

SHH BOSTAD AB (publ)
Delårsrapport
Januari-juni 2019





Bryggarhuset, Flemingsberg Huddinge, 152 bostadsrätter som färdigställs under 2019

Perioden i korthet

Trots en period med minskad omsättning och resultat på grund av lägre andel sålda bostäder i pågående produktion skapar ökade satsningar på hyresrätts- och samhällsfastighetsprojekt långsiktigt goda förutsättningar för en lönsam tillväxt.

KVARTALET APRIL – JUNI 2019

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 19,5 (126,8) mkr och nettoomsättningen via intressebolag uppgick till 81,9 (0,2) mkr
- Rörelseresultatet uppgick till 0,5 (7,7) mkr med en rörelsemarginal om 2,7 (6,1) %
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -3,6 (2,8) mkr
- Resultat per stamaktie uppgick till -1,47 (-0,16) kr
- Antalet sålda bostäder under kvartalet uppgick till 65 (48) varav sålda i produktion 3 (2)
- Antalet produktionsstartade bostäder under kvartalet uppgick till 130 (0)
- Antalet färdigställda bostäder under kvartalet uppgick till 0 (127)

PERIODEN JANUARI – JUNI 2019

- Nettoomsättningen i egen regi uppgick till 130,3 (242,6) mkr och nettoomsättningen via intressebolag uppgick till 82,4 (1,8) mkr
- Rörelseresultatet uppgick till 1,2 (15,8) mkr med en rörelsemarginal om 0,9 (6,5) %
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -7,5 (6,4) mkr
- Resultat per stamaktie uppgick till -3,02 (0,19) kr
- Antalet sålda bostäder under perioden uppgick till 82 (112) varav sålda i produktion 17 (7)
- Antalet produktionsstartade bostäder under perioden uppgick till 207 (0)
- Antalet färdigställda bostäder under perioden uppgick till 36 (163)

BALANSPOSTER PER DEN 30 JUNI 2019

- Eget kapital uppgick till 392,6 (423,6) mkr
- Soliditeten uppgick till 50 (32) %
- Likvida medel uppgick till 109,2 (242,3) mkr
- Skuldsättningsgraden uppgick till 0,5 (1,1)
- Projektportföljen uppgick till 3 219 (3 633) varav bostäder i produktion uppgick till 593 (392)
- Försäljningsgraden för bostäder i produktion till konsumenter uppgick till 74 (84) %

NYCKELTAL	2019 Apr-jun	2018 Apr-jun	2019 Jan-jun	2018 Jan-jun	2019/20 Jul-jun	2018 Jan-dec
Balansomslutning, mkr	786,0	1 305,6	786,0	1 305,6	786,0	951,5
Summa eget kapital, mkr	392,6	423,6	392,6	423,6	392,6	408,7
- soliditet	50%	32%	50%	32%	50%	43%
Nettoomsättning, mkr	19,5	126,8	130,3	242,6	494,1	606,4
Rörelseresultat, mkr	0,5	7,7	1,2	15,8	-2,1	12,5
- rörelsemarginal	2,7%	6,1%	0,9%	6,5%	-0,4%	2,1%
Resultat efter skatt, mkr	-3,6	2,8	-7,5	6,4	-19,0	-5,0
- vinstmarginal	-18,6%	2%	-5,8%	3%	-4%	-1%
- avkastning på eget kapital	-3,5%	1,4%	-3,7%	2,4%	-4,3%	-1,2%
Resultat per stamaktie, kr	-1,47	-0,16	-3,02	0,19	-6,72	-3,51
Medelantalet anställda	23	24	23	23	23	23
Projektportfölj vid periodens utgång, st	3 219	3 633	3 219	3 657	3 219	3 185
- varav byggrätter, st	2 626	3 241	2 626	3 265	2 626	2 763
Bostäder i produktion, st	593	392	593	392	593	422
- försäljningsgrad bostäder till konsumenter	74%	84%	74%	84%	74%	72%

Nyckeltalsdefinitioner framgår av sidan 27.

VD har ordet



Misha Moeremans d'Emaus
VD och koncernchef

Bostadsmarknaden

Bostadsbyggandet i landet fortsätter att minska även i år, framförallt för bostadsrätter och småhus. Samtidigt indikerar en dämpad tillväxt och en svag inflation att vi även framgent kan räkna med fortsatt låga räntor.

Utbudet och prisnivåerna för nyproducerade bostadsrätter har stabiliserats under första delen av 2019 men utbudet är fortfarande stort. SHH har därför valt en inställning och avser att under resterande delen av 2019 framförallt starta äldreboendeprojekt eller hyresrättsprojekt där vissa hyresrättsprojekt kan komma att konverteras till bostadsrättsprojekt i det fall en acceptabel försäljningsgrad uppnås.

I juni 2019 beslutade regeringen att återinföra investeringsstödet för hyresrätter och bostäder för studerande. SHH välkomnar beslutet och avser att ansöka om investeringsstöd för de hyresrättsprojekt som produktionsstartas under året.

