

SHH Bostads delårsrapport januari - september 2017

”Behovet av ekonomiskt tillgängliga bostäder har inte minskat”

Kvartalet juli – september 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 387,4 (145,8) mkr
- Rörelseresultatet uppgick till 15,7 (4,3) mkr
- Rörelsemarginalen uppgick till 4,0 (2,9) procent
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 9,9 (3,1) mkr
- Resultat per stamaktie uppgick till 1,20 (0,32) kr
- Antalet sålda bostäder under kvartalet uppgick till 23 (100)
- Antalet produktionsstartade bostäder under kvartalet uppgick till 0 (95)
- Antalet färdigställda bostäder under kvartalet uppgick till 25 (0)

Perioden januari – september 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 681,0 (366,7) mkr
- Rörelseresultatet uppgick till 39,5 (15,6) mkr
- Rörelsemarginalen uppgick till 5,8 (4,2) procent
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 27,2 (10,5) mkr
- Resultat per stamaktie uppgick till 4,84 (1,34) kr
- Antalet sålda bostäder under perioden uppgick till 325 (214)
- Antalet produktionsstartade bostäder under perioden uppgick till 285 (214)
- Antalet färdigställda bostäder under perioden uppgick till 314 (35)

Balansposter per den 30 september 2017

- Eget kapital uppgick till 425,6 (127,5) mkr
- Soliditeten uppgick till 37,6 (16,5) %
- Likvida medel uppgick till 192,7 (50,4)
- Skuldsättningsgraden uppgick till 0,7 (2,7)
- Antalet bostäder i produktion uppgick till 549 (481)
- Antalet byggrätter uppgick till 3 108 (2 112)

Nyckeltal

Koncernen	2017	2016	2017	2016	Rullande 12 mån*	Proforma	
	Jul-sep	Jul-sep	Jan-sep	Jan-sep		2016 Jan-dec*	2016 Jan-dec
Nettoomsättning, mkr	387,4	145,8	681,0	366,7	838,7	524,4	684,1
Bruttoresultat, mkr	22,0	11,7	64,4	36,9	103,0	75,4	235,1
Rörelseresultat, mkr	15,7	4,3	39,5	15,6	64,3	40,3	200,0
Periodens resultat efter skatt, mkr	9,9	3,1	27,2	10,5	46,8	30,1	189,8
Balansomslutning, mkr	1 132,0	771,3	1 132,0	771,3	1 132,0	-	1 143,5
Summa eget kapital, mkr	425,6	127,5	425,6	127,5	425,6	-	307,1
Soliditet, %	37,6	16,5	37,6	16,5	37,6	-	26,9
Bruttomarginal, %	5,7	8,0	9,5	10,1	12,3	14,4	34,4
Rörelsemarginal, %	4,0	2,9	5,8	4,2	7,7	7,7	29,2
Vinstmarginal, %	2,6	2,1	4,0	2,9	5,6	5,7	27,7
Avkastning på eget kapital, %	7,8	9,4	9,0	10,6	12,9	-	112,4
Resultat per stamaktie, kr	1,20	0,32	4,84	1,34	8,99	5,73	55,14
Medelantalet anställda, st	20	15	20	15	19	16	16

* Proforma avser hur koncernräkenskaper skulle sett ut exklusive försäljningen av byggrätter till SHH Landbolaget AB Q4 2016, vilket genererade ett försäljningsresultat om 159,7 mkr. Nyckeltalsdefinitioner framgår av sid 17.

VD har ordet

SHH Bostad har haft en positiv utveckling under perioden januari-september och redovisade en omsättning om 681 mkr med ett rörelseresultat om 39,5 mkr. Så gott som samtliga nyckeltal har förbättrats jämfört med samma period föregående år. Nettoomsättning, rörelseresultat och resultat har stadigt under året ökat i takt med att fler projekt byggstartats och även färdigställts. Bolagets finansiella ställning har ytterligare stärkts under perioden och uppvisade den 30 september 2017 ett eget kapital om 426 mkr med en soliditet om 38 %.

