

Årsredovisning
och
koncernredovisning

CHR Bygga Bostäder Holding AB (Publ)

Org.nr 556776-5762

Räkenskapsår 2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för CHR Bygga Bostäder Holding AB (Publ) (556776-5762) får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31. Bolaget har sitt säte i Nacka. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Information om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning av dotterbolagen som i sin tur bedriver fastighetsverksamhet. Bolaget är moderbolag i koncernen som per 31/12 2016 består av 35 bolag. Koncernens affärsidé är att uppföra byggnader i första hand åt bostadsrättsföreningar. Föreningarna startas i syfte att uppföra dessa byggnader och lägenheterna säljs under uppförandeskedet. Dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB (556864-5898 med säte i Nacka) bedriver byggverksamhet. Koncernens övriga bolag bedriver aktieförvaltning samt försäljning av projektfastigheter.

Om Bygga Bostäder

Bygga Bostäder utvecklar, säljer och producerar bostadsrätter i form av lägenheter av hög kvalitet i standardiserade radhus, punkthus och villor. Bygga Bostäder har en unik position som nischaktör i mindre och mellanstora svenska städer med stark efterfrågan på bostäder. Med tillgång till en egen byggorganisation kan Bygga Bostäder kontrollera hela projektprocessen från markprojektering till slutbesiktning, vilket medför effektiva processer och lägre byggrisk.

Väsentliga händelser under året och verksamhetens utveckling

- Bygga Bostäder har färdigställt 134 nya hem fram till 2016 varav 84 i 2016.
- Vid årets utgång hade Bygga Bostäder en projektportfölj som omfattar mer än 800 nya hem.
- Bygga Bostäder har produktionsstartat 265 bostäder under perioden januari – december 2016. Per den 31 december 2016 var 360 bostäder i pågående produktion.
- I juni utsågs Jonas Åkerman till ny VD och koncernchef för Bygga Bostäder för att sedan tillträda i juli
- I augusti utsågs Steven Zide till ny styrelseledamot.
- I oktober utsågs Helena Nordman-Knutson till ny styrelseledamot.
- I december genomfördes en riktad nyemission på cirka 65 MSEK.

VD Ord

Bostadsbristen i Sverige har nått historiska nivåer. Och den bara ökar. Det gäller alla boendeformer. Lägenheter, radhus och villor. I form av hyresrätter, bostadsrätter och direkt ägande. Unikt är också att den är spridd över hela landet; i storstadsregionerna, regionstäder och även på mindre orter. Mer än 85% av landets kommuner har en bristsituation. Staten slår fast att det behövs minst 700,000 nya bostäder. Även om det allmänna skulle sätta igång kraftiga stödåtgärder för att öka byggandet så kommer bristen att bestå i minst ett decennium. Om inte längre.

Med rätta koncentreras en stor del av landets byggkapacitet och samhällets diskussion kring vad som händer i Stockholmsområdet. Men faktumet att bostadsbristen är ännu större ute i Sverige har hamnat i skugga. Det vill vi ändra på. Både skuggan och bristen. För vanliga människor. Vi bygger där ute.

Under de sex senaste åren har vi byggt upp ett unikt kontaktnät i ett större antal orter ute i landet. Vi har kommit nära, lärt känna och arbetat med kommunerna, de lokala markägarna, underentreprenörerna och mäklarna. Detta ger oss god tillgång till bra mark att bygga på samt effektiv produktion. Och bättre insikt än de flesta andra i de lokala marknadernas dynamik. Vi bygger helt enkelt snygga bostäder med hög kvalitet till attraktiva priser på intressanta orter. Att största delen av husen och produktionsprocessen är standardiserad (ofta med samma underentreprenörer) gör det ännu lättare att expandera till flera orter utan problem vare sig när det gäller kvalitet eller kapacitet.

Insikten som har drivit oss är att våra kunder är beredda att betala samma priser precis utanför Stockholm som på andra väl valda ställen. Och utanför storstaden slipper vi större delen av de utmaningar som karaktäriserar byggmarknaden i Stockholm; tuff konkurrens, stora aktörer, långa och komplexa processer etc.

Örebro har varit vår bas, men i och med att verksamheten har vuxit så expanderar vi till andra attraktiva orter som Nyköping, Östersund, Växjö och Strängnäs. Vi har också expanderat från att bara producera radhus till att nu också förse marknaden med lägenheter i punkthus. Projekten blir också större. Expansionen sker i flera dimensioner.

Det som har gjort det möjligt för oss att vaxa så snabbt i en het marknad där det blir allt svarare och dyrare att ta tag på byggpersonal och ingenjörer, är främst att vi har egen produktion, egen personal. Vi är vår egen totalentreprenör. Visst kommer kostnaden för underentreprenörer och byggmaterial att öka, men vi ser en kostnadsökning i vår produktion på högst ca 10% under de närmaste åren. Detta kompenseras vi mer än väl med de prisökningar på bostäder som vi förväntar oss.

Till och med i år har vi producerat och levererat cirka 170 bostäder. Vi kommer att leverera minst 250 nästa år. Vår totala pipeline innehåller just nu mer än 1,000 bostäder. Och den ökar ständigt. Vi ser med stor tillförsikt fram emot årtal av stark och lönsam tillväxt.

Stockholm den 28 april 2017

Flerårsöversikt

Koncernen	2016	2015	2014*
Nettoomsättning	354 659	133 335	39 050
Resultat före skatt	34 537	4 234	8 646
Balansomslutning	561 110	240 606	79 601
Soliditet (%)	28%	4%	39%
Antal anställda	9	4	1

* 1/4 - 31/12 2014

Jämförelsesiffror för 2014 har inte räknats om i enlighet med IFRS

Moderbolaget	2016	2015	2014	2014*	2012
Nettoomsättning	0	0	621	11 376	8 647
Balansomslutning	293 882	172 715	60 763	32 946	6 477
Soliditet (%)	62%	56%	48%	26%	11%
Antal anställda	0	1	1	1	1

* 1/1 2013 - 31/3 2014

Jämförelsesiffror för räkenskapsår innan 2015 har inte räknats om i enlighet med RFR 2

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	158 970 991
Årets resultat	14 713 346
	<hr/>
	173 684 337

Disponeras så att:

I ny räkning överföres	173 684 337
	<hr/>
	173 684 337

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning	4	354 659	133 335
Produktionskostnader		-281 076	-114 436
Bruttoresultat		73 583	18 898
Central administration	5, 6, 7, 8	-26 952	-12 023
Övriga rörelseintäkter		147	16
Övriga rörelsekostnader		-2 023	-51
Rörelseresultat		44 755	6 841
Finansiella intäkter	9	3 727	1 350
Finansiella kostnader	10	-13 945	-3 957
Resultat före skatt		34 537	4 234
Skatt	11	14 796	-129
Årets resultat		49 333	4 105
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		49 333	4 105
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Årets resultat		49 333	4 105
Övrigt totalresultat		0	0
Årets totalresultat		49 333	4 105
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets ägare		49 333	4 105
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Byggnader och Mark	12	18 107	2 011	2 029
Inventarier	13	1 089	126	82
Övriga långfristiga fordringar	14	181 846	3 439	29 460
Uppskjuten skattefordran	11	14 806	3	0
Summa anläggningstillgångar		215 848	5 579	31 572
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter	15	65 310	41 448	11 744
Upparbetade ej fakturerade intäkter	16	36 958	2 990	604
Kundfordringar	14,21	36 967	35 322	8 407
Övriga fordringar	14	157 100	151 289	17 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14,17	7 096	1 782	1 130
Likvida medel	14,18	41 831	2 196	8 477
Summa omsättningstillgångar		345 262	235 027	48 030
SUMMA TILLGÅNGAR		561 110	240 606	79 601
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Eget kapital	20			
Aktiekapital		7 585	7 536	7 536
Övrigt tillskjutet kapital		65 451	35	35
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		50 674	1 341	-2 795
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		123 710	8 912	4 776
Innehav utan bestämmande inflytande	30	31 575	0	0
Summa eget kapital		155 285	8 912	4 776
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	14,21	13 426	1 463	1 463
Övriga långfristiga skulder	14,21	184 746	11 034	-
Summa långfristiga skulder		198 172	12 497	1 463
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	14,21	482	5 735	-
Fakturerade ej upparbetade intäkter	22	118 410	91 444	27 905
Leverantörsskulder	14,21	51 563	28 125	7 140
Övriga kortfristiga skulder	14,21	26 438	88 147	33 806
Aktuella skatteskulder	11	129	133	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14,21,23	10 630	5 614	4 506
Summa kortfristiga skulder		207 652	219 198	73 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		561 110	240 606	79 601

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Eget kapital hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2015-01-01	7 536	35	23 305	30 876	0	30 876
Justering för övergång till IFRS	-	-	-26 100	-26 100	-	-26 100
Justerat eget kapital 2015-01-01	7 536	35	-2 795	4 776	0	4 776
Årets resultat	-	-	4 105	4 105	-	4 105
Årets totalresultat	0	0	4 105	4 105	0	4 105
Personaloptionsprogram	-	-	30	30	-	30
Summa transaktioner med ägare	0	0	30	30	0	30
Utgående eget kapital 2015-12-31	7 536	35	1 341	8 912	0	8 912
Ingående eget kapital 2016-01-01	7 536	35	1 341	8 912	0	8 912
Årets resultat	-	-	49 333	49 333	-	49 333
Årets totalresultat	0	0	49 333	49 333	0	49 333
Nyemission	49	2 547	-	2 596	-	2 596
Ej registrerad nyemission	-	63 079	-	63 079	-	63 079
Emissionskostnader	-	-272	-	-272	-	-272
Kapitaltillskott	-	-	-	-	31 575	31 575
Personaloptionsprogram	-	62	-	62	-	62
Summa transaktioner med ägare	49	65 416	0	65 465	31 575	97 040
Utgående eget kapital 2016-12-31	7 585	65 451	50 674	123 710	31 575	155 285

