thomas Eriksson, Marcus Hansson, Johan Hessius och Misha Moeremans d'Emaus. Styrelseledamoten Ulrika Hallengren har avböjt omval. Nyval föreslås av Stina Lindh Hök som styrelseledamot. Stina Lindh Hök är född år 1973 och är för närvarande operativ chef på Nyfosa AB och har tidigare varit transaktionschef på Hemfosa Fastigheter AB, projektledare för transaktioner på Atrium Ljungberg AB och Leimdorfer Fastighetsmarknad samt fastighetschef på Faberge AB. Stina Lindh Hök är utbildad civilingenjör vid Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. Stina Lindh Hök är oberoende i förhållande till Bolaget och oberoende i förhållande till större ägare i Bolaget. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Johan Ericsson.

SHH publicerade Års- och Hållbarhetsredovisning för 2019 med tillgänglighet på bolagets webbplats www.shhbostad.se.

SHH förvärvade obligationer i SHH Bostad AB (publ) till ett nominellt belopp om 43 mkr. Förvärvspriset för obligationerna motsvarade 91,3 procent av obligationernas utestående nominella belopp, dvs. ca 39,3 mkr. Efter förvärvet uppgick SHH koncernens innehav av egna obligationer till ett nominellt belopp om 53 mkr.

Aktier & aktieägare

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 4 519 525 aktier, varav 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 vid periodens utgång

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%



Rambodal, Norrtälje, 117 hyresrätter i produktion sålda till Trenum AB

Koncernens resultaträkning samt rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning		45,4	110,8	407,4
Övriga rörelseintäkter		0,1	0,0	0,2
Totala intäkter		45,5	110,8	407,7
Kostnader för fastighetsproduktion		-28,1	-108,8	-364,2
Bruttoresultat		17,4	2,0	43,5
Övriga rörelsekostnader				
Övriga externa kostnader		-1,7	-2,3	-9,2
Personalkostnader		-6,6	-6,8	-26,8
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-0,9	-0,6	-3,3
Summa övriga rörelsekostnader		-9,2	-9,6	-39,3
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	3	-5,0	8,2	24,9
Rörelseresultat		3,2	0,6	29,1
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,8	0,7	3,6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5,1	-5,1	-20,4
Summa finansiella poster		-4,4	-4,5	-16,8
Resultat före skatt		-1,2	-3,9	12,3
Skatt på periodens resultat		0,0	0,0	-0,1
Periodens resultat		-1,2	-3,9	12,2
Rapport över totalresultat				
Periodens resultat		-1,2	-3,9	12,2
Övrigt totalresultat		0,0	0,0	0,0
Totalresultat		-1,2	-3,9	12,2
Resultat hänförligt till:				
Moderbolagets aktieägare		-0,9	-3,9	12,8
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,3	0,0	-0,6
Resultat per stamaktie, kr*		-0,82	-1,55	0,79
Totalt antal utestående stamaktier		4 040 438	4 040 438	4 040 438
Genomsnittligt antal stamaktier		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	2020 31-mars	2019 31-mars	2019 31-dec.
TILLGÅNGAR				
<u>Anläggningstillgångar</u>				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill		19,9	19,9	19,9
Summa immateriella anläggningstillgångar		19,9	19,9	19,9
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		0,8	0,7	0,6
Nyttjanderättstillgångar		14,7	16,8	15,5
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag	4	256,2	291,5	261,2
Andra långfristiga fordringar		0,0	1,5	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar		256,2	293,0	261,2
Summa anläggningstillgångar		291,6	330,4	297,2
<u>Omsättningstillgångar</u>				
Boendeprojekt				
Boendeprojekt		128,3	82,9	156,0
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		29,4	3,0	1,9
Fordringar hos intresseföretag		165,4	189,5	176,7
Övriga kortfristiga fordringar		65,9	42,1	55,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4,8	7,3	31,9
Summa kortfristiga fordringar		265,5	242,0	266,4
Likvida medel				
Likvida medel		155,1	173,6	142,5
Summa omsättningstillgångar		548,8	498,4	564,8
SUMMA TILLGÅNGAR		840,5	828,8	862,0

