



SHH Bostad AB (publ)

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ JANUARI - DECEMBER 2018



*Ett rikstäckande bostadsutvecklingsbolag
som erbjuder prisvärt boende*

”Nedskrivningar för omprojektering av icke produktionsstartade projekt har belastat årsresultatet med 16 mkr medförande en förlust om 5 mkr för helåret 2018.”

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2018

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 29,3 (154,8) mkr
- Nedskrivningar av icke produktionsstartade projekt uppgick till 15,7 (3,0) mkr
- Rörelseresultatet uppgick till -6,2 (14,8) mkr med en negativ rörelsemarginal (5,8%)
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -13,1 (4,5) mkr
- Resultat per stamaktie uppgick till -3,78 (1,23) kr
- Antalet sålda bostäder under kvartalet uppgick till 95 (161) varav sålda i produktion 95 (158)
- Antalet produktionsstartade bostäder under kvartalet uppgick till 165 (36)
- Antalet färdigställda bostäder under kvartalet uppgick till 105 (30)

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2018

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 606,4 (835,8) mkr
- Nedskrivningar av icke produktionsstartade projekt uppgick till 16,0 (3,6) mkr
- Rörelseresultatet uppgick till 12,5 (48,4) mkr med en rörelsemarginal om 2,1 (5,8) %
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -5,0 (31,7) mkr
- Resultat per stamaktie uppgick till -2,87 (6,27) kr
- Antalet sålda bostäder under perioden uppgick till 225 (506) varav sålda i produktion 208 (483)
- Antalet produktionsstartade bostäder under perioden uppgick till 234 (321)
- Antalet färdigställda bostäder under perioden uppgick till 367 (344)

BALANSPOSTER PER DEN 31 DECEMBER 2018

- Eget kapital uppgick till 408,7 (426,5) mkr
- Soliditeten uppgick till 43 (39) %
- Likvida medel uppgick till 234,7 (211,5) mkr
- Skuldsättningsgraden uppgick till 0,4 (0,6)
- Projektportföljen uppgick till 3 185 (3 666) varav bostäder i produktion uppgick till 422 (555)
- Försäljningsgrad för bostäder i produktion till konsumenter uppgick till 72 (83) %

UTDELNINGSFÖRSLAG

- Styrelsen föreslår att årsstämman 2019 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 (0 kr) och att ingen fondemission riktas till stamaktieägare (100 stamaktier berättigade till 1 ny preferensaktie enligt årsstämmans beslut 2018)

NYCKELTAL

Koncernen	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Balansomslutning, mkr	951,5	1 101,3	951,5	1 101,3
Summa eget kapital, mkr	408,7	426,5	408,7	426,5
- soliditet	43%	39%	43%	39%
Resultat efter skatt, mkr	-13,1	4,5	-5,0	31,7
- avkastning på eget kapital	neg	7,7%	neg	8,4%
Medelantalet anställda, st	23	21	23	21
Projektportfölj vid periodens utgång, st	3 185	3 666	3 185	3 666
- varav byggrätter, st	2 763	3 111	2 763	3 111
Bostäder i produktion, st	422	555	422	555
- försäljningsgrad bostäder till konsumenter	72%	83%	72%	83%

Nyckeltalsdefinitioner framgår av sidan 22.

VD HAR ORDET

”Generellt avser SHH att öka andelen hyresprojekt innebärande att vissa projekt i vår nuvarande projektportfölj kommer att projekteras om till hyresrätter eller vård- och omsorgsboenden.”

Den svenska bostadsmarknaden är fortsatt tuff. Vi har under 2018 noterat ett tydligt överutbud på ett antal orter och även vårt lågpris- och mellanprissegment har påverkats negativt med sjunkande priser och längre försäljningstider. Samtidigt finns det tecken på att priserna överlag ånyo stabiliseras och att efterfrågan driven av den generella bostadsbristen är på väg att återkomma.

För ett år sedan prognosticerade Boverket produktionen till mer än 70 000 nya bostäder 2018. När SCB nyligen publicerade antalet byggstarter under året hamnar siffran istället på ca 50 000. Prognoser indikerar att byggandet faller ytterligare ned till ca 35 000 bostäder år 2020. En så låg produktionstakt är inte hållbar och utvecklingen måste vändas om inte bostadsbristen skall bli än värre än den redan är.

Efterfrågan har under 2018 till stora delar styrts över till successionsmarknaden och nyproduktion som är byggstartad eller under färdigställande inom en snar framtid. Samtidigt har hårdföra regulatoriska amorteringsregler och bankernas tuffa räntekalkylförutsättningar gentemot bostadsrättsköpare varit förödande för marknaden.

På grund av det bekymmersamma marknadsläget har vi reviderat vår portföljstrategi och valt att fokusera på vår befintliga projektportfölj snarare än att kontinuerligt söka nya markanvisningar och förvärv av byggrätter. En stor kraft läggs istället ned på att öka försäljningen i de projekt som är byggstartade eller föremål för byggstart inom kort. Parallellt med detta projekteras vissa projekt om från bostadsrätter till hyresrätter för planerad byggstart under 2019. Ett annat initiativ är att i högre grad konkurrensutsätta upphandlingen av våra entreprenader.

Som en del av den reviderade portföljstrategin har SHH bl.a. beslutat att återlämna kommunalt anvisade byggrätter i Alby, Botkyrka för ca 225 bostäder. Ett högt markpris tillsammans med höga gestaltningskrav och därmed höga exploateringskostnader i kombination med rådande marknadsläge omöjliggör den tänkta bostadsproduktionen inom en översiktlig period.

Samtidigt har SHH redan ett större antal byggrätter i Botkyrka kommun som nu istället prioriteras.