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten	24		
Resultat före skatt		34 537	4 234
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	24	2 561	181
Betald inkomstskatt		-10	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		37 088	4 413
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-249 007	-167 282
Förändringar av rörelseskulder		-6 287	139 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-218 206	-22 922
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-16 574	-42
Förvärv av inventarier		-1 055	-86
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 629	-128
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		63 474	-
Borgenärstillskott		31 575	-
Upptagna skulder hos kreditinstitut		178 970	19 141
Upptagna skulder		11 963	-
Amortering av lån		-10 511	-2 372
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		275 471	16 769
Årets kassaflöde		39 636	-6 281
Likvida medel vid årets början		2 196	8 477
Likvida medel vid årets slut	18	41 832	2 196

KONCERNENS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar det svenska moderbolaget CHR Bygga Bostäder Holding AB (Publ), organisationsnummer 556776-5762 och dess dotterbolag. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att uppföra byggnader i första hand åt bostadsrättsföreningar. Föreningarna startas i syfte att uppföra dessa byggnader och lägenheterna säljs under uppförandeskedet

Moderbolaget är ett aktiebolag registrerat i och med säte i Stockholm, Sverige. Adressen till huvudkontoret är Riddargatan 23, 114 57 Stockholm.

Grunder för koncernredovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Koncernen tillämpar dessutom Årsredovisningslagen (1995:1554) och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering RFR 1 "Kompletterande redovisningsregler för koncerner".

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, om inte annat anges, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent av koncernens bolag.

Detta är koncernens första årsredovisning i enlighet med IFRS och koncernen har tillämpat IFRS 1 Första gången IFRS tillämpas vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Övergången till IFRS beskrivs i mer detalj i not 29, Övergång till IFRS.

Tillgångar och skulder har baserats på historiska anskaffningsvärden.

Valuta

Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Samtliga belopp anges i tusentals kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolidering

Dotterbolag är samtliga bolag där koncernen har ett bestämmande inflytande. En investerare har bestämmande inflytande över ett bolag när investeraren exponeras för, eller har rätt till, rörlig avkastning från sitt engagemang i bolaget och kan påverka avkastningen genom sitt inflytande. Koncernbolag medtas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen och de ingår inte i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Koncerninterna transaktioner och balansposter samt realiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

Rörelseförvärv

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av egetkapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat. Vid rörelseförvärv där överförd ersättning överstiger det verkliga värdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder som redovisas separat, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ, så kallat förvärv till lågt pris, redovisas denna direkt i årets resultat.

Villkorade köpeskillingar redovisas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. I de fall den villkorade köpeskillingen är klassificerad som egetkapitalinstrument, görs ingen omvärdering och reglering görs inom eget kapital. För övriga villkorade köpeskillingar omvärderas dessa vid varje rapporttidpunkt och förändringen redovisas i årets resultat.

Inga förvärv har klassificerats som rörelseförvärv

Tillgångsförvärv

Ett tillgångsförvärv föreligger om förvärvet avser tillgångar (t.ex. fastigheter) men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva verksamheten.

Då förvärv av koncernbolag inte avser förvärv av rörelse, utan förvärv av tillgångar tex. i form av fastigheter, fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen. Transaktionsutgifter läggs till anskaffningsvärdet för förvärvade nettotillgångar vid tillgångsförvärv och förändringar av villkorade ersättningar efter förvärvet läggs till anskaffningsvärdet av förvärvade tillgångar.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den Högste Verkställande Beslutsfattaren (HVB). Den Högste Verkställande Beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som [ledningen]. Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådrar sig kostnader och för vilka det finns fristående finansiell information tillgänglig. Någon uppdelning av verksamheten i olika segment görs inte utan hela koncernens verksamhet ses som ett segment. Indelningen speglar företagets interna organisation och rapportsystem.

Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer koncernen tillgodo och intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

Bostadsutvecklingsprojekt

Koncernens bostadsutvecklingsprojekt redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal, vilket innebär att successiv vinstavräkning tillämpas på pågående projekt. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens färdigställandegrad. Färdigställandegraden i projekten fastställs utifrån utfört arbete som beräknas baserat på ett antal milstolpar i projekten. En förutsättning för successiv vinstavräkning är att utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Befarade förluster kostnadsförs, så snart de är kända. Entreprenaduppdragen redovisas i balansräkningen projekt för projekt antingen som Upparbetade ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångarna eller som Fakturerade ej upparbetade intäkter bland kortfristiga skulder.

Vid bostadsrättsprojekt sker försäljning av mark och uppförandet av fastigheten enligt avtal med bostadsrättsföreningen som utgör en självständig juridisk person.

Finansiella intäkter

Finansiella intäkter består av ränteutgifter och eventuella realisationsresultat på finansiella anläggningstillgångar. Ränteutgifter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Erhållen utdelning redovisas när rätten till att erhålla utdelning fastställts.

Valutakursvinster och valutakursförluster redovisas netto.

Leasingavtal

Finansiell leasing

Leasingavtal av anläggningstillgångar där koncernen i allt väsentligt innehar de ekonomiska riskerna och fördelarna som förknippas med ägandet, klassificeras som finansiell leasing. Tillgångar som hyrs enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgång i balansräkningen och värderas initialt till det lägsta av leasingobjektets verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna vid ingången av avtalet. Förpliktelsen att betala framtida leasingavgifter redovisas som lång- och kortfristiga skulder. Anläggningstillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal skrivs av under den kortare perioden av tillgångens nyttjandeperiod och leasingperioden medan leasingbetalningarna redovisas som ränta och amortering av skulderna.

Operationell leasing

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ägande behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Betalningar som görs under leasingtiden (efter avdrag för eventuella incitament från leasegivaren) kostnadsförs i resultatet linjärt över leasingperioden.

I koncernen redovisas samtliga leasingavtal som operationella.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Ersättningar till anställda utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Redovisning sker i takt med intjänandet.

Pensioner

Avgiftsbestämda pensionsplaner är pensionsplaner enligt vilken koncernen betalar fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har därefter inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter. Avgiftsbestämda pensionsplaner redovisas som en kostnad i den period som erlagda premier är hänförbara till.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader utgörs främst av räntekostnader på skulder vilka beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period till vilken de hänförs sig.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då den underliggande transaktionen redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas i sin helhet, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och dess redovisade värden. Temporär skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid beaktas inte. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt utgifter direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en tillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/-kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Koncernen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen.

De beräknade nyttjandeperioderna är:

- Byggnader 10 - 50 år
- Inventarier 5 år

Använda avskrivningsmetoder, restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

Materiella anläggningstillgångar bedöms med avseende på värdenedgång närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet inte är återvinningsbart.

En nedskrivning görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångar på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). Tidigare redovisad nedskrivning återförs om återvinningsvärdet bedöms överstiga redovisat värde. Återföring sker dock inte med ett belopp som är större än att det redovisade värdet uppgår till vad det hade varit om nedskrivning inte hade redovisats i tidigare perioder.

Projektfastigheter

Fastigheter avsedda för produktion av bostadsrätter klassificeras som projektfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart. Projektfastigheterna redovisas i enlighet med IAS 2 Varulager. Projektfastigheter redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås. Projektfastigheter värderas enligt lägsta värdets princip, vilket innebär att en fastighet tas upp till det lägsta av anskaffningskostnaden och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten, efter avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och för att åstadkomma en försäljning.

Koncernens projektfastigheter redovisas som varulager bland omsättningstillgångar då innehavet innefattas i koncernens verksamhetscykel och bedöms ingå i ett bostadsprojekt inom 1 – 4 år.

Finansiella instrument

Ett finansiellt instrument redovisas i balansräkningen när koncernen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett bolag och en finansiell skuld i ett annat bolag.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller koncernen förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen. Affärsdagen utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Klassificering och värdering

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång/skuld som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instruments klassificeras vid första redovisningen bland annat utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället. Koncernen innehar finansiella instrument i följande kategorier:

- Lånefordringar och kundfordringar
- Andra finansiella skulder

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordran redovisas till det belopp som beräknas inflyta, d.v.s. efter avdrag för osäkra fordringar.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder ingår i denna kategori. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades när skulden togs upp. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta emissionskostnader periodiseras över skuldens löptid.

Värderingen av kapitalandelslån är baserad på IAS 39 VT8. I enlighet med IAS 39 görs uppskattningar om förväntade utbetalningar och när dessa skall ske i tiden och skulden justeras regelbundet för att återspegla reviderade framtida uppskattade kassaflöden.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportperiods slut om det finns objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger för en finansiell tillgång eller en grupp av finansiella tillgångar. En finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar har ett nedskrivningsbehov och skrivs ned endast om det finns objektiva bevis för ett nedskrivningsbehov till följd av att en eller flera händelser inträffat efter det att tillgången redovisats första gången (en "förloshändelse") och att denna händelse (eller händelser) har en inverkan på de uppskattade framtida kassaflödena för den finansiella tillgången eller grupp av finansiella tillgångar som kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.

Till de kriterier som koncernen använder för att fastställa om det föreligger objektiva bevis för att nedskrivningsbehov föreligger hör betydande finansiella svårigheter hos emittenten eller gäldenären, ett avtalsbrott, såsom uteblivna eller försenade betalningar av räntor eller kapitalbelopp eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs eller annan finansiell rekonstruktion.