Projektportföljen

SHH:s projektportfölj har ökat något jämfört med årsskiftet, från 3 185 bostäder till 3 219 bostäder varav SHH:s andel uppgår till 2 086 bostäder. Per den 30 juni 2019 uppgick antalet bostäder i produktion till 593 varav SHH:s andel via intressebolag uppgick till 251 bostäder. Av de 593 bostäderna i produktion utgjorde 307 bostadsrätter och 286 äldreboenden och företagsbostäder. Utav de 307 bostadsrätterna i produktion kommer 152 färdigställas under 2019.

Ambitionen är att inom två år dubbla produktionsvolymen av hyresrätter och samhällsfastigheter. Ett steg i denna riktning är två hyresrättsprojekt om totalt ca 240 lägenheter i Norrköping och Sundsvall som inväntar bygglov för produktionsstart innan årsskiftet.

Vår satsning på samhällsfastigheter börjar bära frukt. Förutom det äldreboende som för närvarande byggs i Huddinge med Attendo som hyresgäst, har SHH initierat ett andra äldreboendeprojekt i Norrtälje. Ytterligare avsiktsförklaringar för nya äldreboendeprojekt har undertecknats eller är på väg att undertecknas.

Försäljningen av bostadsrätter har under perioden januari - juni 2019 varit låg. Totalt såldes 82 bostäder varav 17 är i produktion. I synnerhet har våra större lägenheter i Masmo, Huddinge varit mycket svårsålda. Inga säljstarter har heller skett under året.

Under hösten blir det premiär för SHH:s eget koncepthus "SHH Duplex" med två mindre projekt i Linköping och Borlänge. SHH Duplex är ett flerbostadshus i två våningsplan med yteffektiva och prisvänliga bostäder om 2, 3 eller 4 rum och kök. Nästa steg är att lansera SHH:s koncepthus för flerbostadshus i 4-6 våningar.

Som tidigare meddelats har detaljplanen för Tumba Skog, Botkyrka, överklagats till Mark- och Miljööverdomstolen och ett beslut från domstolen förväntas innan årsskiftet 2019/2020.

Summering

Trots en period med minskad omsättning och resultat på grund av lägre andel sålda bostäder i pågående produktion skapar ökade satsningar på hyresrätts- och samhällsfastighetsprojekt långsiktigt goda förutsättningar för en lönsam tillväxt.

Vårt förändringsarbete syftar också till att väsentligt öka vår hållbara produktion av bostäder i trä. De två hyresrättsprojekt som produktionsstartas inom kort i Norrköping och Sundsvall uppförs på totalentreprenad av ledande svenska trähustillverkare.

Geografiskt kommer SHH att koncentrera verksamheten till Storstockholm och Mälardalen samt Skåne plus utvalda tillväxtorter i övriga Sverige. Som ett led i denna ambition har SHH i augusti etablerat ett kontor i Malmö.

Efter att SHH lanserade ett nytt affärsområde för utveckling av samhällsfastigheter har det på kort tid skapats en attraktiv plattform för utveckling av äldreboenden, trygghetsbostäder och skolor.

Historiskt har SHH utvecklat och sålt bostadsrätter till konsumenter och sålt hyresrättsprojekt vidare till investerare. Vår ambition framåt är att bygga en stabil och lönsam bas genom utveckling av hyresrätts- och samhällsfastigheter för egen förvaltning samt att selektivt kombinera detta med utveckling av bostadsrättsprojekt utgående ifrån produktionsstartade hyresrättsprojekt.

Stockholm den 28 augusti 2019



Misha Moeremans d'Emaus
VD och koncernchef

Koncernens utveckling i siffror

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

RESULTATUTVECKLING UNDER KVARTALET APRIL – JUNI 2019

Nettoomsättning

Nettoomsättningen i egen regi för kvartalet uppgick till 19,5 (126,8) mkr och nettoomsättningen via intressebolag uppgick till 81,9 (0,2) mkr. Förändringen jämfört med motsvarande utfall föregående år beror främst på att projekt i egen regi minskat och sker främst via intresseföretag vars omsättning inte konsolideras.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för kvartalet uppgick till 0,5 (7,7) mkr. Utav rörelseresultatet uppgick bruttoresultat till 2,2

(16,3) mkr, personalkostnader -6,6 (-7,5) mkr, övriga rörelsekostnader -2,6 (-3,0), av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar -0,8 (-0,1) mkr samt resultat från andelar i intresseföretag till 8,3 (1,9) mkr.

Finansnetto, skatt och resultat

Finansnettot för kvartalet uppgick till -4,2 (-4,9) mkr. Skatt på kvartalets resultat uppgick till 0,0 (0,0) mkr och kvartalets resultat efter skatt uppgick till -3,6 (2,8) mkr.