Som en följd av ändrade marknadsförutsättningar och översynen av projektportföljen har SHH beslutat om nedskrivningar om totalt 15,7 mkr under det fjärde kvartalet 2018 innebärande en kvartalsförlust om 13,1 mkr. Detta resulterar i totala nedskrivningar om 16,0 mkr för helåret 2018 medförande en årsförlust om 5,0 mkr. En övervägande andel av nedskrivningarna är upparbetade projektkostnader avseende bostadsrättsprojekt som idag bedöms som osäkra att genomföra utifrån tidigare produktionsplaner samt andra omställningskostnader relaterade till nya marknadsförutsättningar. Dessa nedskrivningar förbättrar samtidigt projektförutsättningar vid kommande framtida produktionsstarter.

Trots ovan beskrivna nedskrivningar uppvisar SHH en fortsatt stark balansräkning med ett eget kapital om 408,7 mkr innebärande en soliditet om 43 % och en hög kassalikviditet om 234,7 mkr. Därmed står vi väl rustat för 2019.

SHH har under det sista kvartalet 2018 påbörjat ett internt åtgärdsprogram i syfte att sänka bolagets kostnadsnivå. Generella besparingar har initierats samtidigt som personalstyrkan minskas under första kvartalet 2019 med cirka 25 procent för att anpassa organisationen för en lägre produktions- och försäljningsvolym 2019.

Per den sista december 2018 hade SHH fyra projekt i produktion varav två i Huddinge, ett i Kista och ett i Kristianstad med totalt 422 bostäder. Ett av projekten inkluderar ett vård- och omsorgsboende om 79 platser.

Generellt avser SHH att öka andelen hyresprojekt innebärande att vissa projekt i vår nuvarande projektportfölj kommer att projekteras om till hyresrätter eller vård- och omsorgsboenden. Framgent kan SHH dessutom komma att äga eller deläga dessa egenproducerade förvaltningsfastigheter snarare än att som tidigare alltid avyttra hyresrättsprojekten innan byggstart. Härigenom skapas framtida kassaflöden och en ökad handlingsfrihet i vår bostadsutveckling.

Stockholm den 26 februari 2019

Misha Moeremans d'Emaus, VD och koncernchef

KONCERNENS UTVECKLING

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

MARKNADENS UTVECKLING

Jämfört med för ett år sedan är priserna på bostadsrätter och villor oförändrade, sett till riket som helhet enligt Svensk Mäklarstatistik. Året har präglats av regionala skillnader där både upp- och nedgångar registrerats. För årets sista månad har vi en minskning av priserna på -1% för båda bostadsslagen.

RESULTATUTVECKLING UNDER KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2018

Nettoomsättning

Nettoomsättningen i egen regi för kvartalet uppgick till 29,3 (154,8) mkr. Förändringen jämfört med motsvarande kvartal föregående år beror främst på att bostäder i produktion sker via intresseföretag vars omsättning inte konsolideras.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för kvartalet uppgick till -9,3 (8,9) mkr. Utav rörelseresultatet uppgick kostnader för fastighetsproduktion till 35,5 (140,1) mkr varav

reserveringar och nedskrivningar av icke produktionsstartade projekt uppgick till 15,7 (3,0) mkr. Därutöver uppgick personalkostnaderna till 7,4 (8,7) mkr, övriga rörelsekostnader 3,0 (5,5) och resultat från andelar i intresseföretag till 7,2 (8,3) mkr.

Finansnetto, skatt och resultat

Finansnettot för perioden uppgick till -3,8 (-4,2) mkr. Skatt på periodens resultat uppgick till 0,0 (0,2) mkr och periodens resultat efter skatt uppgick till -13,1 (4,5) mkr.

RESULTATUTVECKLING UNDER PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2018

Nettoomsättning

Nettoomsättningen i egen regi för perioden uppgick till 606,4 (835,8) mkr. Förändringen jämfört med motsvarande period föregående år beror främst på att bostäder i produktion sker via intresseföretag vars omsättning inte konsolideras.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden uppgick till 12,5 (48,4) mkr. Utav rörelseresultatet uppgick kostnader för fastighetsproduktion till 571,9 (756,9) mkr varav

reserveringar och nedskrivningar av icke produktionsstartade projekt uppgick till 16,0 (3,6) mkr. Därutöver uppgick personalkostnaderna till 28,0 (26,7) mkr, övriga rörelsekostnader 12,4 (15,5) och resultat från andelar i intresseföretag till 18,6 (11,5) mkr.

Finansnetto, skatt och resultat

Finansnettot för perioden uppgick till -17,5 (-16,5) mkr. Skatt på periodens resultat uppgick till 0,0 (0,3) mkr och periodens resultat efter skatt uppgick till -5,0 (31,7) mkr.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 951,5 (1 101,3) mkr.

Bostadsprojekt

Bostadsprojekten i egen regi uppgick till 150,4 (340,2) mkr. Förändringen jämfört med motsvarande utfall föregående år beror främst på att bostäder i produktion sker i högre utsträckning via intresseföretag. Utav bostadsprojekten uppgick pågående bostadsprojekt i produktion till 98,9 mkr och exploateringsfastigheter uppgick till 51,5 mkr.

Nettolåneskuld och skuldsättningsgrad

Nettolåneskulden uppgick till 162,7 (261,6) mkr med en skuldsättningsgrad om 0,4 (0,6).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 408,7 (426,5) mkr med en soliditet om 43 (39) %.

Avkastning på eget kapital

Avkastningen på det egna kapitalet var negativt (8,4) %.

Kassaflöde

Kassaflödet före finansiering för kvartalet uppgick till 2,0 (165,7) mkr och för perioden 79,2 (66,5) mkr.

PROJEKTPORTEN

Projektportföljen

Den totala projektportföljen uppgick vid periodens utgång till 3 185 (3 666) bostäder varav 422 (555) bostäder i produktion och 2 763 (3 111) bedömda byggrätter.

Produktionsstartade bostäder

Tre projekt produktionsstartades under 2018 och antalet produktionsstartade enheter under perioden januari – december 2018 uppgick till 234 (321) varav 155 (321) bostäder till konsumenter och 79 (0) bostäder till investerare.

