



## SHH Bostad AB (publ)

### SHH Bostads delårsrapport januari - juni 2017

#### ”Fortsatt tillväxt med stärkt balansräkning”

##### Perioden 1 januari – 30 juni 2017

- Nettoomsättningen ökade till 293,6 (220,9) mkr.
- Rörelseresultatet ökade till 23,8 (11,3) mkr.
- Rörelsemarginalen uppgick till 8,1 (5,1) procent.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 17,3 (7,3) mkr.
- Resultat per stamaktie 3,98 (1,01) kr.
- Antalet sålda bostäder uppgick till 302 (114).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 285 (119).
- Antalet färdigställda bostäder uppgick till 289 (35).

##### Kvartalet 1 april – 30 juni 2017

- Nettoomsättningen uppgick till 147,9 (149,5) mkr.
- Rörelseresultatet ökade till 11,1 (3,7) mkr.
- Rörelsemarginalen uppgick till 7,5 (2,4) procent.
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 7,7 (1,4) mkr.
- Resultat per stamaktie 1,79 (-0,19) kr.
- Antalet sålda bostäder uppgick till 196 (45).
- Antalet produktionsstartade bostäder uppgick till 285 (25).
- Antalet färdigställda bostäder uppgick till 185 (0).

##### Utfall per den 30 juni 2017

- Eget kapital uppgick till 416,2 (135,7) mkr.
- Soliditeten uppgick till 33,5 (19,7) %.
- Antalet bostäder i produktion uppgick till 574 (386).
- Antalet byggrätter uppgick till 2 857 (1 794).

##### Nyckeltal

Koncernen	2017	2016	2017	2016	2016/17	Proforma	
	Jan-jun	Jan-jun	Apr-jun	Apr-jun	Jul-jun	Jan-dec*	Jan-dec
Nettoomsättning, mkr	293,6	220,9	147,9	149,5	597,1	524,4	684,1
Rörelseresultat, mkr	23,8	11,3	11,1	3,7	52,9	40,3	200,0
Periodens resultat efter skatt, mkr	17,3	7,3	7,7	1,4	40,1	30,1	189,8
Balansomslutning, mkr	1 240,9	687,5	1 240,9	687,5	1 240,9	1 143,5	1 143,5
Summa eget kapital, mkr	416,2	135,7	416,2	135,7	416,2	307,1	307,1
Soliditet, %	33,5	19,7	33,5	19,7	33,5	26,9	26,9
Avkastning på eget kapital, %	11,3	10,8	9,8	4,3	29,7	22,3	140,1
Rörelsemarginal, %	8,1	5,1	7,5	2,4	8,9	7,7	29,2
Vinstmarginal, %	5,9	3,3	5,2	1,0	6,7	5,7	27,7
Resultat per stamaktie, kr	3,98	1,01	1,79	-0,19	8,87	5,73	55,14
Medelantalet anställda, st	20	15	20	15	-	16	16

Nyckeltalsdefinitioner framgår av sid 16.

\* Proforma 2016 avser hur koncernräkenskaperna skulle sett ut exklusive försäljningen av byggrätter till SHH Landbolaget AB, vilket genererade ett försäljningsresultat om ca 159,7 mkr.

## VD Kommentarer

En hög aktivitet har präglat vår verksamhet under årets sex första månader och såväl omsättning som resultat har ökat jämfört med föregående år.

Perioden präglas av fortsatt god försäljning med 302 sålda bostäder för halvåret. Antalet bostäder i produktion uppgick per rapportdatum till 574. Vi byggstartade 285 bostäder under halvåret samtidigt som vi färdigställde 289 bostäder fördelade på sex bostadsprojekt belägna i Enköping, Helsingborg och Örebro, varav ett hyresprojekt som avyttrats till Lansa Fastigheter (Länsförsäkringar).

Ett större projekt i Riksten, Botkyrka har försenats i planprocessen vilket kommer att påverka försäljning och produktion för helåret. Projektet med totalt ca 160 bostäder fördelade på fyra etapper kommer inte att kunna säljstartas som planerat under året. Antagande av detaljplan förväntas nu ske under våren 2018 varefter försäljning kan påbörjas.