För kategorin lånefordringar och kundfordringar beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden (exklusive framtida kreditförluster som inte har inträffat), diskonterade till den finansiella tillgångens ursprungliga effektiva ränta. Tillgångens redovisade värde skrivs ned och nedskrivningsbeloppet redovisas i koncernens resultat.

Om nedskrivningsbehovet minskar i en efterföljande period och minskningen objektivt kan hänföras till en händelse som inträffade efter att nedskrivningen redovisades redovisas återföringen av den tidigare redovisade nedskrivningen i koncernens resultat.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Not 2 Uppllysning om kommande standarder

Ett antal nya standarder och tolkningar är obligatoriska att tillämpa först under kommande räkenskapsår och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter. Nyheter eller ändringar med framtida tillämpning planeras inte att förtidstillämpas. Nedan beskrivs de IFRS som väntas ha en påverkan eller kan komma att ha en påverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 9, Finansiella instrument

IFRS 9 omfattar redovisning av finansiella tillgångar och skulder och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden träder i kraft den 1 januari 2018. I likhet med IAS 39 klassificeras finansiella tillgångar i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. IFRS 9 inför dock andra kategorier än de som finns i IAS 39. IFRS 9 inför också en ny modell för nedskrivningar av finansiella tillgångar. För finansiella skulder överensstämmer IFRS 9 i stort med IAS 39. För skulder redovisade till verkligt värde ska dock den del av verkligtvärdeförändringen som är hänförlig till den egna kreditrisken redovisas i övrigt totalresultat istället för i resultatet, såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen. IFRS 9 inför även delvis ändrade kriterier för säkringsredovisning. Koncernen kommer under 2017 att utvärdera effekterna av den nya standarden.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter och träder i kraft den 1 januari 2018. Standarden inför en samlad modell för intäktredovisning enligt vilken en intäkt redovisas när en vara eller tjänst överförs till kund. Detta kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster. Koncernen kommer under 2017 att fortsätta den påbörjade utvärderingen av effekterna av den nya standarden.

IFRS 16 Leases

Standarden träder i kraft 1 januari 2019 och ersätter då IAS 17 Leasingavtal samt tillhörande tolkningar. Den kräver att leasetagare redovisar tillgångar och skulder hänförliga till alla leasingavtal med undantag för avtal som är kortare än 12 månader och/eller avser små belopp. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt att vara oförändrad. EU har ännu inte godkänt standarden. Koncernen kommer under 2017 att påbörja arbetet med att utvärdera vilka effekter den nya standarden kommer att få på koncernens resultat och finansiell ställning.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar.

Uppskattningarna och antagandena utvärderas löpande. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Successiv vinstavräkning

Redovisat resultatet i pågående bostadsprojekt tas fram genom successiv vinstavräkning baserad på projektets färdigställandegrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen är väl fungerande system för projektuppföljning. Prognos avseende projektets slutliga utfall är en kritisk bedömning som är väsentlig för resultatredovisningen under projektets gång. Det finns en risk att slutligt resultat avseende projekt kan avvika från successivt redovisat resultat. Projektprognoserna utvärderas regelbundet under projektens löptid och justeras vid behov.

Projektfastigheter

Redovisat värde för projektfastigheter har tagits upp till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde baserat på rådande prisnivå. Redovisat värde kan förändras till följd av utbud och efterfrågan och nedskrivningsbehov kan uppstå. Det har inte förekommit någon indikation på att det föreligger ett nedskrivningsbehov av projektfastigheterna.

Bostadsrättsprojekt

Koncernens verksamhetsmodell innebär att entreprenadavtal och avtal om markförsäljning ingås med nyetablerade bostadsrättsföreningar som utgör självständiga och fristående juridiska personer. Det är styrelsen i bostadsrättsföreningen som är beställare. Bostadsrättsföreningen har möjlighet att påverka utformningen av fastigheten och är även den part som bär hela värderisken i fastigheten.

Not 4 Rörelsesegment

Koncernen delar inte upp verksamheten i olika segment utan ser hela koncernens verksamhet som ett segment. Rörelsesegment identifieras baserat på den interna strukturen av koncernens affärsverksamheter vars rörelseresultat regelbundet följs upp av koncernens högste beslutsfattare. Koncernens nettoomsättning fördelas på följande geografiska marknader.

<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2016	2015
Sverige	354 659	133 335
Summa	354 659	133 335

Ingen av koncernens kunder står för 10% eller mer av omsättningen.

Intäkter från svenska kunder utgör 100% koncernens totala intäkter. Av anläggningstillgångar är 100% fördelade till Sverige.

Not 5 Arvode till revisor

<i>Ernst & Young AB</i>	2016	2015
Revisionsuppdraget	1 000	-
Summa	1 000	-

<i>BDO</i>	2016	2015
Revisionsuppdraget	763	601
Summa	763	601

Not 6 Kostnader per kostnadsslag

	2016	2015
Övriga externa kostnader	16 607	8 583
Personalkostnader	9 775	3 351
Av- och nedskrivningar	570	89
Summa	26 952	12 023

Not 7 Leasingavtal

Operationell leasetagare

Årets leasingkostnader avseende operationella leasingavtal utgörs främst av lokalhyror och personbilar kontorsutrustning och uppgår till 1.220 tkr (536 tkr).

Framtida betalningsåtaganden per 31 december för operationella leasingkontrakt fördelar sig enligt följande:

<i>Framtida minimileaseavgifter</i>	2016	2015
Inom 1 år	1 172	407
Mellan 1-5 år	1 251	346
Mer än 5 år	0	0
Summa	2 423	753

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2016		2015	
	Medelanta l anställda	Varav män, procent %	Medelantal anställda	Varav män, procent %
Medelantalet anställda				
Dotterbolag i Sverige	9	70%	4	75%
Totalt dotterbolag	9	70%	4	75%
Moderbolag	0	0%	0	0%
Totalt i koncernen	9	70%	4	75%

	2016-12-31		2015-12-31	
	Antal på balansdagen	Varav män, procent %	Antal på balansdagen	Varav män, procent %
Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter	6	83%	5	100%
Varav verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	100%	1	100%
Totalt i koncernen	7	0%	6	100%

	2016	2015
Personalkostnader		
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	431	-
Sociala avgifter	42	-
Pensionskostnader	-	-
Summa	473	0
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	-	35
Sociala avgifter	-	11
Pensionskostnader	-	-
Summa	0	46
<i>Dotterbolag</i>		
<i>Styrelse och övriga ledande befattningshavare</i>		
Löner och andra ersättningar	1 090	1 092
Sociala avgifter	387	343
Pensionskostnader	118	20
Summa	1 595	1 455
<i>Övriga anställda</i>		
Löner och andra ersättningar	5 949	1 329
Sociala avgifter	1 936	418
Pensionskostnader	274	-
Summa	8 159	1 747
Övriga personalkostnader	-	-
Summa personalkostnader	10 227	3 248

2016	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Hadar Cars	165				165
Styrelseledamot					
Bertil Rydevik	133				133
Helena Nordman-Knutsson					0
Stephen Zide					0
Johan Palmgren					0
Verkställande direktör					
Jonas Åkerman	376		27		403
David Ridemar	713		91		804
Summa	1 387	0	118	0	1 505

2015	Grundlön, styrelse arvode	Rörlig ersättning	Pensions- kostnad	Övrig ersättning	Summa
Styrelseordförande					
Hadar Cars					0
Styrelseledamot					
Bertil Rydevik					0
Jonas Åkerman					0
Nils-Arne Holmudden	126				126
Verkställande direktör					
David Ridemar	1 092		20		1 112
Summa	1 218	0	20	0	1 238

Jonas Åkerman tillträdde som verkställande direktör de 11 juli 2016 och efterträdde David Ridemar.

Helen Nordman Knutsson och Johan Palmgren inträdde i styrelsen vid bolagsstämman den 7 oktober 2016, Stephen Zide vid extra bolagsstämma den 26 augusti 2016. Nils Arne Holmudden utträdde ur styrelse vid samma stämma.

Ersättningar och villkor för ledande befattningshavare

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, rörlig ersättning, pensionsförmåner samt övriga förmåner som bilformån. Med andra ledande befattningshavare avses de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör koncernledningen.

Verkställande direktören har en uppsägningstid på 12 månader ifall uppsägningen är från koncernens sida och om verkställande direktören väljer att avsluta sin anställning är uppsägningstiden 6 månader. Bolaget erlägger pensionspremie enligt ITP plan. För övriga ledande befattningshavare gäller samma villkor som för verkställande direktören.

Avgångsvederlag

Verkställande direktören har inga avgångsvederlag

Not 9 Finansiella intäkter

	2016	2015
Ränteutgifter	3 727	1 350
Summa	3 727	1 350

Not 10 Finansiella kostnader

	2016	2015
Räntekostnader	13 945	3 957
Summa	13 945	3 957

Not 11 Skatt

	2016	2015
Aktuell skatt	7	129
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-14 803	-
Redovisad skatt	-14 796	129
Avstämning av effektiv skattesats	2016	2015
Resultat före skatt	34 537	4 234
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (22%)	7 598	931
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-52 361	-17 100
Ej avdragsgilla kostnader	13 739	2 116
Ej utnyttjat underskottsavdrag	16 228	14 182
Redovisad skatt	-14 796	129
Effektiv skattesats	-43%	3%

Koncernen har inga skatteposter som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld

I nedanstående tabeller specificeras skatteeffekten av de temporära skillnaderna:

	2016	2015
Uppskjuten skattefordran		
Temporär skillnad på avskrivningar	67	3
Underskottsavdrag	14 739	-
Redovisat värde	14 806	3

Det finns skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i balansräkningen uppgående till 15 tkr (4.573 tkr) och de har ingen tidsbegränsning.