Färdigställda bostäder

Totalt under perioden januari – december 2018 färdigställdes sex projekt om 367 (344) bostäder varav 240 (272) bostäder till konsumenter och 127 (72) bostäder till investerare. Av de saluförda och färdigställda bostäderna till konsumenter var 0 (0) osålda. Sedan SHH grundades 2010 fram till 31 december 2018 har fler än 1 300 bostäder färdigställts. Under första kvartalet 2019 kommer ytterligare 36 bostäder att färdigställas.

Bostäder i produktion

Antalet bostäder i produktion uppgick vid periodens utgång till 422 (555) varav 343 (428) bostäder till konsumenter och 79 (127) bostäder till investerare.

De 422 bostäderna i produktion är uppdelade i följande fyra projekt:

Hammars Park, Kristianstad

Typ av projekt: Brf (radhus)
Total BOA: 4 176
Antal bostäder: 36
- varav sålda: 34
- andel sålda: 94%
Inflyttning: Q1 2019
Ägande: Via intressebolag (50%)
Partner: NCC
Entreprenör: NCC

Bryggghuset, Flemingsberg Huddinge

Typ av projekt: Brf (lägenheter)
Total BOA: 7 194
Antal bostäder: 152
- varav sålda: 98
- andel sålda: 64%
Inflyttning: Etappvis under 2019 (Q2-Q4 2019)
Ägande: Via intressebolag (20%)
Partner: NREP
Entreprenör: PEAB

Reykjavik, Kista Stockholm

Typ av projekt: Brf (lägenheter)
Total BOA: 2 717
Antal bostäder: 69
- varav sålda: 54
- andel sålda: 78%
Inflyttning: Q1 2020
Ägande: Via intressebolag (50%)
Partner: Fabège
Entreprenör: Cobab

Solhagaparken, Masmo Huddinge

Typ av projekt: Brf (lägenheter och äldreboende)
Total BOA: 9 377 (4 038 och 5 339)
Antal bostäder: 165 (86 och 79)
- varav sålda: 139 (60 och 79)
- andel sålda: 84% (70% och 100%)
Inflyttning: 2020-21 (Q4-20 och Q3-21)
Ägande: Via intressebolag (50%)
Partner: Balder
Entreprenör: NCC

Sålda bostäder under perioden

Totalt under perioden januari – december såldes 225 (506) bostäder varav sålda i produktion uppgick till 208 (483). Av de sålda bostäderna var 146 (379) bostäder till konsumenter och 79 (127) bostäder till investerare.

Sålda bostäder vid periodens utgång

Antalet sålda bostäder i produktion vid periodens utgång var 325 (484). Därutöver har SHH tecknat försäljningsavtal för 17 (23) bostäder i 3 (2) projekt om totalt 136 (90) bostäder som ännu inte produktionsstartats.

Försäljningsgrad bostäder i produktion

Försäljningsgraden för bostäder i produktion till konsumenter uppgick vid periodens utgång till 72 (83) %.

Byggrätter

Vid periodens utgång uppgick de bedömda byggrätterna till 2 763 (3 111). Byggrätterna var i sin tur uppdelade i 136 (90) säljstartade bostäder med lagakraftvunna detaljplaner, 877 (812) övriga byggrätter med lagakraftvunna detaljplaner samt 1 750 (2 209) bedömda byggrätter under planprocess utan lagakraftvunna detaljplaner.

Utav de 2 763 bedömda bostadsbyggrätter är 1 721 av byggrätterna genomförda förvärv, antingen fullt ut eller med en tilläggsköpeskilling som utgår när givna förutsättningar fastställts såsom BTA storlek för detaljplanerad byggrätt.

Byggrätter med avtal om förvärv uppgår till 298 stycken. För dessa byggrätter har handpenning erlagts och här finns en förpliktelse att slutföra förvärven när givna förutsättningar är uppfyllda, såsom att detaljplan vunnit laga kraft.

Slutligen är 744 stycken förvärv av optionskaraktär, dvs markanvisningar som förvärvas först om förutsättningar finns för att genomföra projektet. SHH kan också välja att avstå från förvärv.

Dessa uppdelningar kan i sin tur delas upp i byggrätter som konsolideras och byggrätter som innehas via intresseföretag enligt följande:

- Av de 1 721 byggrätterna som avser genomförda förvärv innehas 179 av SHH direkt och 1 542 via intresseföretag
- Av de 298 byggrätterna som utgör avtalade förvärv innehas 117 av SHH direkt och 181 via intresseföretag

- Av de 744 byggrätterna med förvärv av optionskaraktär innehas 704 av SHH direkt och 40 via intresseföretag

SHH:s tillkommande nettoförpliktelser för de genomförda förvärven med tilläggsköpeskilling och de avtalade förvärven uppskattas till ca 70 mkr varav ca 30 mkr för SHH direkt och 40 mkr via intresseföretag avseende SHH:s andelar. Merparten av de tillkommande nettoförpliktelserna om ca 70 mkr förväntas genomföras under 2019.

SHH:s andel av projektportföljen

Ett stort antal projekt genomförs eller kommer att genomföras tillsammans med välrenommerade partners via intresseföretag. SHH:s andel i tabellen på sidan 6 motsvarar SHH:s ägarandel av den totala projektportföljen.

PROJEKTPORTFÖLJEN

Antal	Totalt		SHH:s andel	
	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Bostäder i produktion vid periodens början	555	578	260	385
Produktionsstartade bostäder under perioden	234	321	117	170
Färdigställda bostäder under perioden	-367	-344	-212	-295
Bostäder i produktion vid periodens utgång	422	555	165	260
- varav sålda vid periodens början	484	345	243	307
- varav sålda under perioden	208	483	102	231
- varav färdigställda under perioden	-367	-344	-212	-295
Sålda bostäder i produktion vid periodens utgång	325	484	133	243
- försäljningsgrad bostäder till konsumenter	72%	83%	74%	93%
Byggrätter vid periodens början	3 111	2 054	2 131	1 360
Produktionsstartade bostäder under perioden	-234	-321	-117	-170
Övrig nettoförändring byggrätter under perioden	-114	1 378	-145	941
Byggrätter vid periodens utgång	2 763	3 111	1 869	2 131
Projektportfölj vid periodens utgång	3 185	3 666	2 034	2 391

ÖVRIGT

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSAKTÖRER

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 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 och tuffare kalkyl-förutsättningar för långfristiga finansieringen till bostadsrättsföreningar och bostadskonsumenter.