Åtstramningar i bolånemarknaden i kombination med ökat utbud samt negativa artiklar om bostadsmarknaden i press och media har skapat en avvaktan och osäkerhet bland bostadsrättsköparna. Även om det är viktigt att betrakta bostadsmarknaden som flera delmarknader, har marknadsläget påverkat även SHH och under det tredje kvartalet noterades ett lägre antal sålda bostäder. Under tredje kvartalet såldes 60 bostadsrätter varav 23 är produktionsstartade och 37 ännu ej produktionsstartade. Det totala antalet bostäder som salufördes under kvartalet i olika projekt var samtidigt lägre än motsvarande kvartal i fjol.

Antalet bostäder i produktion uppgick per den sista september till 549 och försäljningsgraden för dessa uppgick till 84 % vilket är tillfredsställande.

Inga projekt produktionsstartades under det tredje kvartalet. Vid sidan av 36 produktionsstartade radhus i Kristianstad kommer inga andra produktionsstarter att

ske under sista kvartalet i år och i dagsläget finns det dessutom inga planerade produktionsstarter under första kvartalet 2018. Detta kommer i sin tur påverka SHH:s resultat. Samtidigt förbereds ett antal attraktiva projekt för säljstart och produktion. Bland annat projekteras just nu två större projekt, ett i Kista och ett i Huddinge, med totalt ca 450 bostäder för säljstart etappvis i början av nästa år och byggstarter något senare under året.

Som väsentlig händelse efter rapportperioden meddelade vi i mitten av november en framgångsrik försäljning av ett projekt med 127 hyresrätter i kvarteret Bergfoten i Tumba. Projektet har sålts till Trenum AB som ägs av Balder och Tredje AP-Fonden. Bolaget tillträder i samband med färdigställandet i juli 2018. Försäljningen kommer löpande påverka vårt resultat positivt fram till färdigställandet.

Behovet av ekonomiskt tillgängliga bostäder har inte minskat och SHH:s affärsmodell är mer rätt än någonsin. Rådande marknadsläge kommer att gynna SHH jämfört med många andra bostadsutvecklare som enbart erbjuder exklusiva bostäder. Vi avser framöver att öka andelen hyresrätter i vår verksamhet och ser också möjligheter i en marknad med sundare byggpriser. Vi har kapacitet att agera i marknaden, själva och tillsammans med våra starka samarbetspartners.

Stockholm 24 november 2017

Misha Moeremans d'Emaus, VD och koncernchef

Koncernens utveckling

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

Marknadens utveckling

Under inledningen av året var efterfrågan på bostäder i Sverige positiv men har minskat under andra och var avvaktande under tredje kvartalet. De marknadsdrivande faktorerna är fortsatt goda med en positiv befolkningstillväxt, lågt ränteläge och hög sysselsättningsgrad.

JULI – SEPTEMBER 2017

Nettoomsättning

Nettoomsättningen för kvartalet uppgick till 387,4 (145,8) mkr.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för kvartalet uppgick till 15,7 (4,3) mkr. Rörelsemarginalen uppgick till 4,0 (2,9) %.

Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital uppgick till 9,0 (10,6) %.

Bostadsprojekt

Pågående bostadsprojekt uppgick till 434,7 (564,2) mkr.

Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 1 132,0 (771,3) mkr.

Eget kapital och soliditet

Eget kapital uppgick till 425,6 (127,5) mkr med en soliditet om 37,6 (16,5) %.

Finansnetto, skatt och kvartalets resultat

Finansnettot för kvartalet uppgick till -5,8 (-1,1) mkr. Skatt på kvartalets resultat uppgick till 0,0 (0,0) mkr och kvartalets resultat efter skatt uppgick till 9,9 (3,1) mkr.

JANUARI – SEPTEMBER 2017

Nettoomsättning

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 681,0 (366,7) mkr.

Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden uppgick till 39,5 (15,6) mkr. Rörelsemarginalen uppgick till 5,8 (4,2) %.

Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot för perioden uppgick till -12,3 (-5,1) mkr. Skatt på periodens resultat uppgick till 0,0 (0,0) mkr och periodens resultat efter skatt uppgick till 27,2 (10,5) mkr.