Vi ser fortsatt positivt på efterfrågan i våra marknader för prisvänliga bostäder, samtidigt som vi ändå noterar

något längre försäljningstider på vissa orter och att köparna generellt sett är mer känsliga för störningar än tidigare för amorteringskrav, kreditåstramningar, skatteändringar mm. Marknaden är också mer konkurrensutsatt och såväl utbud av bostäder som prisbild för byggrätter har skruvats upp.

Bolagets finansiella ställning har stärkts under året. Under andra kvartalet genomförde bolaget en riktad nyemission till Fastighets AB Balder om 100 mkr och emitterade även en företagsobligation om 230 mkr inom en ram av 500 mkr vilken noterades på Nasdaq Stockholm under juli månad.

Vi tror på en fortsatt stabil tillväxt för SHH och är väl rustade att med god finansiell kapacitet och stark organisation möta marknadens stora intresse för SHH:s ekonomiskt tillgängliga bostäder.

Stockholm i augusti 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

Efterfrågan på bostäder i Sverige fortsätter att vara stark och bostadspriserna ökade under inledningen av året men har minskat något under andra kvartalet. De marknadsdrivande faktorerna är fortsatt goda med en positiv befolkningstillväxt, lågt ränteläge och hög sysselsättningsgrad.

### JANUARI – JUNI 2017

#### Nettoomsättning

Nettoomsättningen för perioden uppgick till 293,6 (220,9) mkr.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultat för perioden uppgick till 23,8 (11,3) mkr. Rörelsemarginalen uppgick till 8,1 (5,1) %.

### Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot för perioden uppgick till -6,5 (-4,0) mkr. Skatt på periodens resultat uppgick till 0,0 (0,0) mkr och periodens resultat efter skatt uppgick till 17,3 (7,3) mkr.

### APRIL – JUNI 2017

#### Nettoomsättning

Nettoomsättningen för kvartalet uppgick till 147,9 (149,5) mkr.

#### Rörelseresultat

Rörelseresultat för kvartalet uppgick till 11,1 (3,7) mkr. Rörelsemarginalen uppgick till 7,5 (2,4) %.

### Finansnetto, skatt och periodens resultat

Finansnettot för kvartalet uppgick till -3,4 (-2,2) mkr. Skatt på kvartalets resultat uppgick till 0,0 (0,0) mkr och kvartalets resultat efter skatt uppgick till 7,7 (1,4) mkr.

## Bostadsförsäljning, produktionsstarter och byggrätter

### Försäljning av bostäder i produktion

Totalt under perioden såldes 302 (114) bostäder varav 230 (114) bostadsrätter och 72 (0) hyresrätter. Därutöver har 8 bostäder sålts i projekt som inte produktionsstartats.

### Produktionsstartade bostäder

Antalet produktionsstartade enheter uppgick till 285 (119) varav 285 (119) bostadsrätter och 0 (0) hyresrätter.

### Färdigställda bostäder

Totalt under perioden färdigställdes 289 (35) bostäder varav 217 (35) bostadsrätter och 72 (0) hyresrätter och 0 (0) av de saluförda och färdigställda bostadsrätterna var osålda. Sedan start 2010 fram till 30 juni 2017 har cirka 900 bostäder färdigställts.

### Sålda bostäder i produktion

Totalt var 358 (309) bostäder i produktion sålda vid periodens slut.

### Bostäder i produktion

Antalet bostäder i produktion uppgick vid periodens slut till 574 (386) varav 447 (314) bostadsrätter och 127 (72) hyresrätter.

### Försäljningsgrad i produktion

Försäljningsgraden för bostadsrätterna i produktion uppgick vid periodens slut till 80 (98) %.

### Byggrätter

De bedömda byggrätterna uppgick till 2 857 (1 794) vid periodens slut. Byggrätterna var i sin tur uppdelade i 884 bostäder under planerad produktion med lagakraftvunna detaljplaner och 1 973 bostäder under planprocess men utan ännu lagakraftvunna detaljplaner.