För övriga risker samt för kritiska uppskattningar och bedömningar hänvisas till SHH:s årsredovisning 2017.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

Trenum AB, ett fastighetsbolag till lika delar ägt av Balder och Tredje AP-Fonden, tillträdde under perioden hyresrättsprojektet Bergfoten i Tumba. Balder äger drygt 20 % av SHH och därmed är SHH ett intresseföretag till Balder. SHH:s ägarandel i hyresprojektet Bergfoten, vilket avyttrats på marknadsmässiga villkor, uppgick till 20 %. Resterande del ägdes av NREP.

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

SÄSONGSEFFEKTER

Verksamheten berörs inte av några tydliga säsongsvariationer. Dock kan större projekt få betydande intäkts- och resultateffekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäkts- 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 23 (21) medarbetare. Vid utgången av perioden uppgick antalet anställda till 22 varav 12 kvinnor och 10 män.

MODERBOLAGET

Moderbolaget utgörs av verksamheten i SHH Bostad AB. Intäkterna för perioden uppgick till 0,0 (0,0) mkr. Periodens resultat uppgick till 17,7 (65,6) mkr. Förändringen beror dels på högre räntekostnader och dels lägre resultat från andelar i koncernföretag jämfört med samma period föregående år. Balansomslutningen uppgick vid periodens utgång till 532,4 (572,7) mkr och det egna kapitalet uppgick till 263,6 (255,3) mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSEr UNDER PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2018

- Januari - SHH tilldelades en markanvisning av Helsingborgs kommun i Pålsjö Helsingborg om ca 60 bostäder. Detaljplanen är lagakraftvunnen.
- Februari - SHH tilldelades en markanvisning om 52 bostäder i Vikingstad, Linköpings kommun. Detaljplanen har vunnit lagakraft och säljstart beräknas ske under 2019 efter genomförda infrastrukturarbeten.
- Februari - Botkyrka kommun antog detaljplanen för Tumba Skog, strax väster om Tumba Centrum i Botkyrka. Projektet är för närvarande föremål för ett överklagande av kommunens detaljplan. Projektet omfattar ca 780 bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter.
- Maj - Årsstämman den 29 maj 2018 beslutade bland annat om utdelning om 20 kr per preferensaktie, fondemission av 40 403 preferensaktier och om ett emissionsbemyndigande för styrelsen. Vidare omvaldes tidigare styrelseledamöter och styrelsen utökades med Marcus Hansson som ny styrelseledamot.
- Maj - Sundsvalls kommun antog detaljplanen för projektet Folkets Park om 174 bostäder, i maj 2018 vann detaljplanen lagakraft och i juni tillträdde SHH fastigheten.
- Augusti - SHH fullföljer via intresseföretaget SHH Landbolaget AB förvärvet av byggrätter för ca 160 bostäder från Peab i Rikstens friluftstad, Tullinge. Bostadsbyggrätterna är belägna i s.k. etapp 4 i Tullinges södra del av Rikstens friluftstad. Detaljplanen för etapp 4 och ett exploateringsavtal mellan Botkyrka kommun och Peab vann laga kraft i juni i år.

- Augusti - SHH vann en markanvisning i Borlänge där SHH kommer att utveckla ca 30 bostäder. Exploateringsområdet är beläget på Läroverkavallen i stadsdelen Hagalund, ca 1 km nordväst om Borlänge centrum nära Kupolens handelsområde och Högskolan Dalarna.
- Augusti - I augusti fattades beslut om byggstart av första etappen i Kvarteret Selfoss i Kista (Stockholm) som omfattar 69 bostadsrätter.
- Augusti - SHH tilldelades en markanvisning om ca 100 hyresrätter i stadsdelen Berga i södra Linköping. En detaljplan tas fram i samråd med kommunen och andra byggherrar i området syftande till att skapa en ny stadsdel innehållande ca 500 bostäder i flerbiljshus och småhus.
- Oktober - Balder förvärvade NCC:s 50-procentiga ägarandel i ett bostadsprojekt i Malmö Huddinge, innebärande att SHH och Balder blir delägare i projektet. Samtidigt byggstartades den första etappen omfattande 86 bostadsrätter samt projektering för en andra etapp för ett äldreboende om 79 lägenheter samt ytterligare ca 24

bostadsrätter i en separat tredimensionell fastighet. Även ett friliggande parkeringshus med ca 50 platser kommer att uppföras.

- Oktober - SHH, Balder och NREP utvecklar ett vård- och omsorgsboende med 79 lägenheter i Malmö, Huddinge i södra Stockholm. Äldreboendet förhys av Attendo på ett 20-årigt hyresavtal och ett aktieöverlåtelseavtal har tecknats innebärande att fastigheten långsiktigt kommer att ägas och förvaltas av Altura, NREPs koncept för samhällsfastigheter.
- Under året har fem projekt säljstartats belägna i Huddinge, Kista, Luleå, Upplands Väsby och Ystad om totalt 252 bostäder. Vid sidan av detta har två projekt om totalt 90 bostäder säljstoppats under året.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Januari - SHH Bostad AB:s intresseföretag SHH Landbolaget AB sålde ca 1/3 av markområdet i Tumba Skog till Botkyrkabyggen som planerar för ca 200–250 hyresrätter. SHH Landbolaget kvarvarande del utgör ca 400–500 bostäder.

AKTIER OCH ÄGARE

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.

Antalet aktieägare uppgick vid periodens utgång till cirka 30 stycken och de sju största ägarna kontrollerade totalt 92,2 procent av aktiekapitalet samt 98,1 procent av rösterna.