Koncernens balansräkning

Eget kapital och skulder

Belopp i mkr	2020 31-mars	2019 31-mars	2019 31-dec.
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
Aktiekapital	11,3	11,3	11,3
Övrigt tillskjutet kapital			
Överkursfond	179,5	189,1	179,5
Övrigt tillskjutet kapital	179,5	189,1	179,5
Annat eget kapital inklusive årets resultat			
Balanserat resultat	221,1	208,3	208,3
Periodens resultat moderbolagets aktieägare	-0,9	-3,9	12,8
Annat eget kapital inklusive periodens resultat	220,2	204,4	221,1
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	411,0	404,8	411,9
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande	0,2	0,0	0,4
Summa eget kapital	411,1	404,8	412,3
<u>Skulder</u> - Soliditet	49%	49%	48%
Långfristiga skulder			
Obligationslån	220,0	220,0	220,0
Övriga långfristiga skulder	15,0	16,8	15,7
Summa långfristiga skulder	235,0	236,8	235,7
Kortfristiga skulder			
Upplåning för boendeprojekt	56,2	56,2	56,2
Leverantörsskulder	41,0	13,4	6,3
Skulder till intresseföretag	60,8	61,1	60,8
Aktuella skatteskulder	0,1	0,0	0,1
Övriga kortfristiga skulder	17,2	35,7	70,8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19,2	20,8	19,9
Summa kortfristiga skulder	194,4	187,3	214,0
Summa skulder	429,3	424,0	449,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	840,5	828,8	862,0

Koncernens rapport över förändring i eget kapital

Hänförligt till SHH Bostad AB:s aktieägare	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balan- serad vinst		Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
Belopp i mkr				Summa		
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
Ingående balans 2020-01-01	11,3	179,5	221,1	411,9	0,4	412,3
Periodens totalresultat	-	-	-0,9	-0,9	-0,3	-1,2
Summa totalresultat	11,3	179,5	220,2	411,0	0,2	411,1
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Innehav utan bestämmande inflytande			-	0,0	0,0	0,0
Utdelning (preferensaktier)	-	-	-	0,0	-	0,0
Utgående balans 2020-03-31	11,3	179,5	220,2	411,0	0,2	411,1

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster	3,2	0,6	29,1
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-9,7	-7,7	-55,2
Erhållen ränta	0,0	0,0	2,9
Erlagd ränta	-1,4	-1,4	-12,5
Betald skatt	-0,5	-0,1	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8,4	-8,5	-36,2
Förändring av rörelsekapital			
Försäljning av boendeprojekt	65,7	87,1	162,3
Investeringar i boendeprojekt	-4,2	-19,5	-167,8
Ökning/minskning kundfordringar	-27,4	1,5	2,5
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	14,5	17,9	222,6
Ökning/minskning leverantörsskulder	34,7	-3,4	-10,5
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-0,3	-13,2	-25,4
Summa förändring av rörelsekapital	83,0	70,3	183,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	74,6	61,8	147,5
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-0,3	0,0	-0,2
Investeringar i intresseföretag	-4,6	0,0	-108,3
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	0,0	0,2	1,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4,9	0,2	-106,7
Kassaflödet före finansiering	69,7	62,0	40,8
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	0,0	0,0	0,0
Amortering av skuld	-54,7	-120,7	-123,4
Utlösen av innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Utbetald utdelning	-2,4	-2,4	-9,6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-57,1	-123,1	-133,0
Periodens kassaflöde	12,6	-61,1	-92,2
Likvida medel vid periodens början	142,5	234,7	234,7
Likvida medel vid periodens utgång	155,1	173,6	142,5

Moderbolagets resultaträkning samt rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0
Summa rörelsens intäkter	0,0	0,0	0,0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-0,3	-0,3	-1,9
Summa rörelsens kostnader	-0,3	-0,3	-1,9
Rörelseresultat	-0,3	-0,3	-1,9
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5,8	0,4	4,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5,0	-4,7	-19,1
Summa resultat från finansiella poster	0,8	-4,4	-14,6
Resultat före skatt	0,4	-4,7	-16,4
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat*	0,4	-4,7	-16,4

* Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar

Belopp i mkr	2020 31-mars	2019 31-mars	2019 31-dec.
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	120,7	98,5	111,6
Andelar i intresseföretag	3,1	5,9	3,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,0	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	123,8	104,4	114,7
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	256,8	279,6	299,1
Fordringar hos intresseföretag	128,6	125,2	140,6
Övriga kortfristiga fordringar	0,8	0,0	0,8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,1	4,3	6,6
Summa kortfristiga fordringar	392,4	409,1	447,1
Kassa och bank	10,5	11,6	11,0
Summa omsättningstillgångar	402,9	420,7	458,1
SUMMA TILLGÅNGAR	526,6	525,2	572,7