### Projektportfölj

Den totala projektportföljen uppgick vid periodens slut till 3 431 (2 180) bostäder varav 574 (386) under produktion och 2 857 (1 794) bedömda byggrätter.

### SHH:s andel

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

	Totalt			SHH:s andel		
	2017 Jan-jun	2016 Jan-jun	2016 Jan-dec	2017 Jan-jun	2016 Jan-jun	2016 Jan-dec
Sålda bostäder vid periodens början	345	230	230	279	219	219
Försäljning av bostäder under perioden	302	114	297	197	101	231
Färdigställda bostäder under perioden	-289	-35	-182	-264	-35	-171
<b>Sålda bostäder vid periodens slut</b>	<b>358</b>	<b>309</b>	<b>345</b>	<b>212</b>	<b>285</b>	<b>279</b>
Bostäder i produktion vid periodens början	578	302	302	357	255	255
Produktionsstartade bostäder under perioden	285	119	458	130	106	273
Färdigställda bostäder under perioden	-289	-35	-182	-228	-35	-171
<b>Bostäder i produktion vid periodens slut</b>	<b>574</b>	<b>386</b>	<b>578</b>	<b>260</b>	<b>326</b>	<b>357</b>
- försäljningsgrad bostadsrätter	80%	98%	91%	90%	98%	94%
Byggrätter vid periodens början	2 272	1 537	1 537	1 454	1 016	1 016
Produktionsstartade bostäder under perioden	-285	-119	-458	-130	-106	-273
Övrig nettoförändring byggrätter under perioden	870	376	1 193	589	260	711
<b>Byggrätter vid periodens slut</b>	<b>2 857</b>	<b>1 794</b>	<b>2 272</b>	<b>1 912</b>	<b>1 169</b>	<b>1 454</b>

## Finansiell ställning, investeringar och kassaflöde

### Totala tillgångar

De totala tillgångarna uppgick till 1 240,9 (687,5) mkr.

### Nettolåneskuld

Nettolåneskulden uppgick till 445,1 (379,4) mkr.

### Avkastning på eget kapital

Avkastning på eget kapital uppgick till 11,3 (10,8) %.

## 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 har 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 intäcks- och resultat effekt på enskilda kvartal beroende av när projekten startas och färdigställs. Intäcks- och resultatutvecklingen bör därför bedömas över en längre cykel.

### Prognos

SHH lämnar ingen prognos.

### Soliditet och skuldsättningsgrad

Soliditeten uppgick per den 30 juni 2017 till 33,5 (19,7) % och skuldsättningsgraden uppgick till 1,1 (2,8).

### Kassaflöde

Kassaflödet före finansiering för perioden uppgick till -99,2 (-251,8) mkr och för kvartalet till -67,8 (-190,4) mkr.

### Organisation och medarbetare

Det genomsnittliga antalet anställda i koncernen uppgick under första halvåret 2017 till 20 (15) medarbetare.

### Viktiga händelser under perioden

SHH vann markanvisningstävling i Alby, Botkyrka kommun. Detaljplanen, som bedöms vinna laga kraft tidigast under 2018, kommer att innehålla ca 225 bostäder i form av flerbostadshus och radhus i olika former.

Fabege och SHH tecknade avtal om att gemensamt utveckla ca 250 bostäder i Kista, Stockholms kommun. Säljstart är planerad till fjärde kvartalet 2017.

SHH emitterade företagsobligationer om 230 miljoner kronor. Obligationerna emitterades under en total ram om 500 miljoner kronor och löper på 4 år med en rörlig ränta om Stibor 3m + 6,50%. Emissionslikviden avses användas i SHH:s löpande verksamhet, inklusive refinansiering av befintliga lån och investeringar.

Årsstämman den 29 maj beslutade bland annat om utdelning om 20 kr per preferensaktie, fondemission av 32 324 preferensaktier och om ett emissionsbemyndigande för styrelsen.

SHH genomförde en riktad nyemission om 100 mkr till Fastighets AB Balder. Genom nyemissionen tillfördes SHH 100 mkr i nytt kapital samtidigt som Fastighets AB Balder inträder som ägare till 20% av stamkapitalet i SHH.