Nettolåneskuld och skuldsättningsgrad

Nettolåneskulden uppgick till 318,5 (338,8) mkr med en skuldsättningsgrad om 0,7 (2,7). SHH har emitterat företagsobligationer om 230 mkr, under en total ram om 500 mkr, som löper fram till juni 2021.

Kassaflöde

Kassaflödet före finansiering för perioden uppgick till -0,7 (-156,7) mkr och för kvartalet till 98,6 (95,1) mkr.

Bostadsförsäljning, produktionsstarter och byggrätter

Försäljning av bostäder i produktion

Totalt under perioden januari – september såldes 325 (214) bostäder varav 253 (214) bostadsrätter och 72 (0) hyresrätter. Därutöver har 45 bostäder sålts i projekt som inte produktionsstartats varav 37 under tredje kvartalet 2017. Under tredje kvartalet såldes 23 (100) bostäder varav 23 (100) bostadsrätter och 0 (0) hyresrätter. De 23 sålda bostadsrätterna ingår i projekt som produktionsstartades innan tredje kvartalet.

Produktionsstartade bostäder

Antalet produktionsstartade enheter under perioden uppgick till 285 (214) varav 285 (214) bostadsrätter och 0 (0) hyresrätter. Under tredje kvartalet produktionsstartades 0 (95) bostäder varav 0 (95) bostadsrätter och 0 (0) hyresrätter.

Färdigställda bostäder

Totalt under perioden färdigställdes 314 (35) bostäder varav 242 (35) bostadsrätter och 72 (0) hyresrätter och 0 (0) av de saluförda och färdigställda bostadsrätterna var osålda. Under tredje kvartalet färdigställdes 25 (0) bostäder varav 25 (0) bostadsrätter och 0 (0) hyresrätter. Sedan start 2010 fram till 30 september 2017 har cirka 950 bostäder färdigställts.

Sålda bostäder i produktion

Totalt var 356 (409) bostäder i produktion sålda vid periodens slut.

Bostäder i produktion

Antalet bostäder i produktion uppgick vid periodens slut till 549 (481) varav 422 (409) bostadsrätter och 127 (72) hyresrätter.

Försäljningsgrad i produktion

Försäljningsgraden för bostadsrätterna i produktion uppgick vid periodens slut till 84 (98) %.

Byggrätter

Byggrätterna uppgick till 3 108 (2 112) vid periodens slut. Byggrätterna var i sin tur uppdelade i 875 bostäder under planerad produktion med lagakraftvunna detaljplaner och 2 233 bostäder under planprocess men utan ännu lagakraftvunna detaljplaner.

Projektportfölj

Den totala projektportföljen uppgick vid periodens slut till 3 657 (2 593) bostäder varav 549 (481) under produktion och 3 108 (2 112) byggrätter.

SHH:s andel

Ett stort antal projekt genomförs eller kommer att genomföras tillsammans med olika välrenommerade partners via intressebolag. SHH:s andel motsvarar SHH:s ägarandel av den totala projektportföljen.

	Totalt			SHH:s andel		
	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	2016 Jan-dec	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	2016 Jan-dec
Sålda bostäder vid periodens början	345	230	230	307	219	219
Försäljning av bostäder under perioden	325	214	297	225	197	259
Färdigställda bostäder under perioden	-314	-35	-182	-301	-35	-171
Sålda bostäder vid periodens slut	356	409	345	230	381	307
Bostäder i produktion vid periodens början	578	302	302	385	255	255
Produktionsstartade bostäder under perioden	285	214	458	152	197	301
Färdigställda bostäder under perioden	-314	-35	-182	-265	-35	-171
Bostäder i produktion vid periodens slut	549	481	578	272	417	385
- försäljningsgrad bostadsrätter	84%	98%	91%	93%	98%	95%
Byggrätter vid periodens början	2 054	1 638	1 638	1 360	1 105	1 105
Produktionsstartade bostäder under perioden	-285	-214	-458	-152	-197	-301
Övrig nettoförändring byggrätter under perioden	1 339	688	874	941	544	556
Byggrätter vid periodens slut	3 108	2 112	2 054	2 149	1 452	1 360

Övrigt

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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.