Moderbolagets balansräkning

Eget kapital och skulder

Belopp i mkr	2020 31-mars	2019 31-mars	2019 31-dec.
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	11,3	11,3	11,3
Fritt eget kapital			
Överkursfond	179,5	189,1	179,5
Balanserat resultat	46,8	63,3	63,3
Periodens resultat	0,4	-4,7	-16,4
Summa fritt eget kapital	226,8	247,7	226,3
Summa eget kapital	238,1	259,0	237,6
<u>Skulder</u>			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	230,0	230,0	230,0
Summa långfristiga skulder	230,0	230,0	230,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32,5	32,5	32,5
Leverantörsskulder	0,0	0,2	0,0
Skulder till koncernföretag	22,6	0,0	12,0
Skulder till intresseföretag	0,0	0,4	0,0
Övriga kortfristiga skulder	0,0	0,0	56,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,5	3,1	4,2
Summa kortfristiga skulder	58,6	36,2	105,1
Summa skulder	288,6	266,2	335,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	526,6	525,2	572,7

Noter

NOTER TILL KONCERNENS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 1 - Redovisningsprinciper

SHH Bostad AB (publ) tillämpar International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av den Europeiska Unionen (EU), Årsredovisningslagen och RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncernen. Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdeometoden förutom där en värdering till verkligt värde krävs enligt IFRS.

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 2019.

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 ledningsgruppen 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. Se vidare SHH:s årsredovisning 2019.

Införande och effekter av nya och reviderade IFRS som träder i kraft 2020

Ingen av de publicerade standarder och tolkningar som är obligatoriska för koncernen räkenskapsåret 2020 bedöms ha någon påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Redovisning av intäkter från bostadsutveckling

Under 2018 ställde Nasdaq Stockholm AB (Börsen) 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 2019 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 har avvaktat resultatet av Finansinspektionens fortsatta undersökning samt följer de berörda branschaktörernas ställningstagande och noterar att ett antal aktörer börjat fråga successiv vinstavräkning från räkenskapsår 2020. Den 20 maj 2020 meddelade JM, som är en ledande projektutvecklare av bostäder, att Finansinspektionen beslutat att de bostadsrättsföreningar som JM utvecklar inte ska anses vara självständiga ur ett IFRS-perspektiv och att de därför redovisningsmässigt ska konsolideras. JM kommer att analysera Finansinspektionens beslut och återkommer med ett ställningstagande. Givet Finansinspektionens beslut kommer SHH ompröva tidigare ställningstagande inför halvårsrapporten 2020.

Per den 31 mars 2020 uppskattar SHH att en omräkning utifrån FI:s uppfattning innebär att eget kapital skulle vara ca 8 mkr lägre, varav ca 2 mkr avser lägre resultat under första kvartalet 2020, medan övriga balansmässiga effekter skulle

vara begränsade. För ytterligare information hänvisas till avsnitt om redovisningsprinciper samt not 3. För ytterligare information hänvisas till SHH:s årsredovisning för 2019.

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 innehåller och därmed har ingen omklassificering gjorts till eller från nivå 3.

Not 3 - Andel i intresseföretags resultat efter skatt

Belopp i mkr	Partner	2020 Jan-mar	2019 Jan-mar	2019 Jan-dec
Korskryddan AB, org nr 559116-2499	HSB	0,0	0,0	1,2
SB Bostad i Stockholm AB, org nr 559094-8914	Balder	-2,1	0,3	3,9
Selfoss Invest AB, org nr 559076-1044	Fabege	1,8	2,3	3,7
SHH Invest nr 49 AB, org nr 556889-3746	NCC	0,0	0,0	1,4
SHH Landbolaget AB, org nr 559079-0324	LO & Bodal	-4,6	0,0	-0,5
SHHNREP Invest AB, org nr 559192-1050	NREP/SF	0,0	0,0	1,4
Stjernvalvet Bostad AB, org nr 559094-8906	NCC	-0,1	0,7	0,0
Övriga		0,0	4,9	13,8
Summa		-5,0	8,2	24,9