SHH och Bostads AB Mimer inledde ett samarbete för utveckling av 130-150 bostäder i Västerås.

SHH förvärvade tillsammans med HSB Projektpartner AB och HSB Uppsala fastigheten Kryddgården 6:5 i centrala Enköping för utveckling av ca 160 bostäder.

#### Väsentliga händelser efter periodens slut

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

#### Moderbolaget

Moderbolaget utgörs av verksamheten i SHH Bostad AB. Intäkterna för perioden januari – juni 2017 uppgick till 0,0 (0,0) mkr och periodens resultat uppgick till -3,7 (-0,4) mkr. Balansomslutningen uppgick den 30 juni 2017 till 489,9 (106,8) mkr och det egna kapitalet uppgick till 186,4 (106,5) mkr.

#### Revision

Rapporten har ej varit föremål för revisorernas översiktliga granskning.

#### De tio största aktieägarna per den 30 juni 2017

Ägare	Antal aktier			Andel	
	Stamaktier Serie A	Stamaktier Serie B	Preferens aktier	Innehav %	Röster %
Misha Moeremans d'Emaus direkt och via bolag	1 499 499		3 993	33,8%	38,7%
Fastighets AB Balder	808 088			18,2%	20,9%
Johan Ericsson via bolag	592 573		743	13,3%	15,3%
Ando Wikström via bolag	592 573		743	13,3%	15,3%
Martin Hildebrandt	150 000		6 648	3,5%	3,9%
Thomas Eriksson Holding AB	120 000	113 514	42 838	6,2%	3,5%
Johavid Invest AB	45 355	17 825		1,4%	1,2%
von Euler & Partners ABs diskretionära fonder			132 000	3,0%	0,3%
Lars Backlund		101 011	19 455	2,7%	0,3%
Backahill AB			80 000	1,8%	0,2%
Summa 10 största aktieägarna	3 808 088	232 350	286 419	97,3%	99,7%
Övriga	0	0	119 942	2,7%	0,3%
<b>Totalt</b>	<b>3 808 088</b>	<b>232 350</b>	<b>406 361</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

#### Information om aktien

Aktiekapitalet i SHH Bostad AB (publ) uppgick den 30 juni 2017 till 11 116 998 kronor fördelat på 3 808 088 stamaktier av serie A, 232 350 stamaktier av serie B och 406 361 preferensaktier. Varje stamaktie av serie A berättigar till tio röster, varje stamaktie av serie B och varje preferensaktie berättigar till en röst.

Vid årsstämman den 29 maj fattades beslut om en fondemission av totalt 32 324 preferensaktier. Fondemissionen var inte färdig och verkställd per den 30 juni 2017.