För övriga risker samt för kritiska uppskattningar och bedömningar hänvisas till årsredovisningen 2016.

Transaktioner med närstående

SHH Bostad och NREP avyttrade på marknadsmässiga villkor hyresprojektet Bergfoten i Tumba till Trenum AB, ett fastighetsbolag till lika delar ägt av Balder och Tredje AP-Fonden. SHH:s ägarandel i projektet uppgår till 20 %. Balder äger drygt 20 % av SHH och därmed är SHH ett intressebolag till Balder. Därutöver har SHH under perioden inte haft några väsentliga transaktioner med närstående, utöver transaktioner mellan koncernbolag och intressebolag. 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 januari till september 2017 till 20 (15) medarbetare.

Viktiga händelser under tredje kvartalet

SHH Bostad AB (publ) offentliggjorde obligationsprospekt. Obligationerna registrerades för handel vid Nasdaq Stockholm den 13 juli 2017.

SHH förvärvade tillsammans med HSB ytterligare ca 140 byggrätter i Enköping. Detaljplanen beräknas vinna laga kraft under våren 2018 och byggstart beräknas ske etappvis med start under hösten 2018.

Väsentliga händelser efter periodens slut

SHH Bostad och NREP avyttrade hyresprojektet Bergfoten i Tumba till Trenum AB, ett fastighetsbolag till lika delar ägt av Balder och Tredje AP-Fonden. SHH:s ägarandel i projektet uppgår till 20 %. Tillträde sker i samband med färdigställandet i juli 2018. Försäljningen kommer löpande påverka SHH:s resultat positivt fram till färdigställandet.

Moderbolaget

Moderbolaget utgörs av verksamheten i SHH Bostad AB. Intäkterna för perioden januari – september 2017 uppgick till 0,0 (0,2) mkr och periodens resultat uppgick till -10,2 (-1,8) mkr. Balansomslutningen uppgick den 30 september 2017 till 470,4 (159,7) mkr och det egna kapitalet uppgick till 179,5 (99,1) mkr.

Revision

Rapporten har ej varit föremål för revisorernas översiktliga granskning.

De sju största aktieägarna per den 30 september 2017

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		20 338	31,8%	36,1%
Fastighets AB Balder	808 088		80 000	20,0%	21,1%
Johan Ericsson via bolag	604 545		744	13,6%	15,6%
Ando Wikström via bolag	604 545		744	13,6%	15,6%
Martin Hildebrandt	150 000		6 648	3,5%	3,9%
Thomas Eriksson Holding AB	120 000	113 514	45 173	6,3%	3,5%
von Euler & Partners AB:s diskretionära fonder	80 000		132 000	4,8%	2,4%
Summa 10 största aktieägarna	3 762 733	113 514	285 647	93,6%	98,2%
Övriga	45 355	118 836	153 037	6,4%	1,8%
Totalt	3 808 088	232 350	438 684	100,0%	100,0%

Information om aktien

Aktiekapitalet i SHH Bostad AB (publ) uppgick den 30 september 2017 till 11 197 805 kronor fördelat på 3 808 088 stamaktier av serie A, 232 350 stamaktier av serie B och 438 684 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till tio röster, varje stamaktie av serie B och varje preferensaktie berättigar till en röst.