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

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

* Inklusive omklassificeringar

Not 4 - Andelar i intresseföretag

Belopp i mkr	Partner	Kapital- andel	2020 31-mars	2019 31-mars	2019 31-dec.
Korskryddan AB, org nr 559116-2499	HSB	50%	21,8	11,0	21,8
SB Bostad i Stockholm AB, org nr 559094-8914	Balder	50%	5,9	3,7	8,0
Selfoss Invest AB, org nr 559076-1044	Fabege	50%	7,0	3,9	5,1
SHH Invest nr 49 AB, org nr 556889-3746	NCC	50%	0,5	5,5	0,5
SHH Landbolaget AB, org nr 559079-0324	LO & Bodal	50%	216,7	221,8	221,3
SHHNREP Invest AB, org nr 559192-1050	NREP/SF	50%	3,2	0,0	3,2
Stjernvalvet Bostad AB, org nr 559094-8906	NCC	50%	0,9	6,8	1,1
Övriga			0,2	38,9	0,2
Summa			256,2	291,5	261,2

Belopp i mkr	2020 31-mars	2019 31-mars	2019 31-dec.
Ingående balans	261,2	283,1	283,1
Förvärvspris & investeringar	0,0	0,0	0,0
Resultatandelar i intresseföretag	-5,0	8,2	24,9
Utdelningar och omklassificeringar	0,0	0,0	-59,0
Aktieägartillskott	0,0	0,2	12,2
Utgående balans	256,2	291,5	261,2

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

Belopp i mkr	SB Kors- kryddan	SB Bostad i Sthlm	SB Selfoss Invest	SHH Invest nr 49	SHH Land- bolaget	SHH NREP Invest	Stjern- valvet Bostad	Övriga	Summa intresse- företag
Boendeprojekt*	98,1	135,3	459,5	0,0	353,1	66,6	3,5	0,0	1 116,1
Fordringar på intresseägare	0,0	0,0	0,0	0,0	114,4	0,0	0,0	0,0	114,4
Övriga tillgångar	1,5	52,0	137,7	1,8	8,1	0,3	12,1	0,5	214,0
Summa tillgångar	99,6	187,3	597,2	1,8	475,6	66,9	15,6	0,5	1 444,5
Eget kapital*	43,5	12,5	13,6	1,1	390,2	7,5	14,7	0,4	483,5
Skulder till intresseägare	45,6	104,4	226,6	0,0	55,0	47,9	0,0	0,0	479,5
- andel riskbärande kapital	89%	62%	40%	59%	94%	83%	94%	80%	67%
Övriga skulder	10,5	70,4	357,0	0,7	30,4	11,5	0,9	0,1	481,5
S:a eget kapital & skulder	99,6	187,3	597,2	1,8	475,6	66,9	15,6	0,5	1 444,5
SHH: andel av:									
Eget kapital	21,8	6,3	6,8	0,5	195,1	3,0	7,4	0,2	241,0
- ägarandel	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Fordringar på intresseägare	0,0	0,0	0,0	0,0	60,8	0,0	0,0	0,0	60,8
Skulder till intresseägare	23,0	52,2	76,4	0,0	0,0	13,8	0,0	0,0	165,4
Summa SHH:s nettoandel	44,8	58,5	83,2	0,5	134,4	17,5	7,4	0,2	346,4

* Inklusive successiv vinstavräkning

Not 5 - Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Belopp i mkr	2020 31-mars	2019 31-mars	2019 31-dec.
<u>Ställda säkerheter för egna avsättningar och skulder</u>			
Nettotillgångar i dotterbolag som är pantsatta	260,7	222,3	261,9
Hysesdeposition	0,0	0,0	0,0
Övriga poster	0,1	0,1	0,1
Summa ställda säkerheter	260,7	222,4	261,9
<u>Eventualförpliktelser</u>			
Borgensåtaganden för pågående byggnadsprojekt	289,6	51,0	286,9
Lämnade garantier för mottagna förskott	9,5	36,0	9,5
Hysesgaranti	0,8	0,8	0,8
Övriga eventualförpliktelser	60,8	60,8	60,8
Summa eventualförpliktelser	360,7	148,6	358,0

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 2019.

Not 7 – Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Belopp i mkr	2020 31-mars	2019 31-mars	2019 31-dec.
<u>Ställda säkerheter</u>			
För egna avsättningar och skulder			
Nettotillgångar i dotterbolag som är pantsatta	110,4	89,7	110,4
Pantsatta reverser	262,5	262,5	262,5
Övriga poster	0,1	0,1	0,1
Summa ställda säkerheter	372,9	352,3	372,9
<u>Eventualförpliktelser</u>			
Borgensåtaganden för pågående byggnadsprojekt	289,6	51,0	267,9
Övriga eventualförpliktelser	0,1	0,1	0,1
Summa eventualförpliktelser	289,7	51,1	267,9

Undertecknande

Stockholm den 26 maj 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 - 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 26 maj 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.