## Koncernens resultaträkning samt rapport över totalresultat

Belopp i mkr

	Not	2017 Jan-jun	2016 Jan-jun	2017 Apr-jun	2016 Apr-jun	2016 Jan-dec
<b>Rörelsens intäkter</b>						
Nettoomsättning		293,6	220,9	147,9	149,5	684,1
Övriga rörelseintäkter		0,2	0,0	0,0	0,0	3,5
<b>Totala intäkter</b>		<b>293,8</b>	<b>220,9</b>	<b>147,9</b>	<b>149,5</b>	<b>687,6</b>
Kostnader för fastighetsproduktion		-251,3	-195,8	-126,6	-137,8	-452,6
<b>Bruttoresultat</b>		<b>42,5</b>	<b>25,1</b>	<b>21,2</b>	<b>11,7</b>	<b>235,1</b>
<b>Övriga rörelsekostnader</b>						
Övriga externa kostnader		-5,6	-4,9	-3,6	-3,2	-12,8
Personalkostnader		-12,5	-8,7	-6,7	-4,8	-21,9
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-0,3	-0,2	-0,1	-0,1	-0,5
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>		<b>-18,4</b>	<b>-13,8</b>	<b>-10,4</b>	<b>-8,0</b>	<b>-35,1</b>
Andel i intresseföretags resultat efter skatt	3	-0,3	0,0	0,3	0,0	0,0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>23,8</b>	<b>11,3</b>	<b>11,1</b>	<b>3,7</b>	<b>200,0</b>
<b>Finansiella poster</b>						
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1,2	0,8	0,7	0,3	3,5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7,7	-4,7	-4,1	-2,6	-13,6
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6,5</b>	<b>-4,0</b>	<b>-3,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-10,1</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>17,3</b>	<b>7,3</b>	<b>7,7</b>	<b>1,4</b>	<b>190,0</b>
Skatt på periodens resultat		0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
<b>Periodens resultat</b>		<b>17,3</b>	<b>7,3</b>	<b>7,7</b>	<b>1,4</b>	<b>189,8</b>
<b>Rapport över totalresultat</b>						
Periodens resultat		17,3	7,3	7,7	1,4	189,8
Övrigt totalresultat		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Totalresultat</b>		<b>17,3</b>	<b>7,3</b>	<b>7,7</b>	<b>1,4</b>	<b>189,8</b>
<i>Resultat hänförligt till</i>						
SHH Bostad AB:s aktieägare		17,5	7,3	7,8	1,4	186,4
Innehav utan bestämmande inflytande		-0,2	0,0	-0,1	0,0	3,4
Resultat per stamaktie, kr*		3,98	1,01	1,79	-0,19	55,14
Totalt antalet utestående stamaktier		4 040 438	3 232 350	3 232 350	3 232 350	3 232 350
Genomsnittligt antal stamaktier		3 367 031	3 232 350	3 232 350	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-jun	2016 30-jun	2016 31-dec
<b>Tillgångar</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
<u>Immateriella anläggningstillgångar</u>				
Varumärken		0,0	0,2	0,1
Goodwill		19,9	19,9	19,9
		19,9	20,1	20,0
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>				
Inventarier, verktyg och installationer		1,1	1,4	1,3
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>				
Andelar i intresseföretag	4	230,4	0,0	25,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0,6	0,7	0,3
Andra långfristiga fordringar		1,6	0,7	0,7
		232,6	1,4	25,9
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>253,6</b>	<b>22,9</b>	<b>47,2</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
<u>Bostadsprojekt</u>				
Bostadsprojekt		571,3	547,8	478,2
<u>Kortfristiga fordringar</u>				
Kundfordringar		0,5	0,6	46,9
Fordringar hos intresseföretag		84,1	1,4	247,2
Övriga kortfristiga fordringar		135,9	75,5	260,6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5,7	1,7	3,2
		226,3	79,3	557,9
<u>Likvida medel</u>				
Likvida medel		189,7	37,6	60,2
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>987,3</b>	<b>664,6</b>	<b>1 096,3</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 240,9</b>	<b>687,5</b>	<b>1 143,5</b>

## Koncernens balansräkning

Belopp i mkr

	2017 30-jun	2016 30-jun	2016 31-dec
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	11,1	9,1	9,1
<u>Övrigt tillskjutet kapital</u>			
Överkursfond	198,6	100,6	100,6
Övrigt tillskjutet kapital	198,6	100,6	100,6
<u>Annat eget kapital inklusive årets resultat</u>			
Balanserat resultat	185,6	18,6	7,3
Periodens resultat moderföretagets aktieägare	17,5	7,3	186,4
Annat eget kapital inklusive periodens resultat	203,0	25,9	193,7
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare	412,7	135,6	303,4
<u>Innehav utan bestämmande inflytande</u>			
Innehav utan bestämmande inflytande	3,5	0,0	3,7
<b>Summa eget kapital</b>	<b>416,2</b>	<b>135,7</b>	<b>307,1</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Obligationslån	224,8	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	0,3	10,0	0,4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>225,1</b>	<b>10,0</b>	<b>0,4</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Upplåning för bostadsprojekt	409,6	407,0	562,3
Leverantörsskulder	65,6	78,1	69,5
Skulder till intresseföretag	69,7	0,0	142,8
Aktuella skatteskulder	0,5	0,4	0,5
Övriga kortfristiga skulder	35,7	47,7	38,7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18,5	8,7	22,3
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>599,6</b>	<b>541,9</b>	<b>836,1</b>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>	<b>1 240,9</b>	<b>687,5</b>	<b>1 143,5</b>