RESULTATUTVECKLING UNDER PERIODEN JANUARI – JUNI 2019

Nettoomsättning

Nettoomsättningen i egen regi för perioden uppgick till 130,3 (242,6) mkr och nettoomsättningen via intressebolag uppgick till 82,4 (1,8) mkr. Förändringen jämfört med motsvarande utfall föregående år beror främst på att projekt i egen regi minskat och sker främst via intresseföretag vars omsättning inte konsolideras.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden uppgick till 1,2 (15,8) mkr. Utav rörelseresultatet uppgick bruttoresultat till 4,2

(27,0) mkr, personalkostnader -13,4 (-14,3) mkr, övriga rörelsekostnader -4,9 (-5,1), av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar -1,3 (-0,2) mkr samt resultat från andelar i intresseföretag till 16,5 (8,4) mkr.

Finansnetto, skatt och resultat

Finansnettot för perioden uppgick till -8,7 (-9,4) mkr. Skatt på periodens resultat uppgick till 0,0 (0,0) mkr och periodens resultat efter skatt uppgick till -7,5 (6,4) mkr.

FINANSIELL STÄLLNING OCH KASSAFLÖDE

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 786,0 (1 305,6) mkr. Förändringen jämfört med motsvarande utfall föregående år beror främst på att projekt i egen regi minskat och sker främst via intresseföretag vars balansomslutning inte konsolideras.

Bostadsprojekt

Bostadsprojekten i egen regi uppgick till 73,2 (467,6) mkr. Förändringen jämfört med motsvarande utfall föregående år beror främst på att pågående projekt i produktion för närvarande främst genomförs via intresseföretag. Utav posten bostadsprojekt om 73,2 mkr uppgick pågående bostadsprojekt till 4,2 mkr och exploateringsfastigheter för framtida produktion i egen regi uppgick till 69,0 mkr.

Nettolåneskuld och skuldsättningsgrad

Nettolåneskulden uppgick till 182,8 (453,1) mkr med en skuldsättningsgrad om 0,5 (1,1).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 392,6 (423,6) mkr med en soliditet om 50 (32) %.

Avkastning på eget kapital

Periodens avkastning på det egna kapitalet var -3,7 (2,4) %.

Kassaflöde

Kassaflödet före finansiering för perioden uppgick till -0,0 (-163,1) mkr.

Projektportföljen

Projektportföljen består av bostäder i pågående produktion, säljstartade bostäder med lagakraftvunna detaljplaner, övriga byggrätter med lagakraftvunna detaljplaner samt bedömda byggrätter under planprocess utan lagakraftvunna detaljplaner.

Projektportföljen

Den totala projektportföljen uppgick vid periodens utgång till 3 219 (3 633) bostäder varav 593 (392) bostäder i produktion och 2 626 (3 241) bedömda byggrätter.

SHH:s andel av projektportföljen vid periodens utgång uppgick till 2 086 (2 455) bostäder varav 251 (206) bostäder i produktion och 1 835 (2 249) bedömda byggrätter.

Produktionsstartade bostäder

Tre projekt produktionsstartades under perioden januari – juni 2019 och antalet produktionsstartade bostäder under perioden uppgick till 207 (0) varav 0 (0) bostäder till konsumenter och 207 (0) bostäder till investerare.

SHH:s andel av periodens produktionsstartade projekt uppgick till 104 bostäder.

Färdigställda bostäder

Totalt under perioden januari – juni 2019 färdigställdes ett projekt om 36 (163) bostäder varav 36 (36) bostäder till konsumenter och 0 (127) bostäder till investerare. Av de saluförda och färdigställda bostäderna till konsumenter var 0 (0) osålda.

SHH:s andel av periodens färdigställda projekt uppgick till 18 bostäder.

Periodens färdigställda bostäder avser följande projekt:

Hammar Park, Kristianstad

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

Sedan SHH grundades 2010 fram till 30 juni 2019 har ca 1 350 bostäder färdigställts. Under resterande 2019 kommer ytterligare 152 bostäder att färdigställas i projekt Brygghuset, Flemingsberg, via intressebolag tillsammans med NREP, se vidare bostäder i produktion.

Bostäder i produktion

Antalet bostäder i produktion uppgick vid periodens utgång till 593 (392) varav 307 (392) bostäder till konsumenter och 286 (0) bostäder till investerare.

SHH:s andel av antalet bostäder i produktion vid periodens utgång uppgick till 251 (206).

De 593 bostäderna i produktion är uppdelade i följande sex delprojekt:

Brygghuset, Flemingsberg Huddinge

Typ av projekt:	Konsument (Brf)
Total BOA:	7 194
Antal bostäder:	152
- varav sålda:	102
- andel sålda:	67%
Produktionsstart:	Q2 2017
Inflyttning:	Q2-Q4 2019 (etappvis)
Ägande:	Via intressebolag (20%+promote)
Partner:	NREP
Entreprenör:	PEAB

Reykjavik, Kista Stockholm

Typ av projekt:	Konsument (Brf)
Total BOA:	2 717
Antal bostäder:	69
- varav sålda:	62
- andel sålda:	90%
Produktionsstart:	Q3 2018
Inflyttning:	Q2 2020
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	Fabege
Entreprenör:	Cobab

