



HSB ProjektPartner

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Januari - december 2019



HSB - där möjligheterna bor



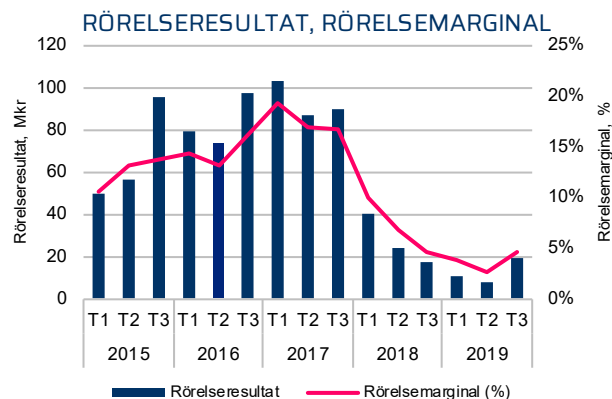
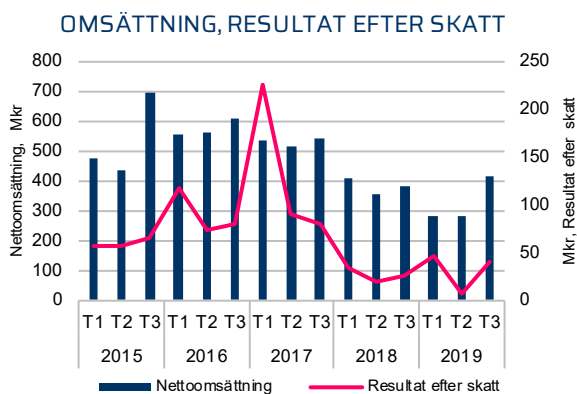
HSB PROJEKTPARTNER UTFALL 2019

JANUARI - DECEMBER

- Nettoomsättningen uppgick till 973 (1 143) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 38 (82) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 93 (81) mkr.
- Rörelsemarginalen uppgick till 3,8 (7,2) %.
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 692 (486) st.
- Antal sålda bostäder uppgick till 564 (359) st.

Mkr	2019 sep-dec	2018 sep-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	415	381	973	1 143
Bruttoresultat	58	40	118	154
Rörelseresultat	19	18	38	82
Periodens resultat	39	27	93	81
Rörelsemarginal (%)	4,7	4,6	3,8	7,2
Soliditet (%)	69,1	66,3	69,1	66,3
Antal produktionsstartade bostäder	402	206	692	486
Antal sålda bostäder	268	141	564	359
Genomsnittlig ränta	1,59	1,40	1,59	1,40
Medelantal anställda	63	61	63	61

Mkr	R12 Totalt	2019 Tertial 3	2019 Tertial 2	2019 Tertial 1
Nettoomsättning, mkr	973	415	279	279
Rörelseresultat, mkr	38	19	8	11
Antal produktionsstartade bostäder	692	402	36	254
Antal sålda bostäder	564	268	172	124





THE LITTLE BLACK BOOK
LISA CHANEY
COCO CHANEL
NEW YORK



VD HAR ORDET

Första halvåret av 2019 följde nyproduktionsmarknaden den trend som varit de senaste åren med ett svagare intresse för nyproducerade bostäder. Under andra halvåret tog efterfrågan däremot fart igen och försäljningen ökade med drygt 80 procent jämfört med årets första sex månader. HSB ProjektPartner har även produktionsstartat fler lägenheter under 2019 jämfört med föregående år, vilket är positivt för framtiden.

PRODUKTIONS- OCH SÄLJSTARTER

Under året har vi produktionsstartat 692 nya bostadsrätter och 71 hyresrätter, samt säljstartat ytterligare 159 lägenheter runt om i landet.

NÖJDA BOSTADSKÖPARE

HSB ProjektPartner mäter kontinuerligt kundernas nöjdhet vid inflyttningen och med en uppföljande mätning två år senare. 2019 landar NKI Inflyttning på 74 jämfört med branschsnittet på 72. För NKI Garanti blir resultatet 70 mot branschens 65. Vi jobbar ständigt med att analysera resultaten för att öka kundernas nöjdhet.

BRANSCHENS GRÖNASTE VARUMÄRKE

HSB fick i början av 2019 pris som det varumärke som upplevs som mest miljövänligt i kategorin nyproducerade bostäder. Det visar den årliga undersökningen som strategiföretaget Differ genomför, som varje år korar Sveriges Grönaste Varumärke. Vi är så klart stolta över utmärkelsen, men nöjer oss inte med det. HSB har höjt hållbarhetsambitionen. Med hjälp av ett hållbarhetsindex ser vi till att alla nyproduktionsprojekt går längre än vad lagstiftning och certifieringar kräver. HSBs hållbarhetsindex bygger på strategiska hållbarhetsmål som satts för nyproduktionen.