## Rapport över förändring i eget kapital

Belopp i mkr

Hänförligt till SHH Bostad ABs aktieägare	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balan- serad vinst	Summa	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående balans 2016-01-01</b>	<b>9,1</b>	<b>100,6</b>	<b>18,6</b>	<b>128,3</b>	<b>7,3</b>	<b>135,6</b>
Årets totalresultat	-	-	186,4	186,4	3,4	189,8
<b>Summa totalresultat</b>	<b>9,1</b>	<b>100,6</b>	<b>205,0</b>	<b>314,6</b>	<b>10,7</b>	<b>325,4</b>
<u>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</u>						
Utlöst av minoritet	-	-	-	0,0	-7,3	-7,3
Övrig förändring minoritet	-	-	-	0,0	0,2	0,2
Utdelning	-	-	-11,3	-11,3	-	-11,3
<b>Utgående balans 2016-12-31</b>	<b>9,1</b>	<b>100,6</b>	<b>193,7</b>	<b>303,4</b>	<b>3,7</b>	<b>307,1</b>
<b>Ingående balans 2017-01-01</b>	<b>9,1</b>	<b>100,6</b>	<b>193,7</b>	<b>303,4</b>	<b>3,7</b>	<b>307,1</b>
Periodens totalresultat	-	-	17,5	17,5	-0,2	17,3
<b>Summa totalresultat</b>	<b>9,1</b>	<b>100,6</b>	<b>211,2</b>	<b>320,8</b>	<b>3,5</b>	<b>324,4</b>
<u>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</u>						
Nyemission	2,0	98,0	-	100,0	-	100,0
Utdelning	-	-	-8,1	-8,1	-	-8,1
<b>Utgående balans 2017-06-30</b>	<b>11,1</b>	<b>198,6</b>	<b>203,0</b>	<b>412,7</b>	<b>3,5</b>	<b>416,2</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr

	2017	2016	2017	2016	2016
	Jan-jun	Jan-jun	Apr-jun	Apr-jun	Jan-dec
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat före finansiella poster	23,8	11,3	11,1	3,7	200,0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	-33,3	-25,5	-15,2	-12,1	-188,1
Erhållen ränta	1,2	0,8	0,7	0,3	3,5
Erlagd ränta	-7,7	-4,7	-4,1	-2,6	-13,6
Betald skatt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	-16,0	-18,1	-7,4	-10,7	1,9
Försäljning av bostadsprojekt	153,2		65,8	0,0	226,3
Investeringar i bostadsprojekt	-212,6	-192,6	-95,9	-134,7	-375,3
Ökning/minskning kundfordringar	46,4	0,0	1,1	-0,3	-46,4
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	20,5	-36,9	-62,3	-47,9	-463,3
Ökning/minskning leverantörsskulder	-3,9	46,9	19,5	51,9	38,3
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-80,0	-49,0	15,4	-47,4	82,4
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-92,3</b>	<b>-249,8</b>	<b>-63,9</b>	<b>-189,1</b>	<b>-536,1</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0,0	-0,7	0,0	-0,2	-0,7
Investeringar i intressebolag	-4,5	-2,7	-1,5	-2,7	-3,5
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-2,5	-0,2	-2,5	0,0	-0,2
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar	0,1	1,6	0,1	1,6	1,6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-6,9</b>	<b>-2,1</b>	<b>-3,9</b>	<b>-1,3</b>	<b>-2,8</b>
<b>Kassaflödet före finansiering</b>	<b>-99,2</b>	<b>-251,8</b>	<b>-67,8</b>	<b>-190,4</b>	<b>-538,9</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Upptagna lån	262,5	248,8	253,9	210,5	562,7
Amortering av skuld	-129,8	-10,0	-129,7	-10,0	-10,0
Utlösen minoritet	0,0	-7,3	0,0	0,0	-7,3
Utbetald utdelning	-4,1	-5,2	-2,0	-5,2	-9,2
Nyemission	100,0	0,0	100,0	0,0	0,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>228,7</b>	<b>226,4</b>	<b>222,2</b>	<b>195,3</b>	<b>536,2</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>129,5</b>	<b>-25,5</b>	<b>154,4</b>	<b>4,9</b>	<b>-2,8</b>
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>60,2</b>	<b>63,0</b>	<b>35,3</b>	<b>32,6</b>	<b>63,0</b>
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>189,7</b>	<b>37,5</b>	<b>189,7</b>	<b>37,5</b>	<b>60,2</b>