Solhagaparken, Masmo Huddinge

Typ av projekt:	Konsument (Brf)
Total BOA:	4 038
Antal bostäder:	86
- varav sålda:	63
- andel sålda:	73%
Produktionsstart:	Q4 2018
Inflyttning:	Q4 2020
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	Balder
Entreprenör:	NCC

Solhagaparken, Masmo Huddinge

Typ av projekt:	Investerare (Äldreboende)
Total BRA:	5 314
Antal bostäder:	79
- varav sålda:	79
- andel sålda:	100%
Produktionsstart:	Q4 2018
Inflyttning:	Q3 2021
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	Balder
Entreprenör:	NCC

Grindavik, Kista Stockholm

Typ av projekt:	Investerare (Företagslägenheter)
Total BOA:	3 924
Antal bostäder:	77
- varav sålda:	0
- andel sålda:	0%
Produktionsstart:	Q1 2019
Inflyttning:	Q4 2020
Ägande:	Via intressebolag (50%)
Partner:	Fabege
Entreprenör:	Cobab

Keflavik, Kista Stockholm

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

Sålda bostäder under perioden

Totalt under perioden januari – juni såldes 82 (112) varav sålda i produktion 17 (7). Av de sålda bostäderna var 22 (112) bostäder till konsumenter och 60 (0) bostäder till investerare.

Sålda bostäder vid periodens utgång

Antalet sålda bostäder i produktion vid periodens utgång var 306 (328). Därutöver har SHH tecknat försäljningsavtal för 66 (105) bostäder i 2 (4) projekt om totalt 117 (234) bostäder som ännu inte produktionsstartats.

SHH:s andel av sålda bostäder i produktion vid periodens utgång var 122 (192).

Försäljningsgrad bostäder i produktion

Försäljningsgraden för bostäder i produktion till konsumenter uppgick vid periodens utgång till 74 (84) %.

Försäljningsgraden för SHH:s andel av bostäder i produktion till konsumenter uppgick vid periodens utgång till 77 (93) %.

Byggrätter

Vid periodens utgång uppgick de bedömda byggrätterna till 2 626 (3 241). Byggrätterna var i sin tur uppdelade i 117 (234) säljstartade bostäder med lagakraftvunna detaljplaner, 901 (1 110) övriga byggrätter med lagakraftvunna detaljplaner samt 1 608 (1 897) bedömda byggrätter under planprocess utan lagakraftvunna detaljplaner.

Utav de 2 626 bedömda bostadsbyggrätter är 1 631 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 bindande avtal om förvärv uppgår till 181 stycken. För dessa byggrätter har handpenning

erlagts och här finns en förpliktelse att slutföra förvärven när givna förutsättningar är uppfyllda, såsom färdigställd infrastruktur.

Slutligen är 814 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 1 631 byggrätterna som avser genomförda förvärv innehas 296 av SHH direkt och 1 335 via intresseföretag
- Av de 181 byggrätterna som utgör avtalade förvärv innehas 0 av SHH direkt och 181 via intresseföretag
- Av de 814 byggrätterna med förvärv av optionskaraktär innehas 774 av SHH direkt och 40 via intresseföretag.



Hammar Park, Kristianstad, 36 radhus som färdigställdes under första kvartalet 2019

Projektportföljens utveckling

Ett stort antal projekt genomförs tillsammans med välrenommerade partners via intresseföretag. SHH:s andel i tabellen nedan motsvarar SHH:s ägarandel av den totala projektportföljen.

Antal	Totalt			SHH:s andel		
	2019 Jan-jun	2018 Jan-jun	2018 Jan-dec	2019 Jan-jun	2018 Jan-jun	2018 Jan-dec
Bostäder i produktion vid periodens början	422	555	555	165	260	260
Produktionsstartade bostäder under perioden	207	0	234	104	0	117
Färdigställda bostäder under perioden	-36	-163	-367	-18	-54	-212
Bostäder i produktion vid periodens utgång	593	392	422	251	206	165
- varav sålda vid periodens början	325	484	484	133	243	243
- varav sålda under perioden	17	7	208	7	3	102
- varav färdigställda under perioden	-36	-163	-367	-18	-54	-212
Sålda bostäder i produktion vid periodens utgång	306	328	325	122	192	133
- försäljningsgrad bostäder till konsumenter	74%	84%	72%	77%	93%	74%
Byggrätter vid periodens början	2 763	3 111	3 111	1 869	2 131	2 131
Produktionsstartade bostäder under perioden	-207	0	-234	-104	0	-117
Övrig nettoförändring byggrätter under perioden	70	130	-114	70	118	-145
Byggrätter vid periodens utgång	2 626	3 241	2 763	1 835	2 249	1 869
Projektportfölj vid periodens utgång	3 219	3 633	3 185	2 086	2 455	2 034



Solhagaparken, Masmo Huddinge, 86 bostadsrätter och 79 äldreboenden som är under produktion

Övriga upplysningar

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

De operationella riskerna berör den dagliga verksamheten. Dessa kan vara rent operativa och gälla investering i mark, projektutveckling, säsongsexponering eller bedömning av 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 kalkylförutsättningar för långfristiga finansieringen till bostadsrättsföreningar och bostadsrättskonsumenter.