Not 12 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	2 105	2 063
Årets anskaffningar	16 574	42
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 679	2 105
Ingående avskrivningar	-94	-47
Årets avskrivningar	-478	-47
Utgående ackumulerade avskrivningar	-572	-94
Utgående redovisat värde	18 107	2 011

Det utgående redovisade värdet per 2016-12-31 avser fastigheter som används i verksamheten. Avsikten är att äga fastigheterna långsiktigt.

Not 13 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	210	124
Årets anskaffningar	1 055	86
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 265	210
Ingående avskrivningar	-84	-42
Årets avskrivningar	-92	-42
Utgående ackumulerade avskrivningar	-176	-84
Utgående redovisat värde	1 089	126

Not 14 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2016-12-31

Finansiella tillgångar	Låne- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Övriga långfristiga fordringar	181 846		181 846	181 846
Kundfordringar	36 967		36 967	-
Övriga kortfristiga fordringar	157 100		157 100	-
Upplupna intäkter	36 958		36 958	-
Likvida medel	41 831		41 831	-
Summa	454 702		454 702	181 846
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut		13 426	13 426	13 426
Övriga långfristiga skulder		158 746	158 746	158 746
Kapitalandelslån		26 000	26 000	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		482	482	-
Leverantörsskulder		51 563	51 563	-
Övriga kortfristiga skulder		26 438	26 438	-
Upplupna kostnader		10 630	10 630	-
Summa		287 285	287 285	172 172

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2015-12-31

Finansiella tillgångar	Låne- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Övriga långfristiga fordringar	3 439		3 439	3 439
Kundfordringar	35 322		35 322	-
Övriga kortfristiga fordringar	151 289		151 289	-
Upplupna intäkter	2 990		2 990	-
Likvida medel	2 196		2 196	-
Summa	195 236		195 236	3 439
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut		1 463	1 463	1 463
Övriga långfristiga skulder		11 034	11 034	11 034
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 735	5 735	-
Leverantörsskulder		28 125	28 125	-
Övriga kortfristiga skulder		88 147	88 147	-
Upplupna kostnader		5 614	5 614	-
Summa		140 118	140 118	12 497

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 2015-01-01

	Låne- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	29 460		29 460	29 640
Kundfordringar	8 407		8 407	-
Övriga kortfristiga fordringar	17 666		17 666	-
Upplupna intäkter	604		604	-
Likvida medel	8 477		8 477	-
Summa	64 614		64 614	29 640
Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut		1 463	1 463	1 463
Övriga långfristiga skulder		-	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		-	-	-
Leverantörsskulder		7 140	7 140	-
Övriga kortfristiga skulder		33 806	33 806	-
Upplupna kostnader		4 506	4 506	-
Summa		46 915	46 915	1 463

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbara indata)

2016-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	181 846	181 846
Summa	-	-	181 846	181 846

Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	13 426	13 426
Kapitalandelslån	-	26 000	-	26 000
Övriga långfristiga skulder	-	-	158 746	158 746
Summa	-	26 000	172 172	198 172

2015-12-31	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	3 439	3 439
Summa	-	-	3 439	3 439

Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	1 463	1 463
Övriga långfristiga skulder	-	-	11 034	11 034
Summa	-	-	12 497	12 497

2015-01-01	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Finansiella tillgångar				
Övriga långfristiga fordringar	-	-	29 460	29 460
Summa	-	-	29 460	29 460

Finansiella skulder				
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	1 463	1 463
Summa	-	-	1 463	1 463

Beräkning av verkligt värde

Långfristiga räntebärande fordringar & skulder

I upplysningsyfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta. Bedömningen har gjorts att aktuell marknadsränta samt kreditmarginal är detsamma som när lånen ingicks, vilket innebär att verkligt värde

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet vara en rimlig approximation av det verkliga värdet. Övriga kortfristiga fordringar avser till största delen reversfordran på bostadsrättsföreningar.

Not 15 Projektfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	41 448	11 744
Årets anskaffning	60 183	38 259
Årets avyttring	-36 321	-8 555
Utgående redovisat värde	65 310	41 448

Not 16 Upparbetade ej fakturerade intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upparbetade ej fakturerade intäkter		
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	73 641	49 124
Fakturering på ej avslutade entreprenader	-36 683	-46 134
Utgående redovisat värde	36 958	2 990

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Förutbetalda lokalhyra	75	93	-
Förutbetalda leasing	151	159	144
Upplupna ränteintäkter	3 724	1 349	852
Övriga interimfordringar	3 147	181	134
Redovisat värde	7 096	1 782	1 130

Not 18 Likvida medel

	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Kassa och bank	41 831	2 196	8 477
Redovisat värde	41 831	2 196	8 477

Not 19 Koncernbolag

Moderbolagets, CHR Bygga Bostäder Holding AB (Publ), innehav i direkta och indirekta dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Bolag	Andel	
	2016-12-31	2015-12-31
CHR Bygga Bostäder Holding AB (Publ)	Moderbolag	Moderbolag
Hesron Förvaltning AB	100%	100%
Bergshammar Bostäder i Nyköping AB	100%	0%
Najaden Aktieförvaltning i Sundsvall AB	100%	100%
Basanater Förvaltning AB	100%	100%
Briljanterna 2 AB	100%	100%
Briljanterna 3 AB	100%	100%
Briljanterna 4 AB	100%	100%
CHR Bygga Bostäder Personal AB	100%	100%
Karsudan Förvaltning AB	100%	100%
Tornlockan i Boden 1 AB	100%	100%
Tornlockan i Boden 2 AB	100%	100%
Antanas Förvaltning AB	100%	100%
Lättnaden AB	100%	100%
Kristallerna 2 AB	100%	100%
Uxor Förvaltning AB	100%	100%
Hemkomsten 1 AB	100%	100%
Hemkomsten 2 AB	100%	100%
Hemkomsten 3 AB	100%	100%
Bostadsbolaget Brandholmen 5 AB	100%	100%
Hemkomsten 4 AB	100%	100%
Hemkomsten 5 AB	100%	100%
Ettlinger Förvaltning AB	100%	100%
Brittsbo Ångar 2 AB	100%	100%
Brittsbo Ångar 3 AB	100%	100%
Davram Förvaltning AB	100%	100%
Brandholmen Projektgrossist 1 AB	100%	100%
Brandholmen Projektgrossist 2 AB	100%	100%
Brandholmen Projektgrossist 3 AB	100%	100%
Bostadsbolaget Brandholmen 3 AB	100%	0%
Brandholmen Projektgrossist 4 AB	100%	100%
Brandholmen Projektgrossist 5 AB	100%	100%
CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB	100%	100%
Horadio Förvaltning AB	100%	100%
Vänligheten i Skellefteå 2 AB	100%	100%

Bolagens huvudsakliga uppgift är att uppföra och sälja fastigheter och bolag. Det finns tre typer av bolagkategorier inom koncernen utöver moderbolaget. Detta är entreprenadbolaget, förvaltningsbolag och fastighetsbolag. Entreprenadbolaget är CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB, vars verksamhet är att uppföra fastigheter åt bostadsrättsföreningarna. Förvaltningsbolagen är Hesron Förvaltning AB, Najaden Aktieförvaltning i Sundsvall AB, Basanater Förvaltning AB, Karsudan Förvaltning AB, Antanas Förvaltning AB, Uxor Förvaltning AB, Ettlinger Förvaltning AB, Davram Förvaltning AB och Horadio Förvaltning AB vars verksamhet är att äga och förvalta dotterbolag som sedan säljs till bostadsrättsföreningarna. Resterande bolag är fastighetsbolagen vars verksamhet är att köpa mark för att sedan uppföra fastigheter. Under verksamhetsåret har fastighetsbolagen Brittsbo Ångar 1 AB, Vänligheten i Skellefteå 1 AB, Kristallerna 1 AB, Vikaholm Växjö 3 AB, Vikaholm Växjö 4 AB, Gemenskapen i Motala AB, Bostadsbolaget Brandholmen 1 AB, Bostadsbolaget Brandholmen 2 AB, Livet i Lillån 1 AB och Livet i Lillån 2 AB avyttrats.

Not 20 Eget kapital

Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

	Antal stamaktier	Aktiekapital	Ovrigt tillskjutet kapital
Per den 1 januari 2015	75 360	7 536	35
Nyemission	0	0	0
Per den 31 december 2015	75 360	7 536	35
Nyemission	492	49	2 547
Ej registrerat nyemission	-	-	63 079
Emissionskostnader	-	-	-272
Personaloptionsprogram	-	-	62
Per den 31 december 2016	75 852	7 585	65 451

Per den 31 december 2016 omfattade det registrerade aktiekapitalet 75.852 stamaktier (75.360 stamaktier) med ett kvotvärde på 100 kr (100 kr). Innehavare av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand och aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämman med en röst per aktie. Alla aktier har samma rätt till CHR Bygga Bostäder Holding ABs kvarvarande nettotillgångar. Samtliga aktier är fullt betalda och inga aktier är reserverade för överlåtelse. Inga aktier innehas av bolaget själv eller dess dotterbolag. Under 2016 har CHR Bygga Bostäder Holding AB genomfört två stycken nyemissioner, 2016-06-10 och 2016-11-30, en kvittningsemission 2016-12-22 samt en aktieteckning 2016-12-27 av teckningsoptioner utgivna 2016-12-19.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital utgörs av kapital tillskjutet av CHR Bygga Bostäder Holding AB (Publ)s ägare i form av kapitaltillskott och överkurs.