Bruttomarginal

Bruttoresultat dividerat med nettoomsättning.

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 under planprocess.

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 förvärsavtal eller ett markanvisningsavtal för marken.

Byggrätter med detaljplan

Byggrätter med antagen eller lagakraftvunnen detaljplan.

Byggrätter under planprocess

Byggrätter under planprocess utan detaljplan.

Exploateringsfastigheter

Avser innehav av fastigheter med lagfart, förvärs- eller markanvisningsavtal inkluderande bedömda byggrätter för framtida produktion.

Färdigställandegrad

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

Färdigställda boenden

Ett boende anses färdigställt efter erhållet besiktningsprotokoll 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.

Projekt och exploateringsfastigheter i egen regi

Avser projekt och exploateringsfastigheter som ägs och konsolideras i SHH:s räkenskaper

Projekt och exploateringsfastigheter via intresseföretag

Avser projekt och exploateringsfastigheter som ägs via andelar i intresseföretag och vars resultat kommer in under andel i intresseföretags resultat efter skatt

Projektportfölj

Summa boenden i produktion och exploateringsfastigheter.

Sålda boenden i produktion

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

Femårsöversikt

SHH har färdigställt cirka 1 500 prisvärda boenden över hela Sverige sedan start 2010.

RESULTATSAMMANSTÄLLNING	2019	2018	2017	2016	2015
Belopp i mkr	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Jan-dec	Apr-dec
Totala intäkter	407,7	606,4	836,1	687,6	251,4
Bruttoresultat, egen regi	43,5	34,4	79,2	235,1	40,5
Andel i intresseföretags resultat	24,9	18,6	11,5	0,0	0,0
Rörelsekostnader	-39,3	-40,5	-42,3	-35,1	-15,4
Rörelseresultat	29,1	12,5	48,4	200,0	25,1
- rörelsemarginal	7%	2%	6%	29%	10%
Finansiella poster	-16,8	-17,5	-16,5	-10,1	-4,8
Skatt	-0,1	0,0	-0,3	-0,2	-0,2
Resultat efter skatt	12,2	-5,0	31,7	189,8	20,1
- vinstmarginal	3%	-1%	4%	28%	8%
- resultat per stamaktie, kr	0,79	-3,51	6,27	55,14	3,24
- medelantalet anställda	21	23	21	16	11

BALANSSAMMANSTÄLLNING	2019	2018	2017	2016	2015
Belopp i mkr	31-dec.	31-dec.	31-dec.	31-dec.	31-dec.
Boendeprojekt	156,0	150,4	340,2	478,2	284,7
Aktier och fordringar intressebolag	437,9	475,1	411,4	272,2	1,3
Övriga tillgångar	125,7	91,3	138,2	332,9	64,4
Likvida medel	142,5	234,7	211,5	60,2	63,0
Summa tillgångar	862,0	951,5	1 101,3	1 143,5	413,5
Summa eget kapital	412,3	408,7	426,5	307,1	135,6
- soliditet	48%	43%	39%	27%	33%
Obligationslån	220,0	230,0	230,0	0,0	0,0
Upplåning för boendeprojekt	56,2	167,2	242,8	562,3	148,4
Skulder till intresseföretag	60,8	90,2	99,0	142,8	1,3
Övriga skulder	112,8	55,4	103,0	131,4	128,2
Summa eget kapital och skulder	862,0	951,5	1 101,3	1 143,5	413,5
- avkastning eget kapital	3%	-1%	8%	112%	15%
- skuldsättningsgrad	0,4	0,4	0,6	1,6	0,7

PROJEKTPORTFÖLISAMMANSTÄLLNING	2019	2018	2017	2016	2015
Antal boenden	31-dec.	31-dec.	31-dec.	31-dec.	31-dec.
Boenden i produktion	822	422	555	578	302
Sålda boenden i produktion	571	325	484	345	230
- försäljningsgrad boende i produktion	69%	77%	87%	60%	76%
Byggrätter för boenden	2 353	2 683	3 041	2 054	1 638
Projektportfölj för boenden	3 175	3 105	3 596	2 632	1 940

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