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNAS PER DEN 31 DECEMBER 2018

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier Serie A	Stamaktier Serie B	Preferens aktier	Innehav %	Röster %
Misha Moeremans d'Emaus direkt och via bolag	1 395 556		2 218	30,9%	36,0%
Fastighets AB Balder	808 088		148 080	21,2%	21,2%
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	290 606	92,2%	98,1%
Övriga	45 355	118 836	188 481	7,8%	1,9%
Totalt	3 808 088	232 350	479 087	100,0%	100,0%

KONCERNENS RESULTATRÄKNING SAMT RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i mkr	Not	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning		29,3	154,8	606,4	835,8
Övriga rörelseintäkter		0,0	0,1	0,0	0,3
Totala intäkter		29,3	154,9	606,4	836,1
Kostnader för fastighetsproduktion		-35,5	-140,1	-571,9	-756,9
Bruttoresultat		-6,2	14,8	34,4	79,2
Övriga rörelsekostnader					
Övriga externa kostnader		-2,9	-5,4	-12,1	-15,1
Personalkostnader		-7,4	-8,7	-28,0	-26,7
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-0,1	-0,1	-0,3	-0,4
Summa övriga rörelsekostnader		-10,3	-14,1	-40,5	-42,3
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	3	7,2	8,3	18,6	11,5
Rörelseresultat		-9,3	8,9	12,5	48,4
Finansiella poster					
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0,7	0,9	3,3	3,0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4,5	-5,1	-20,9	-19,5
Summa finansiella poster		-3,8	-4,2	-17,5	-16,5
Resultat före skatt		-13,1	4,7	-5,0	32,0
Skatt på periodens resultat		0,0	-0,2	0,0	-0,3
Periodens resultat		-13,1	4,5	-5,0	31,7
Rapport över totalresultat					
Periodens resultat		-13,1	4,5	-5,0	31,7
Övrigt totalresultat		0,0	0,0	0,0	0,0
Totalresultat		-13,1	4,5	-5,0	31,7
Resultat hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		-13,1	7,2	-5,0	31,7
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	-2,7	0,0	0,0
Resultat per stamaktie, kr*		-3,78	1,23	-2,87	6,27
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	3 703 735

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

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2018 31-Dec	2017 31-Dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		19,9	19,9
Summa immateriella anläggningstillgångar		19,9	19,9
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer		0,8	1,1
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	4	283,1	254,1
Andra långfristiga fordringar		1,6	0,8
Summa finansiella anläggningstillgångar		284,7	254,9
Summa anläggningstillgångar		305,4	275,9
Omsättningstillgångar			
Bostadsprojekt			
Bostadsprojekt		150,4	340,2
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4,5	6,6
Fordringar hos intresseföretag		192,1	157,3
Övriga kortfristiga fordringar		54,9	100,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9,6	9,9
Summa kortfristiga fordringar		261,0	273,7
Likvida medel			
Likvida medel		234,7	211,5
Summa omsättningstillgångar		646,1	825,5
SUMMA TILLGÅNGAR		951,5	1 101,3

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	Not	2018 31-Dec	2017 31-Dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>			
Aktiekapital		11,3	11,2
Övrigt tillskjutet kapital			
Överkursfond		189,1	198,6
Övrigt tillskjutet kapital		189,1	198,6
Annat eget kapital inklusive årets resultat			
Balanserat resultat		213,3	185,0
Periodens resultat moderbolagets aktieägare		-5,0	31,7
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		208,3	216,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		408,7	426,5
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		0,0	0,1
Summa eget kapital		408,7	426,5
- Soliditet		43%	39%
<u>Skulder</u>			
Långfristiga skulder			
Obligationslån		230,0	230,0
Övriga långfristiga skulder		0,2	0,3
Summa långfristiga skulder		230,2	230,3
Kortfristiga skulder			
Upplåning för bostadsprojekt		167,2	242,8
Leverantörsskulder		16,8	34,8
Skulder till intresseföretag		90,2	99,0
Aktuella skatteskulder		0,2	0,9
Övriga kortfristiga skulder		24,9	44,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13,3	22,2
Summa kortfristiga skulder		312,6	444,5
Summa skulder		542,8	674,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		951,5	1 101,3

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 2017-01-01	9,1	100,6	193,7	303,4	3,7	307,1
Årets totalresultat	-	-	31,7	31,7	0,0	31,7
Summa totalresultat	9,1	100,6	225,4	335,1	3,7	338,8
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Utlöst innehav utan bestämmande inflytande					-3,6	-3,6
Nyemission	2,0	98,0	-	100,0	-	100,0
Fondemission	0,1		-0,1	0,0	-	0,0
Utdelning (preferensaktier)	-	-	-8,6	-8,6	-	-8,6
Utgående balans 2017-12-31	11,2	198,6	216,7	426,5	0,1	426,5
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

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	-9,3	24,6	12,5	48,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-39,8	-30,9	-54,8	-64,1
Erhållen ränta	0,4	-0,7	0,5	0,5
Erlagd ränta	-7,4	-9,4	-18,1	-17,1
Betald skatt	-0,1	-0,3	-0,6	-0,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-56,3	-16,6	-60,5	-32,6
Förändring av rörelsekapital				
Försäljning av bostadsprojekt	51,5	381,7	361,9	534,9
Investeringar i bostadsprojekt	-26,8	-272,3	-246,2	-484,9
Ökning/minskning kundfordringar	16,2	-6,1	2,1	40,4
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	53,4	74,4	83,2	94,9
Ökning/minskning leverantörsskulder	3,4	-30,9	-17,9	-34,8
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-36,9	42,2	-39,3	-37,7
Summa förändring av rörelsekapital	60,8	146,6	182,5	150,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4,5	172,5	83,3	80,2
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0,0	-0,2	0,0	-0,2
Investeringar i intresseföretag	-3,0	-8,1	-3,0	-12,6
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0,0	-0,3	-1,5	-2,7
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	0,4	1,7	0,4	1,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2,6	-6,9	-4,1	-13,8
Kassaflödet före finansiering	2,0	165,7	79,2	66,5
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	-206,7	23,6	105,0	286,1
Amortering av skuld	182,2	-157,1	-148,4	-286,8
Utlösen av innehav utan bestämmande inflytande	0,0	-6,1	-3,5	-6,1
Utbetald utdelning	-2,4	-4,4	-9,2	-8,5
Nyemission	0,0	0,0	0,0	100,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-26,9	-143,9	-56,0	84,8
Periodens kassaflöde	-24,9	21,8	23,2	151,2
Likvida medel vid periodens början	259,6	189,7	211,5	60,2
Likvida medel vid periodens utgång	234,7	211,5	234,7	211,5