## Moderbolaget

Belopp i mkr

Moderbolagets resultaträkning	2017 Jan-jun	2016 Jan-jun	2017 Apr-jun	2016 Apr-jun	2016 Jan-dec
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Övriga rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Råvaror och förnödenheter	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2
Övriga externa kostnader	-0,3	-0,4	-0,5	-0,4	-2,7
<b>Summa rörelsens kostnader</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,9</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,4</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,2	0,0	0,2	0,0	0,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3,6	0,0	-2,0	0,0	-1,0
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>	<b>-3,5</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,2</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-3,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,6</b>
Skatt på periodens resultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Periodens resultat*</b>	<b>-3,7</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,6</b>

\* Moderbolagets rapport över Totalresultat överensstämmer med Periodens resultat

<b>Moderbolagets balansräkning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2016</b>
	<b>30-jun</b>	<b>30-jun</b>	<b>31-dec</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	95,5	90,9	94,7
Andelar i intressebolag	5,1	0,0	0,5
Andra långfristiga värdepappersinnehav	0,6	0,0	0,0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>101,2</b>	<b>90,9</b>	<b>95,3</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	382,6	0,3	111,8
Övriga kortfristiga fordringar	1,4	14,1	1,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,3	1,0	0,9
	384,3	15,5	114,1
Kassa och bank	4,5	0,4	39,5
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>388,7</b>	<b>15,9</b>	<b>153,6</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>489,9</b>	<b>106,8</b>	<b>248,8</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital	11,1	9,1	9,1
<u>Fritt eget kapital</u>			
Överkursfond	198,6	100,6	100,6
Balanserad vinst eller förlust	-19,5	-2,7	-8,8
Periodens resultat	-3,7	-0,4	-2,6
Summa fritt eget kapital	175,3	97,4	89,2
<b>Summa eget kapital</b>	<b>186,4</b>	<b>106,5</b>	<b>98,3</b>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Obligationslån	224,8	0,0	0,0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>224,8</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	64,5	0,0	111,0
Leverantörsskulder	0,0	0,3	0,4
Skulder till koncernföretag	6,9	0,0	36,7
Övriga kortfristiga skulder	6,1	0,0	2,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1,1	0,0	0,4
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>78,7</b>	<b>0,3</b>	<b>150,6</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>489,9</b>	<b>106,8</b>	<b>248,8</b>

## 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](http://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

	2017	2016	2016
	Jan-jun	Jan-jun	Jan-dec
Korskryddan AB, org nr 559116-2499	0,0	0,0	0,0
NREPSHH AB, org nr 556986-3086	-0,2	0,0	-0,3
Plutonen Exploatering AB, org nr 556908-8940	0,0	0,0	0,0
Selfoss Invest AB, org nr 559076-1044	-0,2	0,0	0,0
SHH Invest nr 25 AB, org nr 559016-4249	0,8	0,0	0,0
SHH Landbolaget AB, org nr 559079-0324	-0,1	0,0	0,0
Stjernvalvet Bostad AB, org nr 556889-3746	-0,5	0,0	0,3
<b>Summa</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

#### Not 4 - Andelar i intresseföretag

	2017	2016	2016
	30-jun	30-jun	31-dec
Korskryddan AB, org nr 559116-2499	0,0	0,0	0,0
NREPSHH AB, org nr 556986-3086	3,3	0,0	3,2
Plutonen Exploatering AB, org nr 556908-8940	0,0	0,0	0,0
Selfoss Invest AB, org nr 559076-1044	1,3	0,0	0,0
SHH Invest nr 25 AB, org nr 559016-4249	3,5	0,0	0,5
SHH Landbolaget AB, org nr 559079-0324	222,3	0,0	20,5
Stjernvalvet Bostad AB, org nr 556889-3746	0,0	0,0	0,8
<b>Summa</b>	<b>230,4</b>	<b>0,0</b>	<b>25,0</b>