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

Transaktioner med närstående

SHH har 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 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 23 (23) medarbetare. Vid utgången av perioden uppgick antalet anställda till 21 varav 11 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 -10,0 (-12,2) mkr. Balansomslutningen uppgick vid periodens utgång till 518,1 (571,7) mkr och det egna kapitalet uppgick till 244,1 (233,7) mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER PERIODEN

Januari

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

Mars

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

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

April

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

Maj

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

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

Juni

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Juli

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

Augusti

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

Aktier & ägare

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

Aktiekapital och aktier

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

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 30 JUNI 2019

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier Serie A	Stamaktier Serie B	Preferens aktier	Innehav %	Röster %
Misha Moeremans d'Emaus via bolag	1 395 556			30,9%	36,0%
Fastighets AB Balder	808 088		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	288 388	92,1%	98,1%
Övriga	45 355	118 836	190 699	7,9%	1,9%
Totalt	3 808 088	232 350	479 087	100,0%	100,0%



Reykjavik, Kista Stockholm, 69 bostadsrätter som är under produktion

Koncernens resultaträkning samt rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2019 Apr-jun	2018 Apr-jun	2019 Jan-jun	2018 Jan-jun	2019/20 Jul-jun	2018 Jan-dec
Rörelsens intäkter							
Nettoomsättning		19,5	126,8	130,3	242,6	494,1	606,4
Övriga rörelseintäkter		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totala intäkter		19,5	126,8	130,3	242,6	494,1	606,4
Kostnader för fastighetsproduktion		-17,3	-110,5	-126,1	-215,6	-482,4	-571,9
Bruttoresultat		2,2	16,3	4,2	27,0	11,7	34,4
Övriga rörelsekostnader							
Övriga externa kostnader		-2,6	-3,0	-4,9	-5,1	-11,9	-12,1
Personalkostnader		-6,6	-7,5	-13,4	-14,3	-27,2	-28,0
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-0,8	-0,1	-1,3	-0,2	-1,5	-0,3
Summa övriga rörelsekostnader		-9,9	-10,5	-19,6	-19,6	-40,6	-40,5
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	3	8,3	1,9	16,5	8,4	26,7	18,6
Rörelseresultat		0,5	7,7	1,2	15,8	-2,1	12,5
- Rörelsemarginal		2,7%	6,1%	0,9%	6,5%	-0,4%	2,1%
Finansiella poster							
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1,3	0,9	1,9	1,8	3,4	3,3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5,4	-5,8	-10,6	-11,2	-20,2	-20,9
Summa finansiella poster		-4,2	-4,9	-8,7	-9,4	-16,8	-17,5
Resultat före skatt		-3,6	2,8	-7,5	6,4	-18,9	-5,0
Skatt på periodens resultat		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat		-3,6	2,8	-7,5	6,4	-19,0	-5,0
Rapport över totalresultat							
Periodens resultat		-3,6	2,8	-7,5	6,4	-19,0	-5,0
Övrigt totalresultat		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalresultat		-3,6	2,8	-7,5	6,4	-19,0	-5,0
Resultat hänförligt till:							
Moderbolagets aktieägare		-3,5	1,5	-7,4	5,2	-17,6	-5,0
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,1	1,3	-0,1	1,3	-1,4	0,0
Resultat per stamaktie, kr*		-1,47	-0,16	-3,02	0,19	-6,72	-3,51
Totalt antal utestående stamaktier		4 040 438	4 040 438	4 040 438	4 040 438	4 040 438	4 040 438
Genomsnittligt antal stamaktier		4 040 438	4 040 438	4 040 438	4 040 438	4 040 438	4 040 438

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

Koncernens balansräkning

Tillgångar

Belopp i mkr	Not	2019 30-Jun	2018 30-Jun	2018 31-Dec
TILLGÅNGAR				
<u>Anläggningstillgångar</u>				
Immateriella anläggningstillgångar				
Goodwill		19,9	19,9	19,9
Summa immateriella anläggningstillgångar		19,9	19,9	19,9
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Inventarier, verktyg och installationer		0,8	1,0	0,8
Nyttjanderättstillgångar		15,8	0,0	0,0
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Andelar i intresseföretag	4	294,9	265,5	283,1
Andra långfristiga fordringar		0,0	0,8	1,6
Summa finansiella anläggningstillgångar		294,9	266,3	284,7
Summa anläggningstillgångar		331,3	287,1	305,4
<u>Omsättningstillgångar</u>				
<u>Bostadsprojekt</u>				
Bostadsprojekt		73,2	467,6	150,4
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Kundfordringar		23,6	4,4	4,5
Fordringar hos intresseföretag		198,0	180,7	192,1
Övriga kortfristiga fordringar		42,9	112,9	54,9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7,7	10,6	9,6
Summa kortfristiga fordringar		272,2	308,6	261,0
<u>Likvida medel</u>				
Likvida medel		109,2	242,3	234,7
Summa omsättningstillgångar		454,6	1 018,5	646,1
SUMMA TILLGÅNGAR		786,0	1 305,6	951,5