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 Jan-dec	2017 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	-0,5	-1,3	-1,5	-2,0
Summa rörelsens kostnader	-0,5	-1,3	-1,5	-2,0
Rörelseresultat	-0,5	-1,3	-1,5	-2,0
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernföretag	39,9	81,6	37,1	81,6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,4	0,2	1,1	0,6
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4,8	-4,8	-19,0	-14,6
Summa resultat från finansiella poster	35,5	77,1	19,2	67,7
Resultat före skatt	35,0	75,8	17,7	65,6
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat*	35,0	75,8	17,7	65,6

* Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i mkr	2018 31-Dec	2017 31-Dec
TILLGÅNGAR		
<u>Anläggningstillgångar</u>		
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	98,5	98,2
Andelar i intresseföretag	5,7	5,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,0	0,6
Summa anläggningstillgångar	104,2	103,8
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	284,2	366,5
Fordringar hos intresseföretag	128,3	79,3
Övriga kortfristiga fordringar	0,0	1,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5,3	7,2
Summa kortfristiga fordringar	417,8	454,5
Kassa och bank	10,4	14,4
Summa omsättningstillgångar	428,2	468,9
SUMMA TILLGÅNGAR	532,4	572,7
 EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<u>Eget kapital</u>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	11,3	11,2
Fritt eget kapital		
Överkursfond	189,1	198,6
Balanserat resultat	45,5	-20,1
Periodens resultat	17,7	65,6
Summa fritt eget kapital	252,3	244,1
Summa eget kapital	263,6	255,3
- Soliditet	50%	45%
<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	0,5
Skulder till koncernföretag	0,0	48,7
Skulder till intresseföretag	0,1	0,0
Övriga kortfristiga skulder	2,7	2,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,4	3,6
Summa kortfristiga skulder	38,7	87,4
Summa skulder	268,7	317,4
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	532,4	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 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 2017. 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 eventualförpliktelser. Faktiskt utfall kan komma att avvika från dessa bedömningar under andra antaganden eller under andra förutsättningar.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 Finansiella instrument trädde ikraft den 1 januari 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Redovisning och värdering IFRS 9 klassificerar finansiella tillgångar i tre olika kategorier. Klassificering fastställs vid första redovisningstillfället utifrån egenskaper i tillgången och företagets affärsmodell. Den andra delen avser säkringsredovisning. Till stora delar innebär de nya principerna bättre förutsättningar för en redovisning som ger en rättvis bild av ett företags hantering av finansiella risker med finansiella instrument.

Slutligen har nya principer introducerats avseende nedskrivningar av finansiella tillgångar, där modellen baseras på förväntade förluster. Syftet med den nya nedskrivningsmodellen är bland annat att reserveringar för kreditförluster ska göras i ett tidigare skede. Standarden bedöms ej få någon väsentlig påverkan på koncernens eller moderföretagets finansiella rapporter. I öppningsbalanserna har därmed ingen justering av reserveringar av kreditförluster eller värdering av derivat skett. EU godkände standarden under fjärde kvartalet 2016 och den blev tillämplig för koncernen för verksamhetsåret som började den 1 januari 2018.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 behandlar redovisningen av intäkter från kontrakt och från försäljning av vissa icke-finansiella tillgångar.

SHHs redovisning av projektutvecklingen av bostäder till konsumenter sker fortsatt med tillämpning av successiv vinstavräkning. Kontrakten med bostadsrättsföreningen ingås samtidigt, är prissatta som en helhet och bedöms utgöra ett prestationsåtagande. Då SHH är kontraktuellt bundet att leverera en specifik byggnad, samt har rätt till betalning under projektets gång, är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga enligt successiv vinstavräkning. SHH tillämpning och metod för successiv vinstavräkning beskrivs i årsredovisningen 2017 och är för 2018 tillämpligt.

Vad gäller motsvarande affärer med investerare beror intäktsredovisningen på de villkor som föreligger. Där är bedömningen att det finns, eller kan finnas, avtal där det inte föreligger någon rätt till betalning. Detta medför att intäkten, på samma sätt som idag, ska redovisas vid en tidpunkt, det vill säga färdigställandet.

Sammantaget innebär införandet av IFRS 15 inte någon förändring av SHH:s intäktsredovisningsprinciper. Övriga upplysningar om intäktsredovisning i SHH Bostad lämnas nedan under stycket "Redovisning av bostadsutveckling i Sverige".

IFRS 16

I januari 2016 publicerade IASB en ny leasingstandard, IFRS 16 "Leases", 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 kommer att tillämpa standarden från 1 januari 2019. Koncernen avser att tillämpa den förenklade övergångsmetoden och kommer inte att räkna om jämförelsetalen.

Koncernen kommer att redovisa nyttjanderätter och leasingskulder som uppgår till 17,3 MSEK per 1 januari 2019.

Redovisning av bostadsutveckling i Sverige

Som tidigare kommunicerats ställde Nasdaq Stockholm AB (Börsen) i april 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. Den 10 oktober tillställde Börsen de noterade bostadsutvecklarna ett gemensamt brev varav framgick att Börsens bedömning då var att bostadsrättsföreningarna inte kan anses vara självständiga. Det är därmed den enskilde bostadsrättsköparen, inte föreningen, som är kunden och av detta följer enligt Börsen att intäkten skall redovisas vid en tidpunkt, inte över tid (successivt). Flertalet bostadsutvecklare, bland dem SHH delade inte, och delar inte, Börsens dåvarande bedömning utan bedömer att föreningarna är självständiga.