Optionsprogram

Vid utgången av räkenskapsåret 2016 fanns två optionsprogram i CHR Bygga Bostäder Holding AB

Program 1

I enlighet med beslut på extra bolagsstämma den 10 juni 2016 gavs 377 teckningsoptioner ut. Optionerna har förvärvats till marknasvärde av ledande befattningshavare Hanna Lauritzen. Varje option ger rätt att teckna en aktie i CHR Bygga Bostäder Holding AB till kursen 10 615 kr per aktie fram till den 10 juni 2019.

Program 2

I enlighet med beslut på extra bolagsstämma den 19 december 2016 gavs 4 950 teckningsoptioner ut. Optionerna har förvärvats till marknasvärde av Davis Ridemar, Nils-Arne Holmudden och Jonas Åkerman. Varje option ger rätt att teckna en aktie i CHR Bygga Bostäder Holding AB till kursen 8 124 kr per aktie fram till den 30 juni 2018.

Not 21 Finansiella risker

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för olika slags finansiella risker; kreditrisk, marknadsrisker (valutarisk, ränterisk och annan prISRISK) och likviditetsrisk. Koncernens övergripande riskhantering fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken att koncernens motpart i ett finansiellt instrument inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsaka koncernen en finansiell förlust. Koncernen har ingen väsentlig koncentration av kreditrisker.

Kreditrisk i kundfordringar

Koncernen har fastställda riktlinjer för att säkra att försäljning av produkter och tjänster sker till kunder med lämplig kreditbakgrund. Betalningsvillkoren uppgår till 60 dagar beroende på motpart och kreditförlusterna uppgår till ett ringa belopp i förhållande till koncernens omsättning.

Åldersanalysen för ej nedskrivna fordringar på balansdagen anges nedan.

	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Ej förfallna kundfordringar	36 967	35 322	8 407
Redovisat värde	36 967	35 322	8 407

Inga kundfordringar har bedömts som osäkra.

Marknadsrisk

Marknadsrisk är att risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadspriser. Marknadsriskerna indelas av IFRS i tre typer, valutarisk, ränterisk och andra prISRISKEN. De marknadsriskerna som påverkar koncernen utgörs främst av ränterisker.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att verkligt värde eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. En betydande faktor som påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Koncernen är främst utsatt för ränterisk avseende koncernens kapitalandelslån.

Koncernens kapitalandelslån löper med årlig avkastning om högst 30 %.

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen får svårigheter att fullgöra sina förpliktelser som sammanhänger med finansiella skulder.

Koncernens kontraktssliga och odiskonterade räntebetalningar och återbetalningar av finansiella skulder framgår av tabellen nedan. Finansiella instrument med rörlig ränta har beräknats med den ränta som förelåg på balansdagen. Skulder har inkluderats i den period när återbetalning tidigast kan krävas.

Löptidsanalys	2016-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	510	510	537	806	11 545	13 908
Övriga långfristiga skulder	1 787	1 787	13 150	10 725	157 297	184 746
Leverantörsskulder	49 275	2 288				51 563
Övriga kortfristiga skulder	13 219	13 219				26 438
Upplupna kostnader	6 474	4 158				10 632
Summa	71 265	21 962	13 687	11 531	168 842	287 287

Löptidsanalys	2015-12-31					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	2 883	2 883	229	344	859	7 198
Övriga långfristiga skulder	110	110	441	662	9 710	11 033
Leverantörsskulder	25 313	2 812				28 125
Övriga kortfristiga skulder	44 073	44 074				88 147
Upplupna kostnader	4 210	1 403				5 613
Summa	76 589	51 282	670	1 006	10 569	140 116

Löptidsanalys	2015-01-01					Totalt
	<6 mån	6-12 mån	1-3 år	3-5 år	>5 år	
Skulder till kreditinstitut	15	15	59	88	1 287	1 463
Övriga långfristiga skulder						0
Leverantörsskulder	5 355	1 785				7 140
Övriga kortfristiga skulder	16 903	16 903				33 806
Upplupna kostnader	3 605	901				4 506
Summa	25 878	19 604	59	88	1 287	46 915

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att likvida medel inte finns tillgängliga och att finansiering bara delvis eller inte alls kan erhållas alternativt till förhöjd kostnad. Om koncernen inte skulle kunna erhålla, alternativt bara kan erhålla sådan finansiering på oförmånliga villkor, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Kapitalhantering

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att upprätthålla en över tiden optimal tillgångs- och kapitalstruktur som är väl anpassad till koncernens verksamhet. Kapital definieras som eget kapital, vilket uppgår till 129.708 tkr (8.912 tkr). Det finns inga uttalade finansiella mål i koncernen.

Under året har ingen förändring skett i koncernens kapitalhantering. Inget av koncernbolagen står under externa kapitalkrav.

Not 22 Fakturerade ej upparbetade intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Fakturerade ej upparbetade intäkter		
Fakturering på ej avslutade entreprenader	226 844	112 522
Upparbetade intäkter på ej avslutade entreprenader	-108 434	-21 078
Redovisat värde	118 410	91 444

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Upplupna löner och semesterlöner	1 141	229	76
Upplupna sociala avgifter	615	174	49
Upplupna räntor	249	3 957	259
Upplupen advokatkostnad	1 917	-	-
Upplupen revisionskostnad	1 018	804	570
Upplupen produktionskostnad	5 690	450	3 552
Redovisat värde	10 630	5 614	4 506

Not 24 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	2016	2015
Avskrivningar	570	89
Utrangeringar	1 865	25
Kursdifferenser	126	67
Redovisat värde	2 561	181

Räntor och utdelningar	2016	2015
Erhållen ränta	3 727	1 350
Betald ränta	-7 945	-3 956

Not 25 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Fastighetsinteckningar	13 553	1 463	1 463
Företagsinteckningar	2 500	2 500	-
Summa	16 053	3 963	1 463

Not 26 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Övrigt	227 992	60 762	17 500
Summa	227 992	60 762	17 500

Koncernen har ett åttagande om att förvärva bostadsrätten till bostadslägenhet som inte är såld vid färdigställande av Bostadsrättsföreningens hus. Betalning av insats, upplåtelseavgift och årsavgift för sådan bostadsrätt garanteras.

Not 27 Transaktioner med närstående

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Övrigt	Fordran på balans- dagen	Skuld på balans- dagen
Dotterbolag					
2016	-	4 971	-	-	31 114
2015	-	778	-	-	6
	-	5 749	-	-	31 120

För information om ersättningar till ledande befattningshavare, se not 8 Anställda och personalkostnader.

CHR Bygga Bostäder Holding AB har upptagit ett lån av JS Property Trust LLC. Lånet uppgår till 16 900 tkr. Lånet har en löptid om 36 månader från den 30 juni 2016 till och med den 1 juli 2019. Lånet löper med en stegrande årlig ränta (10 % procent under månaderna 1-12, under månaderna 13-24 och 17 % under månaderna 25-36). Om lånet återbetalas i förtid ska bolaget betala en förtida lösenavgift enligt en fallande procentsats per var sjätte månad (25 % om lånet återbetalas under månaderna 1-6 och därefter 22,5, 20, 15, 10 & 0 %).

7.800 tkr av kapitalandelslånet om 26.000 tkr som är upptaget i ett av koncernens bolag avser skuld till närstående part. För villkor se not 21.

Not 28 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har CHR Bygga Bostäder Holding AB registrerat inlösta teckningsoptioner, nyemission och kvittningsemision i enlighet med beslut på extra bolagsstämma under räkenskapsåret 2016. Efter registrering uppgår aktiekapitalet till 9 410 500 kr fördelat på 94 105 aktier. I december fattade stämman beslut att utge 4 950 teckningsoptioner med teckningsrätt till 2018-06-30. Programmet registrerades hos Bolagsverket 2017-02-15. Teckningskursen är 8 124 kr/aktie. I enlighet med beslut på extra bolagsstämma har bolagskategori ändrats från privat till publikt aktiebolag och en ny bolagsordning antagits som registrerats av Bolagsverket

Not 29 Övergång till IFRS

Från och med den 1 januari 2016 upprättar CHR Bygga Bostäder Holding AB sin koncernredovisning i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) såsom de antagits av Europeiska Unionen (EU). Tidigare upprättade årsredovisningar för koncernen har redovisats i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Datum för koncernens övergång till IFRS är den 1 januari 2015. Koncernen har till och med räkenskapsåret 2015 upprättat koncernredovisning i enlighet med Årsredovisningslagen samt BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till IFRS redovisas i enlighet med IFRS 1, "Första gången International Financial Reporting Standards tillämpas".

De redovisningsprinciper som återfinns i not 1 har tillämpats när koncernredovisningen upprättats per den 31 december 2016 och för den jämförande information som presenteras per den 31 december 2015 samt vid upprättande av rapporten över periodens ingående finansiella ställning per den 1 januari 2015. De uppskattningar som gjorts enligt IFRS per den 1 januari 2015 överensstämmer med de uppskattningar som gjordes enligt tidigare tillämpade redovisningsprinciper.

I nedanstående sammanställning visas effekterna av ovanstående tillämpningar på koncernens resultaträkning för 2015 samt balansräkning per 1 januari 2015 och 31 december 2015. Övergången från tidigare redovisningsprinciper har också inneburit en annorlunda struktur och klassificering av räkningarna än tidigare. Övergången till IFRS har inte haft någon effekt på koncernens kassaflöde.