Koncernens balansräkning

Eget kapital och skulder

Belopp i mkr	Not	2019 30-Jun	2018 30-Jun	2018 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	189,1
Övrigt tillskjutet kapital		179,5	189,1	189,1
Annat eget kapital inklusive årets resultat				
Balanserat resultat		208,3	216,7	213,3
Periodens resultat moderbolagets aktieägare		-7,4	5,2	-5,0
Annat eget kapital inklusive periodens resultat		200,9	221,9	208,3
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		391,7	422,2	408,7
Innehav utan bestämmande inflytande				
Innehav utan bestämmande inflytande		0,9	1,4	0,0
Summa eget kapital		392,6	423,6	408,7
- Soliditet		50%	32%	43%
<u>Skulder</u>				
Långfristiga skulder				
Obligationslån		220,0	230,0	230,0
Övriga långfristiga skulder		15,8	0,3	0,2
Summa långfristiga skulder		235,8	230,3	230,2
Kortfristiga skulder				
Upplåning för bostadsprojekt		56,2	465,1	167,2
Leverantörsskulder		3,2	24,1	16,8
Skulder till intresseföretag		61,1	90,1	90,2
Aktuella skatteskulder		0,0	0,3	0,2
Övriga kortfristiga skulder		16,2	54,0	24,9
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20,8	18,3	13,3
Summa kortfristiga skulder		157,5	651,8	312,6
Summa skulder		393,4	882,0	542,8
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		786,0	1 305,6	951,5

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		
Ingående balans 2018-01-01	11,2	198,6	216,7	426,5	0,1	426,5
Periodens totalresultat	-	-	-5,0	-5,0	0,0	-5,0
Summa totalresultat	11,2	198,6	211,7	421,4	0,1	421,5
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Utlöst innehav utan bestämmande inflytande			-3,4	-3,4	-0,1	-3,5
Fondemission	0,1	-0,1	-	0,0	-	0,0
Utdelning (preferensaktier)	-	-9,4	-	-9,4	-	-9,4
Utgående balans 2018-12-31	11,3	189,1	208,3	408,7	0,0	408,7
Ingående balans 2019-01-01	11,3	189,1	208,3	408,7	0,0	408,7
Periodens totalresultat	-	-	-7,4	-7,4	-0,1	-7,5
Summa totalresultat	11,3	189,1	200,9	401,3	-0,1	401,2
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 2019-06-30	11,3	179,5	200,9	391,7	0,9	392,6

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2019 April-jun	2018 April-jun	2019 Jan-jun	2018 Jan-jun	2018 Jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster	0,5	7,7	1,2	15,8	12,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-7,5	-29,4	-15,2	-22,4	-73,5
Erhållen ränta	0,0	0,1	0,0	0,2	0,5
Erlagd ränta	-7,8	-7,6	-9,3	-8,9	-18,1
Betald skatt	-0,1	-0,1	-0,2	-0,9	-0,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-15,0	-29,3	-23,5	-16,2	-79,1
Förändring av rörelsekapital					
Försäljning av bostadsprojekt	0,0	51,7	87,1	51,7	361,9
Investeringar i bostadsprojekt	8,5	-62,3	-11,0	-128,4	-186,8
Ökning/minskning kundfordringar	-20,6	67,9	-19,1	2,1	2,1
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-10,0	-22,0	7,9	-58,0	83,2
Ökning/minskning leverantörsskulder	-10,2	-32,3	-13,6	-10,7	-17,9
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-15,1	26,3	-28,3	-3,7	-83,1
Summa förändring av rörelsekapital	-47,3	29,4	23,0	-147,0	159,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-62,3	0,1	-0,5	-163,1	80,3
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-0,1	0,0	-0,1	0,0	0,0
Investeringar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Placeringar i övriga långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,5
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	1,6	0,0	1,8	0,0	0,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1,4	0,0	1,6	0,0	-1,1
Kassaflödet före finansiering	-60,9	0,1	1,1	-163,1	79,2
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	0,0	17,2	0,0	198,3	105,0
Amortering av skuld	-1,1	0,0	-121,8	0,0	-148,4
Utlösen av innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0	0,0	-3,5
Utbetald utdelning	-2,4	-2,2	-4,8	-4,4	-9,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3,6	15,0	-126,6	193,9	-56,0
Periodens kassaflöde	-64,4	15,1	-125,5	30,8	23,2
Likvida medel vid periodens början	173,6	227,1	234,7	211,5	211,5
Likvida medel vid periodens utgång	109,2	242,3	109,2	242,3	234,7

Moderbolagets resultaträkning samt rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2019 Apr-jun	2018 Apr-jun	2019 Jan-jun	2018 Jan-jun	2018 Jan-dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa rörelsens intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Rörelsens kostnader					
Övriga externa kostnader	-0,4	-0,3	-0,7	-0,5	-1,5
Summa rörelsens kostnader	-0,4	-0,3	-0,7	-0,5	-1,5
Rörelseresultat	-0,4	-0,3	-0,7	-0,5	-1,5
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	-2,8	0,0	-2,8	37,1
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,4	0,2	0,8	0,5	1,1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5,3	-4,7	-10,1	-9,4	-19,0
Summa resultat från finansiella poster	-4,9	-7,3	-9,3	-11,8	19,2
Resultat före skatt	-5,3	-7,6	-10,0	-12,2	17,7
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat*	-5,3	-7,6	-10,0	-12,2	17,7

* Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar

Belopp i mkr	2019 30-Jun	2018 30-Jun	2018 31-Dec
TILLGÅNGAR			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	102,5	91,9	98,5
Andelar i intresseföretag	5,9	5,1	5,7
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,0	0,6	0,0
Summa anläggningstillgångar	108,4	97,5	104,2
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	255,3	366,5	284,2
Fordringar hos intresseföretag	134,7	85,3	128,3
Övriga kortfristiga fordringar	0,8	1,4	0,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4,5	7,1	5,3
Summa kortfristiga fordringar	395,3	460,3	417,8
Kassa och bank	14,3	13,9	10,4
Summa omsättningstillgångar	409,6	474,2	428,2
SUMMA TILLGÅNGAR	518,1	571,7	532,4

Moderbolagets balansräkning

Eget kapital och skulder

Belopp i mkr	2019 30-Jun	2018 30-Jun	2018 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	189,1
Balanserat resultat	63,3	45,5	45,5
Periodens resultat	-10,0	-12,2	17,7
Summa fritt eget kapital	232,8	222,4	252,3
Summa eget kapital	244,1	233,7	263,6
<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	0,6	0,0	0,0
Skulder till koncernföretag	0,0	65,1	0,0
Skulder till intresseföretag	0,4	0,0	0,1
Övriga kortfristiga skulder	7,2	7,2	2,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3,4	3,3	3,4
Summa kortfristiga skulder	44,0	108,1	38,7
Summa skulder	274,0	338,1	268,7
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	518,1	571,7	532,4

Noter

Noter till koncernens resultat- och balansräkning

Not 1 - Redovisningsprinciper

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

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

IFRS 16 Leasingavtal

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

SHH koncernen tillämpar standarden från 1 januari 2019. Koncernen tillämpar den förenklade övergångsmetoden och räknar inte om jämförelsetalen. Koncernen nyttjanderätter och leasingskulder uppgick till 16,8 MSEK per den 31 mars 2019. Ytterligare information om övergången till IFRS 16 Leasingavtal lämnas i årsredovisningen 2018

Redovisning av bostadsutveckling i Sverige

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

Finansinspektionen, som från 2019 är ansvarig för redovisningstillsyn, har i sin preliminära bedömning kommunicerat 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.

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	2019 Jan-jun	2018 Jan-jun	2018 Jan-dec
Korskryddan AB, org nr 559116-2499	HSB	50%	1,3	-0,1	0,0
NREPSHH AB, org nr 556986-3086	NREP	20%	10,1	5,8	10,5
Plutonen Exploatering AB, org nr 556908-8940	HSB	50%	0,2	0,0	0,0
Selfoss Invest AB, org nr 559076-1044	Fabege	50%	3,5	0,0	0,0
SHH Invest nr 25 AB, org nr 559016-4249	Hardenborg	50%	-0,6	1,6	2,6
SHH Landbolaget AB, org nr 559079-0324	LO & Bodal	50%	-0,2	-0,2	-0,6
SHH Invest nr 49 AB, org nr 556889-3746	NCC	50%	1,4	1,3	-1,7
Stjärnvalvet Bostad AB, org nr 559094-8906	NCC	50%	0,3	0,0	4,9
SHH Invest nr 48 AB, org nr 559094-8914	Balder	50%	0,5	0,0	2,9
Summa			16,5	8,4	18,6

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

Belopp i mkr	Kors- kryddan	NREP SHH	Plutonen 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
Totala intäkter	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	81,5	0,0	82,4
Bruttoresultat	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	0,0	3,1
Rörelseresultat	0,4	0,0	0,0	-0,1	0,0	-0,4	0,0	2,3	-0,1	2,1
Periodens resultat	0,0	-0,4	0,0	-0,9	10,2	-0,4	0,0	14,9	-0,7	22,7
Successiv vinstavräkning	0,0	21,6	0,0	8,1	-11,4	0,0	0,0	-11,2	1,7	8,8
Periodens resultat	0,0	21,2	0,0	7,2	-1,2	-0,4	0,0	3,7	1,0	31,5
SHH:s andel av resultatet*	1,3	10,1	0,2	3,5	-0,6	-0,2	1,4	0,3	0,5	16,5