Börsens slutskrivelse till utvalda bolag, dock ej SHH, under december 2018 och sedermera den årliga rapporten för redovisningsövervakning 2018 berör frågan om bostadsrättsföreningarna är självständiga eller inte, och därmed om de ska konsolideras. Enligt den årliga rapporten för redovisningsövervakning 2018 framgår 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.

Under januari 2019 har det blivit känt att Finansinspektionen (FI), som är övervakningsmyndighet avseende redovisning för noterade företag, valt att vidare undersöka frågan. SHH har inte blivit kontaktade av FI.

Mot ovan bakgrund anser Börsen att en presumtion för konsolidering (i enlighet med IFRS 10) ska föreligga om fastighetsutvecklingsföretag (eller representanter för detta) utgör en majoritet av medlemmarna i BRF eller har rätt att utse mer än hälften av ledamöterna i BRF:s styrelse. En bedömning måste emellertid göras i varje enskilt fall. Specifika omständigheter i olika bolags affärsmodeller kan ge upphov till olika slutsatser så vitt avser om bostadsrättsföreningar ska konsolideras eller inte, såsom innehållet i BRF:s stadgar och avtalsvillkor. Efter genomgång av ovanstående faktorer är vår slutsats:

- att SHH inte kan anses ha bestämmande inflytande, enligt IFRS 10, Koncernredovisning, över de bostadsrättsföreningarna som finns i koncernens avseende konsumentaffär. Transaktioner med dessa kan därmed redovisas enligt successiv vinstavräkning som tidigare.
- att SHH i vissa transaktioner anses ha bestämmande inflytande, enligt IFRS 10, Koncernredovisning, över de bostadsrättsföreningarna som finns i koncernens avseende investeraraffär. Vid dessa transaktioner, utifrån avtalsvillkor sker konsolidering i likhet med tidigare och intäkten redovisas, på samma sätt som idag, vid en tidpunkt dvs färdigställandet. Dock kan det även bli tillämpligt med avtal med investerare där intäkten redovisas över tid.

SHH kommer i årsredovisning 2018 lämna utökade och tydligare upplysningar om grunderna för bedömningen och slutsats avseende såväl konsolidering som intäktsredovisning.

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	Kapital- andel	2018 Jan-dec	2017 Jan-dec
Korskryddan AB, org nr 559116-2499	HSB	50%	0,0	-0,1
NREPSHH AB, org nr 556986-3086	NREP	20%	10,5	10,0
Plutonen Exploatering AB, org nr 556908-8940	HSB	50%	0,0	0,0
Selfoss Invest AB, org nr 559076-1044	Fabege	50%	0,0	-0,1
SHH Invest nr 25 AB, org nr 559016-4249	Hardenborg	50%	2,6	3,0
SHH Landbolaget AB, org nr 559079-0324	LO & Bodal	50%	-0,6	-1,2
SHH Invest nr 49 AB, org nr 556889-3746	NCC	50%	-1,7	0,0
Stjärnvalvet Bostad AB, org nr 559094-8906	NCC	50%	4,9	0,0
SHH Invest nr 48 AB, org nr 559094-8914	Balder	50%	2,9	0,0
Summa			18,6	11,5

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	Plutonen Exploa- tering	Selfoss Invest	SHH Invest nr 25	SHH Land- bolaget	SHH Invest nr 49	Stjärn- valvet Bostad	SHH Invest nr 48	Summa intresse- företag
Totala intäkter	1,6	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	1,8	3,6	0,0	7,5
Bruttoresultat	0,6	-0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,3	0,0	0,0	-1,3
Rörelseresultat	0,4	-0,9	0,0	-0,2	0,0	-1,1	-1,9	0,0	-0,5	-4,2
Periodens resultat	-0,1	3,6	0,0	-0,6	0,0	-1,1	-3,4	0,0	-0,1	-1,8
Successiv vinstavräkning	0,0	14,2	0,0	0,6	5,3	0,0	0,0	9,9	6,0	35,9
Periodens resultat*	-0,1	17,8	0,0	0,0	5,2	-1,1	-3,4	9,9	5,9	34,1
SHH:s andel av resultatet	0,0	10,5	0,0	0,0	2,6	-0,6	-1,7	4,9	2,9	18,6

* Inklusive successiv vinstavräkning

Not 4 - Andelar i intresseföretag

Belopp i mkr	Partner	Kapital- andel	2018 31-Dec	2017 31-Dec
Korskryddan AB, org nr 559116-2499	HSB	50%	11,1	11,0
NREPSHH AB, org nr 556986-3086	NREP	20%	24,8	13,4
Plutonen Exploatering AB, org nr 556908-8940	HSB	50%	0,0	0,0
Selfoss Invest AB, org nr 559076-1044	Fabege	50%	1,5	1,5
SHH Invest nr 25 AB, org nr 559016-4249	Hardenborg	50%	9,2	6,6
SHH Landbolaget AB, org nr 559079-0324	LO & Bodal	50%	221,8	221,2
SHH Invest nr 49 AB, org nr 556889-3746	NCC	50%	5,5	0,5
Stjärnvalvet Bostad AB, org nr 559094-8906	NCC	50%	5,8	0,0
SHH Invest nr 48 AB, org nr 559094-8914	Balder	50%	3,4	0,0
Summa			283,1	254,1

	2018 31-Dec	2017 31-Dec
Belopp i mkr		
Ingående balans	254,1	25,0
Förvärvspris & investeringar	0,0	0,1
Resultatandelar i intresseföretag	18,6	11,5
Omklassificeringar	9,8	0,0
Aktieägartillskott	0,5	217,5
Utgående balans	283,1	254,1