Koncernens rapport över finansiell ställning per 1 januari 2015

Belopp i Tkr	Not	Enligt tidigare principer		Enligt IFRS
		prinsiperna	justeringar	
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Byggnader och Mark		13 773	-11 744	2 029
Inventarier		82		82
Övriga långfristiga fordringar		29 460		29 460
Uppskjuten skattefordran		0		0
Summa anläggningstillgångar		43 316	-11 744	31 572
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		0	11 744	11 744
Upparbetade ej fakturerade intäkter		604		604
Kundfordringar		8 407		8 407
Övriga fordringar		17 666		17 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 130		1 130
Likvida medel		8 477		8 477
Summa omsättningstillgångar		36 286	11 744	48 030
SUMMA TILLGÅNGAR		79 601	0	79 601

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Hänförligt till moderbolagets ägare	30 876	-26 100	4 776
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0		0
Summa eget kapital	30 876	-26 100	4 776
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 463		1 463
Övriga långfristiga skulder	0		0
Summa långfristiga skulder	1 463	0	1 463
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	0		0
Fakturerade ej upparbetade intäkter	0	27 905	27 905
Leverantörsskulder	7 140		7 140
Övriga kortfristiga skulder	33 806		33 806
Aktuella skatteskulder	6		6
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 311	-1 805	4 506
Summa kortfristiga skulder	47 263	26 100	73 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	79 601	0	79 601

Koncernens resultaträkning 2015-01-01

Belopp i Tkr	Not	Enligt	IFRS	Enligt IFRS
		tidigare principer	justeringar	
Nettoomsättning		39 051	-10 200	28 851
Produktionskostnader		-39 654		-39 654
Bruttoresultat		-603	-10 200	-10 803
Central administration		-5 287		-5 287
Övriga rörelseintäkter		42		42
Övriga rörelsekostnader		0		0
Rörelseresultat		-5 848	-10 200	-16 048
Finansiella intäkter		16 752	-15 900	852
Finansiella kostnader		-2 259		-2 259
Resultat före skatt		8 646	-26 100	-17 454
Skatt		-5		-5
Årets resultat		8 641	-26 100	-17 459
Årets resultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare		8 641	0	-17 459
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0

Koncernens rapport över totalresultat 2015

Belopp i Tkr	Not	Enligt	IFRS	Enligt IFRS
		tidigare principer	justeringar	
Årets resultat		8 641	0	-17 459
Övrigt totalresultat		0	0	0
Årets totalresultat		8 641	0	-17 459
Årets totalresultat hänförligt till:				
Moderbolagets ägare		8 641	0	-17 459
Innehav utan bestämmande inflytande		0	0	0

Koncernens rapport över finansiell ställning per 31 december 2015

Belopp i Tkr	Not	Enligt tidigare principer	IFRS justeringar	Enligt IFRS
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Byggnader och Mark		43 459	-41 448	2 011
Inventarier		126		126
Övriga långfristiga fordringar		3 439		3 439
Uppskjuten skattefordran		3		3
Summa anläggningstillgångar		47 027	-41 448	5 579
Omsättningstillgångar				
Projektfastigheter		0	41 448	41 448
Upparbetade ej fakturerade intäkter		2 990		2 990
Kundfordringar		35 322		35 322
Övriga fordringar		151 289		151 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 782		1 782
Likvida medel		2 196		2 196
Summa omsättningstillgångar		193 579	41 448	235 027
SUMMA TILLGÅNGAR		240 606	0	240 606
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital				
Hänförligt till moderbolagets ägare		99 475	-90 563	8 912
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		0		0
Summa eget kapital		99 475	-90 563	8 912
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		1 463		1 463
Övriga långfristiga skulder		11 034		11 034
Summa långfristiga skulder		12 497	0	12 497
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut		5 735		5 735
Fakturerade ej upparbetade intäkter		881	90 563	91 444
Leverantörsskulder		28 125		28 125
Övriga kortfristiga skulder		88 147		88 147
Aktuella skatteskulder		133		133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 614		5 614
Summa kortfristiga skulder		128 634	90 563	219 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		240 606	0	240 606

Noter

A. Bostadsutvecklingsprojekt

Enligt tidigare redovisningsprinciper redovisades vinsten för bostadsutvecklingsprojekt i samband med avtalet. I samband med övergången till IFRS har en översyn gjorts av tillämpad vinstavräkning, vilket har inneburit att koncernens bostadsutvecklingsprojekt nu redovisas i enlighet med IAS 11 Entreprenadavtal, vilket innebär att successiv vinstavräkning tillämpas på pågående projekt. Intäkter och kostnader redovisas i resultatet i förhållande till entreprenadens färdigställandegrad. Färdigställandegraden i projekten fastställs utifrån utfört arbete som beräknas baserat på ett antal milstolpar i projekten. Entreprenaduppdragen redovisas i balansräkningen projekt för projekt antingen som Upparbetade ej fakturerade intäkter bland omsättningstillgångarna eller som Fakturerade ej upparbetade intäkter bland kortfristiga skulder. I ingångsbalansen per 1 januari 2015 har nettoomsättningen minskat med 26.100 tkr vilket istället har redovisats som fakturerad ej upparbetad intäkt i balansräkningen. En minskning av nettoomsättningen i 2015 års resultaträkningen görs med 90.563 tkr.

Omföring har skett inom eget kapital för att anpassa redovisningen till IFRS. Vidare har mindre justeringar även gjorts i resultaträkning och rapport över totalresultat samt balansräkning.

Summan av justeringarnas nettoeffekt på eget kapital efter skatt sammanfattas i nedan tabell:

	2015-01-01	2015-12-31
Eget kapital enligt tidigare principer	30 876	99 475
Periodisering aktievinster	-26 100	-66 131
Periodisering entreprenadintäkter	0	-24 432
	0	0
Eget kapital enligt IFRS	4 776	8 912

Not 30 Kapitaltillskott

Koncernen har erhållit ett borgenärstillskott om 31.575 tkr. Tillskottet är villkorat, innebärande att återbetalning endast kan ske ur disponibla vinstmedel enligt fastställd balansräkning för Bygga Bostäder Entreprenad enligt reglerna i ABL 17 kap, under förutsättning att sådan återbetalning inte står i strid mot god affärssed och tidigast vid bolagsstämma efter den 31 maj 2021. Ränta ska utgå på Tillskottet från och med den 1 januari 2017, med en årlig räntesats om 14 %. Röntan ska kapitaliseras och läggas till Tillskottet. Villkoret om återbetalning av borgenärstillskottet och röntan har inte uppställts i förhållande CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB utan endast mot CHR Bygga Bostäder Holding AB.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Nettoomsättning		0	0
Övriga externa kostnader	3	-1 839	-1 560
Personalkostnader	4	-347	-77
Övriga rörelsekostnader		-1 863	-25
Rörelseresultat		-4 049	-1 662
Resultat från andelar i koncernbolag	5	74 400	77 200
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	143	186
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-53 705	-7 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-6 895	-3 817
Resultat efter finansiella poster		9 893	63 927
Bokslutsdispositioner	8	-	-45
Resultat före skatt		9 893	63 882
Skatt	9	4 820	0
Årets resultat		14 713	63 882

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Årets resultat		14 713	63 882
Övrigt totalresultat		0	0
Övrigt totalresultat för året		14 713	63 882

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Tillgångar				
Tecknat ej inbetalt aktiekapital		6 435	0	0
Anläggningstillgångar				
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andelar i koncernbolag	10,12	50 770	50 870	16 026
Fordringar hos koncernbolag	11,12	72 388	25 754	313
Uppskjuten skattefordran		4 820	-	-
Övriga långfristiga fordringar	12	31 077	18 473	3 135
Summa finansiella anläggningstillgångar		159 055	95 097	19 473
Summa anläggningstillgångar		159 055	95 097	19 473
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Fordringar hos koncernbolag	11,12	94 447	77 200	36 690
Övriga fordringar	12	61	173	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12,13	2 617	194	119
Summa kortfristiga fordringar		97 124	77 567	36 909
Likvida medel	12,14	31 267	51	4 381
Summa omsättningstillgångar		128 392	77 618	41 290
SUMMA TILLGÅNGAR		293 882	172 715	60 763

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	15			
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital		7 585	7 536	7 536
Ej registrerat aktiekapital		1 825	35	35
		9 410	7 571	7 571
<i>Fritt eget kapital</i>				
Överkursfond		73 027	3 029	3 029
Balanserade vinstmedel		85 944	21 857	6 498
Årets resultat		14 713	63 882	12 234
		173 684	88 768	21 761
Summa eget kapital		183 095	96 339	29 332
Långfristiga skulder				
Skulder till koncernbolag	12,16	493	2 439	-
Övriga långfristiga skulder	12,16	105 600	62 930	4 000
Summa långfristiga skulder		106 093	65 369	4 000
Kortfristiga skulder				
Checkräkningskredit	12	-	5 735	-
Leverantörsskulder	12	1 448	640	564
Skulder till koncernbolag	12	-	-	50
Övriga kortfristiga skulder	12	1 218	558	24 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12,17	2 028	4 073	2 581
Summa kortfristiga skulder		4 694	11 007	27 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		293 882	172 715	60 764