* Inklusive omklassificeringar

Not 4 - Andelar i intresseföretag

Belopp i mkr	Partner	Kapital- andel	2019 30-Jun	2018 30-Jun	2018 31-Dec
Korskryddan AB, org nr 559116-2499	HSB	50%	12,4	11,1	11,1
NREPSHH AB, org nr 556986-3086	NREP	20%	34,9	20,1	24,8
Plutonen Exploatering AB, org nr 556908-8940	HSB	50%	0,2	0,0	0,0
Selfoss Invest AB, org nr 559076-1044	Fabege	50%	5,0	1,5	1,5
SHH Invest nr 25 AB, org nr 559016-4249	Hardenborg	50%	8,6	8,1	9,2
SHH Landbolaget AB, org nr 559079-0324	LO & Bodal	50%	221,6	222,2	221,8
SHH Invest nr 49 AB, org nr 556889-3746	NCC	50%	0,5	2,5	5,5
Stjärnvalvet Bostad AB, org nr 559094-8906	NCC	50%	7,8	0,0	5,8
SHH Invest nr 48 AB, org nr 559094-8914	Balder	50%	3,9	0,0	3,4
Summa			294,9	265,5	283,1

Belopp i mkr	2019 30-Jun	2018 30-Jun	2018 31-Dec
Ingående balans	283,1	254,1	254,1
Förvärvspris & investeringar	0,0	0,0	0,0
Resultatandelar i intresseföretag	16,5	8,4	18,6
Utdelningar och omklassificeringar	-4,9	3,0	9,7
Aktieägartillskott	0,2	0,0	0,6
Utgående balans	294,9	265,5	283,1

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

	Kors- kryddan	NREP SHH	Plutonen 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*	98,1	67,2	0,0	271,4	0,0	356,9	0,0	3,5	87,0	884,1
Övriga tillgångar	1,4	46,2	0,8	71,6	17,2	124,9	1,6	35,0	52,1	350,8
Summa tillgångar	99,5	113,4	0,8	343,0	17,2	481,8	1,6	38,5	139,1	1 234,9
Eget kapital*	24,8	101,1	0,4	10,0	17,2	400,0	1,1	15,5	7,8	577,9
Skulder	74,7	12,3	0,4	333,0	0,0	81,8	0,5	23,0	131,3	657,0
Summa eget kapital & skulder	99,5	113,4	0,8	343,0	17,2	481,8	1,6	38,5	139,1	1 234,9
SHH:s andel av eget kapital	12,4	34,9	0,2	5,0	8,6	200,0	0,5	7,8	3,9	273,3

* Inklusive successiv vinstavräkning

Not 5 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i mkr	2019 30-Jun	2018 30-Jun	2018 31-Dec
<u>Ställda säkerheter</u>	0,0	0,0	0,0
För egna avsättningar och skulder	0,0	0,0	0,0
Nettotillgångar i dotterbolag som är pantsatta	222,3	252,1	227,0
Hyresdeposition	0,0	0,0	0,0
Övriga poster	0,1	0,3	0,3
Summa ställda säkerheter	222,3	252,4	227,3
<u>Eventalförpliktelser</u>			
Borgensåtaganden för pågående byggnadsprojekt	70,1	109,5	51,0
Lämnade garantier för mottagna förskott	28,5	49,6	36,0
Hyresgaranti	0,8	0,8	0,8
Övriga eventalförpliktelser	60,8	69,7	60,8
Summa eventalförpliktelser	160,2	229,6	148,6

Noter

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 2018. Dessa finns även tillgängliga på www.shhbostad.se.

Not 2 – Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Belopp i mkr	2019 30-Jun	2018 30-Jun	2018 31-Dec
<u>Ställda säkerheter</u>	0,0	0,0	0,0
För egna avsättningar och skulder	0,0	0,0	0,0
Nettotillgångar i dotterbolag som är pantsatta	89,8	89,8	89,7
Pantsatta reverser	262,5	262,5	262,5
Övriga poster	0,1	0,1	0,1
Summa ställda säkerheter	352,3	352,4	352,3
<u>Eventualförpliktelser</u>			
Borgensåtaganden för pågående byggnadsprojekt	51,0	97,7	51,0
Övriga eventualförpliktelser	0,1	0,1	0,1
Summa eventualförpliktelser	51,1	97,8	51,1

Undertecknande

Stockholm den 28 augusti 2019

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att halvårsrapporten 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 - september 2019 publiceras den 26 november 2019
- Bokslutskommuniké för perioden januari - december 2019 publiceras den 25 februari 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 28 augusti 2019, 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 och avsättningar 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

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 tillhörande aktiverade projektutvecklingsinvesteringar.

Färdigställandegrad

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

Färdigställda bostäder

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

Försäljningsgrad

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

Produktionsstart

Det tillfälle när produktionen påbörjas av ett projekt.

Projektportfölj

Summa bostäder i produktion och byggrätter.

Sålda bostäder i produktion

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



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



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 för bostadsrätter, hyresrätter och samhällsfastigheter till försäljning av bostadsrätter samt långsiktig förvaltning av hyresrätter och samhällsfastigheter.

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 cirka 1 350 prisvärda bostäder över hela Sverige. Den totala projektportföljen uppgick per den 30 juni 2019 till 3 219 bostäder varav 593 under produktion och 2 626 bedömda byggrätter.

SHH har en stark finansiell ställning med ett eget kapital om 393 mkr samt en soliditet om 50% per den sista juni 2019.