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

	Kors- kryddan	Plutonen NREP SHH	Exploa- tering	Selfoss Invest	SHH Invest nr 25	SHH Land- bolaget	SHH Invest nr 49	Stjern- valvet Bostad	SHH Invest nr 48	Summa intresse- företag
Belopp i mkr										
Bostadsprojekt*	98,0	45,6	0,0	220,6	12,8	342,5	0,0	29,3	47,8	796,6
Övriga tillgångar	0,9	45,6	0,8	77,6	31,1	139,7	14,1	45,1	87,9	442,8
Summa tillgångar	98,9	91,2	0,8	298,2	43,9	482,2	14,1	74,4	135,7	1 239,4
Eget kapital*	24,9	79,9	0,4	2,9	18,3	400,9	11,0	11,3	6,9	556,4
Skulder	74,0	11,3	0,4	295,3	25,6	81,3	3,2	63,1	128,7	682,9
Summa eget kapital & skulder	98,9	91,2	0,8	298,2	43,9	482,2	14,1	74,4	135,7	1 239,4
SHH:s andel av eget kapital	12,4	24,8	0,2	1,4	9,2	200,5	5,5	5,7	3,5	263,1

* Inklusive successiv vinstavräkning

Not 5 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018 31-Dec	2017 31-Dec
Belopp i mkr		
Ställda säkerheter		
För egna avsättningar och skulder		
Nettotillgångar i dotterbolag som är pantsatta	227,0	262,8
Hysesdeposition	0,0	0,0
Övriga poster	0,3	0,3
Summa ställda säkerheter	227,3	263,1
Eventalförpliktelser		
Borgensåtaganden för pågående byggnadsprojekt	51,0	124,0
Lämnade garantier för mottagna förskott	36,0	53,8
Hysesgaranti	0,8	0,8
Övriga eventalförpliktelser	60,8	69,7
Summa eventalförpliktelser	148,6	248,3

NOTER TILL MODERBOLAGETS RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

Not 1 – 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 2017. Dessa finns även tillgängliga på www.shhbostad.se.

Not 2 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i mkr	2018 31-Dec	2017 31-Dec
<u>Ställda säkerheter</u>		
För egna avsättningar och skulder		
Nettotillgångar i dotterbolag som är pantsatta	89,7	89,8
Pantsatta reverser	262,5	262,5
Övriga poster	0,1	0,1
Summa ställda säkerheter	352,3	352,3
<u>Eventalförpliktelser</u>		
Borgensåtaganden för pågående byggnadsprojekt	51,0	112,3
Övriga eventalförpliktelser	0,1	0,1
Summa eventalförpliktelser	51,1	112,3

UNDERTECKNANDE

Stockholm den 26 februari 2019

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Johan Ericsson
styrelseordförande

Thomas Eriksson
styrelseledamot

Ulrika Hallengren
styrelseledamot

Marcus Hansson
styrelseledamot

Johan Hessius
styrelseledamot

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 2019 publiceras den 28 maj 2019
- Delårsrapport för perioden januari - juni 2019 publiceras den 28 augusti 2019
- Delårsrapport för perioden januari - september 2019 publiceras den 26 november 2019

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.

OFFENTLIGGÖRANDE

Informationen är sådan som SHH Bostad AB (publ) ska offentliggöra enligt lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades genom ovanstående kontaktpersons försorg för offentliggörande den 26 februari 2019, kl. 07.30 CET.

DEFINITIONER

FINANSIELLA NYCKELTAL

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 och avsättningar minus räntebärande tillgångar inklusive likvida medel.

Resultat per stamaktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt antal

stamaktier under perioden 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

Bostadsprojekt

Avser bostäder i produktion, exploateringsfastigheter och färdigställda bostäder.

Bostäder i produktion

Avser tiden från byggstart fram till färdigställande av bostäder.

Byggrätt

Bedömt antal bostäder som kan bebyggas bestående av planerad produktion med lagakraftvunnen detaljplan samt projekt under planprocess men utan ännu lagakraftvunnen detaljplan. För bostäder motsvarar en byggrätt antingen en lägenhet, radhus eller vård- eller omsorgsboende. För att förfoga över en byggrätt krävs antingen ägande av marken eller option på att äga marken.

Exploateringsfastigheter

Avser innehav av mark- och byggrätter för framtida bostadsproduktion samt aktiverade projektutvecklingsinvesteringar.

Färdigställandegrad

Upparbetade kostnader i relation till beräknade totala kostnader i pågående bostadsprojekt.

Färdigställda bostäder

En bostad anses färdigställd efter erhållet besiktningssprotokoll och inflyttning kan eller har påbörjats.

Försäljningsgrad

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

Produktionsstart

Det tillfälle när produktionen påbörjas av en byggnad.

Projektportfölj

Summa bostäder i produktion och byggrätter.

Sålda bostäder i produktion

Bostäder där bindande försäljningsavtal har tecknats och beslut om produktionsstartat har fattats.

KORT OM SHH BOSTAD AB

Ett rikstäckande bostadsutvecklingsbolag som erbjuder prisvärt boende.

SHH Bostad utvecklar prisvärda bostäder i Sveriges växande städer med målet att fler ska ha råd att bo. Vår verksamhet omfattar hela kedjan från köp av mark till försäljning av bostadsrätter, hyresrätter samt vård- och omsorgsboende.

Våra prisvärda och välplanerade hem har modern inredning och utrustning från kända varumärken. 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 ledande byggföretag som kan möta våra krav på kvalitet och precision.

SHH erbjuder ett enkelt och bekvämt bostadsval. 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 fler än 1 300 prisvärda bostäder över hela Sverige. Den totala projektportföljen uppgick per den 31 december 2018 till 3 185 bostäder varav 422 under produktion och 2 763 byggrätter.

SHH har en stark finansiell ställning med en kassa om 235 mkr, ett eget kapital om 409 mkr samt en soliditet om 43% per den sista december 2018.

*Ett rikstäckande bostadsutvecklingsbolag
som erbjuder prisvärt boende*

SHH Bostad AB (publ)
Org. nr: 559007-1824
Kammakargatan 7, 4tr
111 40 Stockholm
E-post: info@shhbostad.se
Tel: +46 8 623 19 10
www.shhbostad.se