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Summa eget kapital
	Aktiekapital	Pågående nyemission	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2015-01-01	7 536	-	3 064	6 498	12 234	29 332
Justering för övergång till RFR 2	-	-	-	-	-	-
Justerat eget kapital 2015-01-01	7 536	0	3 064	6 498	12 234	29 332
Omföring resultat föregående år	-	-	-	12 234	-12 234	-
Årets resultat	-	-	-	-	63 882	63 882
Årets övrigt totalresultat	0	0	0	0	0	0
Årets totalresultat	0	0	0	0	63 882	63 882
Nyemission	0	0	0	0	0	0
Emissionskostnader	0	0	0	0	0	0
Skatt avseende emissionkostnader	0	0	0	0	0	0
Erhållna aktieägartillskott	0	0	0	0	0	0
Personaloptionsprogram	0	0	0	0	0	0
Utdelning	0	0	0	0	0	0
Fusionsresultat	-	-	-	3 125	-	3 125
Summa transaktioner med ägare	0	0	0	3 125	0	3 125
Utgående eget kapital 2015-12-31	7 536	0	3 064	21 857	63 882	96 339
Ingående eget kapital 2016-01-01	7 536	0	3 064	21 857	63 882	96 339
Omföring resultat föregående år	-	-	-	63 882	-63 882	-
Årets resultat	-	-	-	-	14 713	14 713
Årets övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
Årets totalresultat	0	0	0	0	14 713	14 713
Nyemission	49	-	2 547	-	-	2 596
Ej registrerad nyemission	-	1 825	67 688	-	-	69 513
Emissionskostnader	-	-	-272	-	-	-272
Skatt avseende emissionkostnader	0	-	0	0	0	0
Erhållna aktieägartillskott	0	-	0	0	0	0
Utdelning	0	-	0	0	0	0
Personaloptionsprogram	-	-	-	62	-	62
Fusionsresultat	-	-	-	143	-	143
Summa transaktioner med ägare	49	1 825	69 963	205	0	72 042
Utgående eget kapital 2016-12-31	7 585	1 825	73 027	85 944	14 713	183 094

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDE

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten	18		
Resultat före skatt		9 893	63 882
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	55 570	8 050
Betald inkomstskatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		65 463	71 932
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändringar av rörelsefordringar		-17 567	-15 486
Förändringar av rörelseskulder		-578	-22 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten		47 318	34 337
Investeringsverksamheten			
Investeringar i dotterbolag		-105	-42 850
Lämnade koncernbidrag		0	-45
Uppkomna fordringar hos koncernbolag		-112 738	-65 951
Uppkomna skulder hos koncernbolag		-1 946	2 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-114 789	-106 457
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		63 474	-
Upptagna skulder hos kreditinstitut		36 935	64 665
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		100 409	64 665
Årets kassaflöde		32 938	-7 455
Likvida medel vid årets början		51	4 381
Fusion av dotterbolag		-1 722	3 125
Likvida medel vid årets slut	14	31 267	51

MODERBOLAGETS NOTER

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och den av Rådet för finansiell rapportering utgivna rekommendation RFR 2 "Redovisning för juridisk person". Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen med de undantag och tillägg som anges i RFR 2. Det innebär att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges nedan.

Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolaget har tidigare tillämpat Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och Årsredovisningslagen vid upprättande av årsredovisningen. Från och med i år som en följd av koncernens övergång till IFRS tillämpar moderbolaget ÅRL och RFR 2. Detta innebär främst att upplysningskraven har ökat och att även moderbolaget ska lämna samtliga finansiella rapporter.

Dotterbolag

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget i enlighet med anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionskostnader inkluderas i det bokförda värdet för innehav i dotterbolaget.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderbolaget redovisar såväl erhållna som lämnade koncernbidrag som bokslutsdispositioner. Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Intäkter

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IAS 39 i moderbolaget som juridisk person, utan moderbolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I moderbolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Det förekommer inga väsentliga uppskattningar och bedömningar vid upprättandet av moderbolagets finansiella rapporter.

Not 3 Arvode till revisor

<i>Ernst & Young AB</i>	2016	2015
Revisionsuppdraget	305	-
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
Summa	305	0

BDO

Revisionsuppdraget	170	277
Annan revisionsverksamhet	0	0
Skatterådgivning	23	-
Övriga tjänster	33	-
Summa	226	277

Not 4 Anställda och personalkostnader

För löner och ersättningar till anställda och ledande befattningshavare samt information om antal anställda, se not 8 för koncernen.

Not 5 Resultat från andelar i koncernbolag

	2016	2015
Erhållna utdelningar	74 400	77 200
Reavinst / reaförlust försäljning	0	0
Nedskrivning	0	0
Summa	74 400	77 200

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016	2015
Ränteintäkter	143	186
Kursdifferenser	0	0
Summa	143	186

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Räntekostnader	6 895	3 817
Kursdifferenser	0	0
Summa	6 895	3 817

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2016	2015
Lämnat koncernbidrag	0	0
Erhållet koncernbidrag	-	45
Förändring av periodiseringsfond	0	0
Summa	-	45

Not 9 Skatt

	2016	2015
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-4 820	-
Redovisad skatt	-4 820	-
Avstämning av effektiv skattesats	2016	2015
Resultat före skatt	9 893	63 882
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget (22%)	2 176	14 054
Skatteeffekt av:		
Ej skattepliktiga intäkter	-16 368	-16 984
Ej avdragsgilla kostnader	12 235	1 767
Ej utnyttjat underskottsavdrag	-2 863	1 163
Redovisad skatt	-4 820	0
Effektiv skattesats	-49%	0%

Not 10 Andelar i koncernbolag

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	61 050	18 226
Förvärv/ aktieägartillskott	57 595	45 178
Försäljningar	-3 990	-2 354
Nedskrivningar	-63 885	-10 180
Utgående redovisat värde	50 770	50 870

Nedanstående förteckning omfattar av moderbolaget direkt eller indirekt ägda aktier och andelar.

Bolag	Organisations- nummer	Säte	Kapital-andel	Rösträtts- andel	Redovisat värde 2016-12-31	Redovisat värde 2015-12-31
Hesron Förvaltning AB	556957-8296	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Bergshammar Bostäder i Nyköping AB	559072-9769	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Najaden Aktieförvaltning i Sundsvall AB	556945-7236	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Basanater Förvaltning AB	559001-5177	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Briljanterna 2 AB	559000-9055	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Briljanterna 3 AB	559000-9063	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Briljanterna 4 AB	559000-9089	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
CHR Bygga Bostäder Personal AB	559034-6887	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	-	50
Karsudan Förvaltning AB	559001-5201	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Tornklockan i Boden 1 AB	559002-0318	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Tornklockan i Boden 2 AB	559001-5235	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Antanas Förvaltning AB	559017-6227	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Lättnaden AB	559036-3502	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Kristallerna 2 AB	559002-0235	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Uxor Förvaltning AB	559002-1027	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Hemkomsten 1 AB	556957-5755	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Hemkomsten 2 AB	559001-8262	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Hemkomsten 3 AB	559001-7561	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Hemkomsten 4 AB	559001-7413	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Hemkomsten 5 AB	559001-8411	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Ettliger Förvaltning AB	559017-9080	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Brittsbo Ängar 1 AB	559009-1574	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Brittsbo Ängar 2 AB	559009-1582	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Davram Förvaltning AB	559026-2134	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Hemkomsten 1 AB	556957-5755	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Hemkomsten 2 AB	559001-8262	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Hemkomsten 3 AB	559001-7561	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Bostadsbolaget Brandholmen 5 AB	559043-6795	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Hemkomsten 4 AB	559001-7413	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Hemkomsten 5 AB	559001-8411	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB	556864-5898	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50 320	50 320
Horadio Förvaltning AB	559009-0113	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	50	50
Vänligheten i Skellefteå 2 AB	559023-0537	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Nahor Förvaltning AB	556949-0203	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)	-	50
Paradisets i Älmhult AB	556929-5164	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Fjällmon Bostäder AB	556957-5623	Stockholm	100% (100%)	100% (100%)		
Utgående redovisat värde					50 770	50 870

Not 11 Fordringar hos koncernbolag

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	102 954	37 003
Tillkommande fordringar	201 343	77 200
Avgående fordringar	-137 462	-11 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 835	102 954
Utgående redovisat värde	166 835	102 954

Not 12 Finansiella instrument

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2016

	Låne- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	72 388		72 388	72 388
Övriga långfristiga fordringar	31 077		31 077	31 077
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	94 447		94 447	-
Övriga kortfristiga fordringar	2 011		2 011	-
Upplupna ränteintäkter	143		143	-
Likvida medel	31 267		31 267	-
Summa	231 333	0	231 333	-
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut		0	0	0
Övriga långfristiga skulder		105 600	105 600	105 600
Checkräkningskredit		0	0	-
Leverantörsskulder		1 448	1 448	-
Skulder till koncernbolag		493	493	-
Övriga kortfristiga skulder		1 219	1 219	-
Upplupna kostnader		2 028	2 028	-
Summa	0	110 788	110 788	105 600

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 31 december 2015

	Låne- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	25 754		25 754	25 754
Övriga långfristiga fordringar	18 473		18 473	18 473
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	77 200		77 200	-
Övriga kortfristiga fordringar	173		173	-
Upplupna ränteintäkter	185		185	-
Likvida medel	51		51	-
Summa	121 836	0	121 836	44 227
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut		0	0	0
Övriga långfristiga skulder		62 930	62 930	62 930
Checkräkningskredit		5 735	5 735	-
Leverantörsskulder		640	640	-
Skulder till koncernbolag		2 439	2 439	-
Övriga kortfristiga skulder		558	558	-
Upplupna kostnader		4 073	4 073	-
Summa	0	76 375	76 375	62 930