Koncernens resultaträkning samt rapport över totalresultat

Belopp i mkr

	Not	2017 Jul-sep	2016 Jul-sep	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	2016 Jan-dec
Rörelsens intäkter						
Nettoomsättning		387,4	145,8	681,0	366,7	684,1
Övriga rörelseintäkter		0,0	0,3	0,2	0,3	3,5
Totala intäkter		387,4	146,0	681,2	366,9	687,6
Kostnader för fastighetsproduktion		-365,4	-134,3	-616,7	-330,1	-452,6
Bruttoresultat		22,0	11,7	64,4	36,9	235,1
Övriga rörelsekostnader						
Övriga externa kostnader		-4,2	-3,4	-9,8	-8,4	-12,8
Personalkostnader		-5,5	-3,9	-18,1	-12,6	-21,9
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-0,1	-0,1	-0,4	-0,4	-0,5
Summa övriga rörelsekostnader		-9,8	-7,5	-28,2	-21,3	-35,1
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	3	3,5	0,0	3,3	0,0	0,0
Rörelseresultat		15,7	4,3	39,5	15,6	200,0
Finansiella poster						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0,9	2,4	2,1	3,1	3,5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6,7	-3,5	-14,4	-8,2	-13,6
Summa finansiella poster		-5,8	-1,1	-12,3	-5,1	-10,1
Resultat före skatt		9,9	3,1	27,2	10,5	190,0
Skatt på periodens resultat		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
Periodens resultat		9,9	3,1	27,2	10,5	189,8
Rapport över totalresultat						
Periodens resultat		9,9	3,1	27,2	10,5	189,8
Övrigt totalresultat		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Totalresultat		9,9	3,1	27,2	10,5	189,8
Resultat hänförligt till:						
Moderbolagets aktieägare		7,0	3,1	24,5	10,4	186,4
Innehav utan bestämmande inflytande		2,8	0,0	2,7	0,0	3,4
Resultat per stamaktie, kr*		1,20	0,32	4,84	1,34	55,14
Totalt antalet utestående stamaktier		4 040 438	3 232 350	4 040 438	3 232 350	3 232 350
Genomsnittligt antal stamaktier		4 040 438	3 232 350	3 771 075	3 232 350	3 232 350

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

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr

	Not	2017 30-sep	2016 30-sep	2016 31-dec
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar				
Varumärken		0,0	0,2	0,1
Goodwill		19,9	19,9	19,9
Summa immateriella anläggningstillgångar		19,9	20,1	20,0
Materiella anläggningstillgångar				
Inventarier, verktyg och installationer		1,2	1,4	1,3
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag	4	240,9	1,0	25,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,0	0,2	0,3
Andra långfristiga fordringar		1,4	0,7	0,7
Summa finansiella anläggningstillgångar		242,3	1,9	25,9
Summa anläggningstillgångar		263,4	23,3	47,2
Omsättningstillgångar				
Bostadsprojekt				
Bostadsprojekt		434,7	564,2	478,2
Kortfristiga fordringar				
Kundfordringar		6,2	0,5	46,9
Fordringar hos intresseföretag		104,2	0,5	247,2
Övriga kortfristiga fordringar		120,2	129,3	260,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10,6	3,1	3,2
Summa kortfristiga fordringar		241,2	133,4	557,9
Likvida medel				
Likvida medel		192,7	50,4	60,2
Summa omsättningstillgångar		868,6	748,1	1 096,3
SUMMA TILLGÅNGAR		1 132,0	771,3	1 143,5

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr

	2017 30-sep	2016 30-sep	2016 31-dec
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	11,1	9,1	9,1
Övrigt tillskjutet kapital			
Överkursfond	198,6	100,6	100,6
Övrigt tillskjutet kapital	198,6	100,6	100,6
Annat eget kapital inklusive årets resultat			
Balanserat resultat	185,1	7,3	7,3
Periodens resultat moderbolagets aktieägare	24,5	10,4	186,4
Annat eget kapital inklusive periodens resultat	209,6	17,8	193,7
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	419,3	127,4	303,4
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande	6,4	0,1	3,7
Summa eget kapital	425,6	127,5	307,1
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	230,0	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	0,3	10,4	0,4
Summa långfristiga skulder	230,3	10,4	0,4
Kortfristiga skulder			
Upplåning för bostadsprojekt	280,8	378,8	562,3
Leverantörsskulder	45,4	79,4	69,5
Skulder till intresseföretag	69,7	0,5	142,8
Aktuella skatteskulder	0,6	0,4	0,5
Övriga kortfristiga skulder	58,5	163,9	38,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21,0	10,4	22,3
Summa kortfristiga skulder	476,0	633,5	836,1
Summa skulder	706,3	643,8	836,5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 132,0	771,3	1 143,5

Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr

Hänförligt till SHH Bostad AB:s aktieägare	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balan- serad vinst	Summa	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
Ingående balans 2016-01-01	9,1	100,6	18,6	128,3	7,3	135,6
Årets totalresultat	-	-	186,4	186,4	3,4	189,8
Summa totalresultat	9,1	100,6	205,0	314,6	10,7	325,4
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Utlöst av minoritet	-	-	-	0,0	-7,3	-7,3
Övrig förändring minoritet	-	-	-	0,0	0,2	0,2
Utdelning (preferensaktier)	-	-	-11,3	-11,3	-	-11,3
Utgående balans 2016-12-31	9,1	100,6	193,7	303,4	3,7	307,1
Ingående balans 2017-01-01	9,1	100,6	193,7	303,4	3,7	307,1
Periodens totalresultat	-	-	24,5	24,5	2,7	27,2
Summa totalresultat	9,1	100,6	218,2	327,9	6,4	334,2
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
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 2017-09-30	11,2	198,6	209,5	419,3	6,4	425,6

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr

	2017 Jul-sep	2016 Jul-sep	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	2016 Jan-dec
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat före finansiella poster	15,7	4,3	39,5	15,6	200,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-17,2	-4,1	-50,5	-29,5	-188,1
Erhållen ränta	0,7	2,4	1,9	3,1	3,5
Erlagd ränta	-6,7	-3,5	-14,4	-8,2	-13,6
Betald skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-7,6	-1,0	-23,6	-19,1	1,9
Försäljning av bostadsprojekt	225,4	92,8	378,7	92,8	226,3
Investeringar i bostadsprojekt	-167,2	-45,5	-379,9	-238,1	-375,3
Ökning/minskning kundfordringar	-5,7	0,1	40,8	0,1	-46,4
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	56,3	-53,2	76,8	-90,2	-463,3
Ökning/minskning leverantörsskulder	-20,2	1,2	-24,1	48,1	38,3
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	24,9	102,2	-55,1	53,2	82,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten	105,9	96,6	13,6	-153,2	-536,1
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-0,1	0,0	-0,1	-0,7	-0,7
Investeringar i intressebolag	-8,0	-1,5	-12,5	-4,2	-3,5
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-0,3	0,0	-2,7	-0,2	-0,2
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	1,0	0,0	1,1	1,6	1,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7,4	-1,5	-14,3	-3,6	-2,8
Kassaflödet före finansiering	98,6	95,1	-0,7	-156,7	-538,9
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	23,6	-70,2	286,1	178,6	562,7
Amortering av skuld	-119,1	-10,0	-248,8	-20,0	-10,0
Utlösen minoritet	0,0	0,0	0,0	-7,3	-7,3
Utbetald utdelning	-0,2	-2,0	-4,2	-7,2	-9,2
Nyemission	0,0	0,0	100,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-95,6	-82,3	133,1	144,1	536,2
Periodens kassaflöde	3,0	12,8	132,4	-12,6	-2,8
Likvida medel vid periodens början	189,7	37,5	60,2	63,0	63,0
Likvida medel vid periodens slut	192,7	50,4	192,7	50,4	60,2

Moderbolagets resultaträkning

Belopp i mkr

	2017 Jul-sep	2016 Jul-sep	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	2016 Jan-dec
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	0,0	0,2	0,0	0,2	0,5
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Summa rörelsens intäkter	0,0	0,2	0,0	0,2	0,5
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter	0,0	-0,2	0,0	-0,2	-0,2
Övriga externa kostnader	-0,5	-1,3	-0,8	-1,8	-2,7
Summa rörelsens kostnader	-0,5	-1,6	-0,8	-2,0	-2,9
Rörelseresultat	-0,5	-1,3	-0,8	-1,8	-2,4
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,2	0,0	0,4	0,0	0,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6,2	0,0	-9,8	0,0	-1,0
Summa resultat från finansiella poster	-5,9	0,0	-9,4	0,0	-0,2
Resultat före skatt	-6,5	-1,3	-10,2	-1,8	-2,6
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens resultat*	-6,5	-1,3	-10,2	-1,8	-2,6

* Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat.