## Not 5 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017 30-jun	2016 30-jun	2016 31-dec
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna avsättningar och skulder</b>			
Pantsatta aktier	90,0	0,1	0,3
Hysesdeposition	0,7	0,7	0,7
Övriga poster	0,4	0,4	0,4
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>91,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1,3</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>			
Borgensåtaganden för pågående byggnadsprojekt	107,7	111,7	111,7
Lämnade garantier för mottagna förskott	87,1	103,5	107,7
Hysesgaranti	0,7	0,7	0,7
Övriga eventalförpliktelser	53,8	53,7	53,8
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>249,3</b>	<b>269,6</b>	<b>273,8</b>

## 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](http://www.shhbostad.se).

### Not 2 – Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017 30-jun	2016 30-jun	2016 31-dec
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna avsättningar och skulder</b>			
Pantsatta aktier	90,0	0,1	0,3
Pantsatta reverser	294,5	27,4	138,4
Övriga poster	0,1	0,1	0,1
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>384,5</b>	<b>27,6</b>	<b>138,7</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>			
Borgensåtaganden för pågående byggnadsprojekt	87,4	36,0	22,0
Övriga eventalförpliktelser	0,1	0,1	0,1
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>87,5</b>	<b>36,1</b>	<b>22,1</b>

## Styrelsens intygande

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.

Stockholm den 25 augusti 2017

Johan Ericsson  
*styrelseordförande*

Thomas Eriksson  
*styrelseledamot*

Ulrika Hallengren  
*styrelseledamot*

Johan Hessius  
*styrelseledamot*

Misha Moeremans d'Emaus  
*vd och styrelseledamot*

### Finansiell kalender 2017

Delårsrapporten för perioden januari - september 2017 publiceras den 24 november 2017.

### 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.

### 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 25 augusti 2017, kl. 08.00.

## Definitioner

### 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.

### Finansiella nyckeltal

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) vid periodens början, omräknat till helårsvärde för delårsperiod.

#### 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.

#### 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.

#### Rörelsemarginal

Rörelseresultat dividerat med nettoomsättning.

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

#### Skuldsättningsgrad

Nettolåneskuld dividerad med eget kapital.

#### Vinstmarginal

Årets resultat dividerat med nettoomsättning.



## **Kort om SHH Bostad AB (publ) ("SHH")**

SHH är ett bostadsutvecklingsbolag som rationellt och kostnadseffektivt skapar ekonomiskt tillgängliga bostäder i orter med bostadsbrist – *"Bra boende för många till rimliga priser"*.

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

Med fokus på kvalitet och yteffektivitet skapar SHH hållbara hyresrätter och bostadsrätter till rimliga priser i orter med bostadsbrist. 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 12-16 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 juni 2017 har ca 900 bostäder färdigställts. Den totala projektportföljen uppgick per den 30 juni 2017 till 3 431 bostäder varav 574 under produktion och 2 857 bedömda byggrätter. Byggrätterna var i sin tur uppdelade i 884 bostäder under planerad produktion med lagakraftvunna detaljplaner och 1 973 bostäder under planprocess men utan ännu lagakraftvunna detaljplaner.

SHH har en stark finansiell ställning och uppvisar god lönsamhet. Omsättningen 2016 uppgick till 686 mkr med ett rörelseresultat om 200 mkr och resultatet efter skatt uppgående till 190 mkr. Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni 2017 till 416 mkr med en soliditet om 34%.

## ***Bra boende för många till rimliga priser***

**SHH Bostad AB (publ)**  
Kammakargatan 7, 4tr  
111 40 Stockholm  
E-post: [info@shhbostad.se](mailto:info@shhbostad.se)  
Tel: +46 8 623 19 10  
[www.shhbostad.se](http://www.shhbostad.se)