Värdering av finansiella tillgångar och skulder per 1 januari 2015

	Låne- fordringar och kund- fordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar				
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	313		313	313
Övriga långfristiga fordringar	3 135		3 135	3 135
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	36 690		-	-
Övriga kortfristiga fordringar	100		100	-
Upplupna ränteintäkter	57		57	-
Likvida medel	4 381		4 381	-
Summa	44 676	0	7 986	3 448
Finansiella skulder				
Skulder till kreditinstitut		0	0	0
Övriga långfristiga skulder		4 000	4 000	4 000
Checkräkningskredit		0	0	-
Leverantörsskulder		564	564	-
Skulder till koncernbolag		50	50	-
Övriga kortfristiga skulder		24 237	24 237	-
Upplupna kostnader		2 581	2 581	-
Summa	0	31 432	31 432	4 000

Värdering till verkligt värde

Verkligt värde är det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer. Tabellen nedan visar finansiella instrument värderade till verkligt värde, utifrån hur klassificeringen i verkligt värdehierarkin gjorts. De olika nivåerna definieras enligt följande:

Nivå 1 - Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Nivå 2 - Andra observerbara indata för tillgången eller skulder än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (dvs. som prisnoteringar) eller indirekt (dvs. härledda från prisnoteringar)

Nivå 3 - Indata för tillgången eller skulden som inte baseras på observerbara marknadsdata (dvs. icke

2016-12-31

Finansiella tillgångar	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	-	-	72 388	72 388
Övriga långfristiga fordringar	-	-	31 077	31 077
Summa	-	-	103 465	103 465

Finansiella skulder

Skulder till kreditinstitut	-	-	0	0
Skulder till koncernbolag	-	-	493	493
Övriga långfristiga skulder	-	-	105 600	105 600
Summa	-	-	106 093	106 093

2015-12-31

Finansiella tillgångar	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	-	-	25 754	25 754
Övriga långfristiga fordringar	-	-	18 473	18 473
Summa	-	-	44 227	44 227

Finansiella skulder

Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0
Skulder till koncernbolag	-	-	2 439	2 439
Övriga långfristiga skulder	-	-	62 930	62 930
Summa	-	-	65 369	65 369

2015-01-01

Finansiella tillgångar	Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3	Totalt
Långfristiga fordringar hos koncernbolag	-	-	313	313
Övriga långfristiga fordringar	-	-	3 135	3 135
Summa	-	-	3 448	3 448

Finansiella skulder

Skulder till kreditinstitut	0	0	0	0
Skulder till koncernbolag	0	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	-	-	4 000	4 000
Summa	-	-	4 000	4 000

Beräkning av verkligt värde

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder har inte diskonterats med framtida kassaflöden då löptiden är kort och diskonteringsräntan antas till 0% varför verkligt värde överensstämmer med bokfört värde

Räntebärande skulder

I upplysnings syfte beräknas ett verkligt värde för räntebärande skulder genom en diskontering av framtida kassaflöden av kapitalbelopp och ränta diskonterade till aktuell marknadsränta.

Kortfristiga fordringar och skulder

För kortfristiga fordringar och skulder, som kundfordringar och leverantörsskulder, med en livslängd på mindre än sex månader anses det redovisade värdet vara en rimlig approximation av det verkliga värdet.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Förutbetald leasing	0	0	0
Upplupna ränteintäkter	143	185	54
Övriga poster	2 474	9	65
Redovisat värde	2 617	194	119

Not 14 Likvida medel

	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Kortfristiga placeringar	0	0	0
Kassa och bank	31 267	51	4 381
Redovisat värde	31 267	51	4 381

Not 15 Eget kapital

Per den 2016-12-31 består aktiekapitalet av 75.852 st. aktier (75.363 st.) med ett kvotvärde om 100 kr (100 kr). Se även upplysningar i koncernens not 20 Eget kapital.

Vid utgången av räkenskapsåret 2016 fanns två optionsprogram i CHR Bygga Bostäder Holding AB

Program 1

I enlighet med beslut på extra bolagsstämma den 10 juni 2016 gavs 377 teckningsoptioner ut. Optionerna har förvärvats till marknasvärde av ledande befattningshavare Hanna Lauritzen. Varje option ger rätt att teckna en aktie i CHR Bygga Bostäder Holding AB till kursen 10 615 kr per aktie fram till den 10 juni 2019.

Program 2

I enlighet med beslut på extra bolagsstämma den 19 december 2016 gavs 4 950 teckningsoptioner ut. Optionerna har förvärvats till marknasvärde av Davis Ridemar, Nils-Arne Holmudden och Jonas Åkerman. Varje option ger rätt att teckna en aktie i CHR Bygga Bostäder Holding AB till kursen 8 124 kr peraktie fram till den 30 juni 2018.

Not 16 Långfristiga skulder

Nedan specificeras den del av de långfristiga skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen.

	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Skulder till kreditinstitut	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Skulder till koncernföretag	493	2 439	-
Summa	493	2 439	-

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Övriga poster	540	131	29
Upplupna räntekostnader	1 488	3 942	2 552
Redovisat värde	2 028	4 073	2 581

Not 18 Kassaflödesanalys

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	2016	2015
Avskrivningar	-	-
Nedskrivningar	53 705	7 980
Utrangeringar	1 865	25
Kursdifferens	-	-
Koncernbidrag	-	45
Redovisat värde	55 570	8 050

Räntor och utdelningar	2016	2015
Erhållen ränta	143	186
Betald ränta	6 895	3 817
Erhållen utdelning	77 200	29 000

Not 19 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Företagsinteckningar	2 500	2 500	-
Summa	2 500	2 500	-

Not 20 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31	2015-01-01
Övriga ansvarsförbindelser	241 005	60 762	17 500
Summa	241 005	60 762	17 500

Not 21 Transaktioner med närstående

	Försäljning av varor/ tjänster	Inköp av varor/ tjänster	Övrigt	Fordran på balans- dagen	Skuld på balans- dagen
Koncernbolag					
2016	-	-	-	176 835	13 506
2015	-	-	-	102 954	2 439
	-	-	-	279 789	15 945
Ledande befattningshavare					
2016	-	2 263	-	6 435	21 906
2015	-	34	-	-	6 431
	-	2 297	-	6 435	28 337

CHR Bygga Bostäder Holding AB har gått i borgen för skulder om 13.013 tkr i dotterbolaget CHR Bygga Bostäder Entreprenad AB.

CHR Bygga Bostäder Holding AB har upptagit ett lån av JS Property Trust LLC. Lånet uppgår till 16 900 tkr. Lånet har en löptid om 36 månader från den 30 juni 2016 till och med den 1 juli 2019. Lånet löper med en stegrande årlig ränta (10 % procent under månaderna 1-12, 13 % under månaderna 13-24 och 17 % under månaderna 25-36). Om lånet återbetalas i förtid ska bolaget betala en förtida lösenavgift enligt en fallande procentsats per var sjätte månad (25 % om lånet återbetalas under månaderna 1-6 och därefter 22,5, 20, 15, 10 & 0 %).

Not 22 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har CHR Bygga Bostäder Holding AB registrerat inlösta teckningsoptioner, nyemission och kvittningsemision i enlighet med beslut på extra bolagsstämma under räkenskapsåret 2016. Efter registrering uppgår aktiekapitalet till 9 410 500 kr fördelat på 94 105 aktier. I december fattade stämman beslut att utge 4 950 teckningsoptioner med teckningsrätt till 2018-06-30. Programmet registrerades hos Bolagsverket 2017-02-15. Teckningskursen är 8 124 kr/aktie. I enlighet med beslut på extra bolagsstämma har bolagskategori ändrats från privat till publikt aktiebolag och en ny bolagsordning antagits som registerats av Bolagsverket 2017-04-18.

Not 23 Förslag till vinstdisposition

	2016-12-31	2015-12-31
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	158 971	24 886
Årets resultat	14 713	63 882
	173 684	88 768
Disponeras så att:		
I ny räkning överföres	173 684	88 768
	173 684	88 768

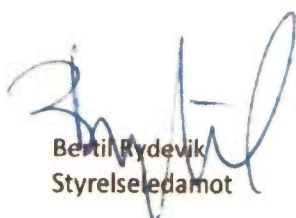
Stockholm den 9 maj 2017



Hadar Cars
Styrelseordförande



Jonas Åkerman
Styrelseledamot och verkställande direktör



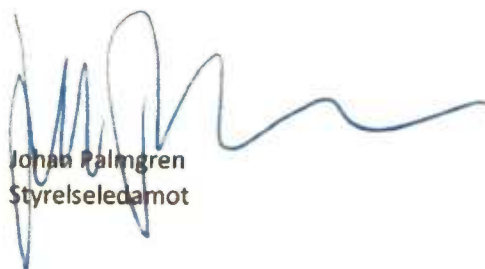
Bertil Rydevik
Styrelseledamot



Helena Nordman-Knutsson
Styrelseledamot



Stephen Zide
Styrelseledamot



Johan Palmgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2017

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad Revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ), org.nr 556776-5762

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ) för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 februari 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen. Följande handling fogas till revisionsberättelsen:

Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen och underrättelse enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en

sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ) för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 9 maj 2017

Ernst & Young AB



Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Bolagsverket

851 81 SUNDSVALL

Stockholm den 2 mars 2017

ANMÄLAN och REDOGÖRELSE enligt ABL 9 kap 22§, 23§ samt 23a§

Anmäler härmed på egen begäran förtida avgång ur CHR Bygga Bostäder Holding AB (publ), org nr 556776-5762.

Vårt uppdrag i ovanstående bolag har upphört genom att styrelsen beslutat att entlediga oss från vårt uppdrag.

Några förhållanden som föranleder anmärkning i denna redogörelse har inte kommit till vår kännedom.

Underrättelse om skäl för revisionsuppdragets upphörande i förtid.
Bolaget kommer att notera sig.

Med vänlig hälsning

BDO Mälardalen AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eva Yng', written over the printed name and title.

Eva Yng
Auktoriserad revisor