Moderbolagets balansräkning

Belopp i mkr

	2017 30-sep	2016 30-sep	2016 31-dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	95,7	91,0	94,7
Andelar i intressebolag	5,1	0,0	0,5
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,6	0,0	0,0
Summa anläggningstillgångar	101,3	91,0	95,3
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	349,7	68,2	111,8
Övriga kortfristiga fordringar	1,4	0,2	1,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6,5	0,0	0,9
Summa kortfristiga fordringar	357,5	68,5	114,1
Kassa och bank	11,6	0,2	39,5
Summa omsättningstillgångar	369,1	68,7	153,6
SUMMA TILLGÅNGAR	470,4	159,7	248,8
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	11,2	9,1	9,1
Fritt eget kapital			
Överkursfond	198,6	100,6	100,6
Balanserad vinst eller förlust	-20,1	-8,8	-8,8
Periodens resultat	-10,2	-1,8	-2,6
Summa fritt eget kapital	168,3	90,0	89,2
SUMMA EGET KAPITAL	179,5	99,1	98,3
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Obligationslån	230,0	0,0	0,0
Summa långfristiga skulder	230,0	0,0	0,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	32,5	54,0	111,0
Leverantörsskulder	0,1	0,2	0,4
Skulder till koncernföretag	19,1	2,4	36,7
Övriga kortfristiga skulder	4,4	4,1	2,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4,9	0,0	0,4
Summa kortfristiga skulder	60,9	60,7	150,6
SUMMA SKULDER	290,9	60,7	150,6
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	470,4	159,7	248,8

Noter

Noter till koncernens resultat- och balansräkning

Not 1 - Redovisningsprinciper

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 2016. 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.

Not 2 – Verkligt värde för finansiella instrument

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

Not 3 - Andel i intresseföretags resultat efter skatt

Belopp i mkr

	Kapital- andel	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	2016 Jan-dec
Korskryddan AB, org nr 559116-2499	50%	0,0	0,0	0,0
NREPSHH AB, org nr 556986-3086	20%	3,0	0,0	-0,3
Plutonen Exploatering AB, org nr 556908-8940	50%	0,0	0,0	0,0
Selfoss Invest AB, org nr 559076-1044	50%	0,0	0,0	0,0
SHH Invest nr 25 AB, org nr 559016-4249	50%	1,5	0,0	0,0
SHH Landbolaget AB, org nr 559079-0324	50%	-0,4	0,0	0,0
Stjernvalvet Bostad AB, org nr 556889-3746	50%	-0,7	0,0	0,3
Summa		3,3	0,0	0,0

Not 4 - Andelar i intresseföretag

Belopp i mkr

	Kapital- andel	2017 30-sep	2016 30-sep	2016 31-dec
Korskryddan AB, org nr 559116-2499	50%	11,0	0,0	0,0
NREPSHH AB, org nr 556986-3086	20%	3,1	0,5	3,2
Plutonen Exploatering AB, org nr 556908-8940	50%	0,0	0,0	0,0
Selfoss Invest AB, org nr 559076-1044	50%	1,5	0,0	0,0
SHH Invest nr 25 AB, org nr 559016-4249	50%	3,5	0,5	0,5
SHH Landbolaget AB, org nr 559079-0324	50%	222,0	0,0	20,5
Stjernvalvet Bostad AB, org nr 556889-3746	50%	-0,2	0,0	0,8
Summa		240,9	1,0	25,0

Not 5 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i mkr

	2017 30-sep	2016 30-sep	2016 31-dec
Ställda säkerheter			
För egna avsättningar och skulder			
Pantsatta aktier	89,8	0,1	0,3
Hysesdeposition	0,7	0,7	0,7
Övriga poster	0,4	0,4	0,4
Summa ställda säkerheter	90,8	1,2	1,3
Eventalförpliktelser			
Borgensåtaganden för pågående byggnadsprojekt	78,6	111,7	111,7
Lämnade garantier för mottagna förskott	60,1	107,7	107,7
Hysesgaranti	0,4	0,7	0,7
Övriga eventalförpliktelser	69,9	53,8	53,8
Summa ansvarsförbindelser	209,1	273,8	273,8

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 2016. Dessa finns även tillgängliga på www.shhbostad.se.

Not 2 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Belopp i mkr

	2017 30-sep	2016 30-sep	2016 31-dec
Ställda säkerheter			
För egna avsättningar och skulder			
Pantsatta aktier	89,8	0,1	0,3
Pantsatta reverser	262,5	27,4	84,4
Övriga poster	0,1	0,1	0,1
Summa ställda säkerheter	352,3	27,6	84,7
Eventalförpliktelser			
Borgensåtaganden för pågående byggnadsprojekt	56,1	77,0	22,0
Övriga eventalförpliktelser	0,1	0,1	0,1
Summa ansvarsförbindelser	56,2	77,1	22,1

Styrelsens intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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.

Stockholm den 24 november 2017

Johan Ericsson
styrelseordförande

Thomas Eriksson
styrelseledamot

Ulrika Hallengren
styrelseledamot

Johan Hessius
styrelseledamot

Misha Moeremans d'Emaus
vd och styrelseledamot

Finansiell kalender

- Bokslutskommuniké 2017 publiceras den 27 februari 2018
- Delårsrapporten för perioden januari - mars 2018 publiceras den 29 maj 2018
- Delårsrapporten för perioden januari - juni 2018 publiceras den 28 augusti 2018
- Delårsrapporten för perioden januari - september 2018 publiceras den 27 november 2018

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 24 november 2017, kl. 07.30.

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 delårsperiod.

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 fristående småhus. 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. Vid detta tillfälle övergår balanserade utgifter för mark och utvecklingskostnader från exploateringsfastighet till bostäder i produktion.

Projektportfölj

Summa bostäder i produktion och byggrätter.

Sålda bostäder

Bostäder där ett bindande försäljningsavtal är tecknat och bostaden har produktionsstartats.

Kort om SHH Bostad AB

SHH Bostad AB är ett rikstäckande bostadsutvecklingsbolag som skapar rationella och kostnadseffektiva bostäder i orter som efterfrågar ekonomiskt tillgängliga hyresrätter eller bostadsrätter.

Verksamheten omfattar hela värdekedjan från förvärv av mark, projektering, produktion, försäljning av bostadsrätter och hyresrätter samt långsiktig förvaltning av egenproducerade hyresrätter för tredje part.

Med fokus på kvalitet och yteffektivitet skapar SHH hållbara hyresrätter och bostadsrätter till rimliga priser. Rimliga priser uppnås genom att bostadsproduktionen sker med etablerade byggsystem och standardiserade byggprocesser där en stark kostnadskontroll kombineras med en överordnad hållbarhetssyn, god kvalitet och en arkitektonisk variation förenat med en dynamisk organisation.

Upparbetade och väl intrimmade planerings- och byggprocesser i nära samarbete med några av Sveriges ledande byggföretag ger korta produktionstider. Inflyttning kan därför ske snabbt, ofta inom 12-18 månader efter byggstart. Effektivitet genom hela processen i kombination med beprövad och hållbar teknik gör att SHH erbjuder attraktiva, trygga och miljöriktiga hus som är enkla att sköta över lång tid.

Sedan start 2010 fram till den 30 september 2017 har ca 950 bostäder färdigställts. Den totala projektportföljen uppgick per den 30 september 2017 till 3 657 bostäder varav 549 under produktion och 3 108 byggrätter. Byggrätterna var i sin tur uppdelade i 875 bostäder under planerad produktion med lagakraftvunna detaljplaner och 2 233 bostäder under planprocess men utan ännu lagakraftvunna detaljplaner.

SHH har en stark finansiell ställning och uppvisar god lönsamhet. Omsättningen rullande tolv månader per den sista september 2017 uppgick till 839 mkr med ett rörelseresultat om 64 mkr och resultatet efter skatt uppgående till 47 mkr. Det egna kapitalet uppgick per den 30 september 2017 till 426 mkr med en soliditet om 38%.

Bra boende för många till rimliga priser

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