NYTT BOSPARERBJUDANDE

HSB förbättrar bosparandet och byter bankpartner från Swedbank till Danske Bank 2020. För våra bosparare innebär det mer förmånliga villkor och fler fonder att välja mellan. HSBs cirka 140 000 bosparare kommer att erbjudas en överflyttning till Danske Bank under 2020. I januari 2020 blev det möjligt för nya bosparare att öppna bosparkonto i Danske Bank.

FORSKNING PÅGÅR I HSB LIVING LAB

Under året har HSB med en rad partners fortsatt att testa fram smarta lösningar för framtidens hållbara boende. HSB Living Lab fortsätter att skapa intresse, inte bara i media, utan också via studiebesök. Under hösten kom bland annat bostadsminister Per Bolund på besök till HSB Living Lab.

HSB Living Lab har under året blivit medlem i ett internationellt nätverk - European Network of Living Labs, för ökade samarbeten och kunskapsutbyten.

HSB DELA HJÄLPER UNGA VUXNA IN PÅ BOSTADSMARKNADEN

HSB vill hjälpa unga vuxna in på bostadsmarknaden. Med HSB Dela skapar HSB en ny modell för att äga en bostadsrätt. HSB köper 50 procent och den unga vuxna 50 procent. Samägandeavtalet är tidsbegränsat och gäller under tio år. Under året lanserades ett pilotprojekt med ett begränsat antal lägenheter till bosparare mellan 18 och 29 år. HSB söker nu lösningar för att erbjuda HSB Dela i en större omfattning.

SHG ÖPPNAR IGEN

Från 1 januari 2020 är det återigen möjligt att söka garantier hos Stiftelsen HSBs Garantifond (SHG). En försäljningsökning av nyproduktionen gör att fonden kan öppna igen. SHG har varit stängd för nya garantier sedan december 2017.

VI BLICKAR FRAMÅT

Det finns en förväntan att det senaste halvårets positiva försäljningstrend håller i sig och i Sverige finns ett fortsatt behov av nya bostäder. En återhämtning av bostadspri-serna, ett minskat lager av nyproduktion, fortsatt låga räntor, samt att några banker gjort en viss justering i "kvar att leva på-kalkylerna" borgar för det. En eventuell avmattning i konjunkturen med ökad arbetslöshet och lägre tillväxt bidrar dock med risker som kan påverka vår marknad negativt. HSB har ett starkt varumärke och en lång historia av både trygghet och nya idéer. Vårt arbete att utveckla attraktiva och hållbara bostäder som HSBs medlemmar och bosparare efterfrågar fortsätter framåt.

Henrik Zäther
VD



OMVÄRLD OCH TRENDER

BOSTADSMARKNADEN

Under 2019 stabiliserades bostadspriserna och när Svensk Mäklarstatistik summerar året visar det på en ökning av bostadspriserna på i genomsnitt fem procent. Ökningen har skett på bred front och inkluderar en övervägande majoritet av länen. Förutom prisökningar rapporterar Hemnet ytterligare tecken på en piggare bostadsmarknad, nämligen att försäljningarna på andrahandsmarknaden går fortare och att budgivningarna tar fart igen. Konsumenternas tilltro till bostadsmarknaden har ökat och oron för ytterligare boprisfall, som skapar stora låsningar inom nyproduktionsförsäljningen, har minskat. Överutbudet av bostäder i nyproduktion finns kvar på flera håll men en ökad försäljningstakt tillsammans med förhållandevis få säljstarter har gjort att utbudet minskat på flera orter, vilket är speciellt tydligt i Stockholm och Uppsala.

Framöver spår flertalet konjunkturbedömare att bostadspriserna kommer vara stabila eller öka något. Det är något som väntas gynna försäljningen av nyproduktion. Hur marknaden utvecklas under 2020 beror mycket på hur konjunkturen utvecklas samt hur många projekt som säljstartas. Många projekt ligger sannolikt och inväntar en mer gynnsam marknad vilket innebär att det finns risk att utbudet ökar igen, i synnerhet på vissa orter. För att lyckas framöver är det viktigt att analysera den lokala marknaden och konkurrenterna noga. När bostadsköparna har mycket att välja på är det extra viktigt att vi erbjuder attraktiva bostäder i rätt lägen och särskiljer oss från konkurrenterna. En bostad från HSB borgar för ett tryggt köp och hög kvalitet och tillsammans med rätt planlösning, i rätt läge och till rätt pris har vi goda förutsättningar att lyckas.

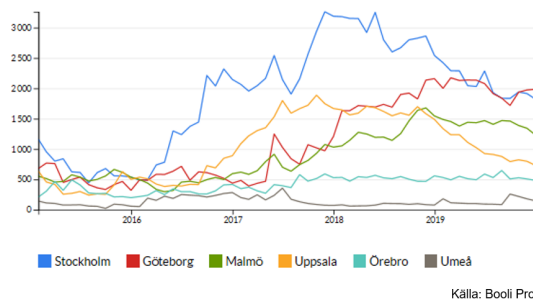
FÖRSÄLJNING

Försäljningen av nyproducerade bostäder tog fart under andra halvåret och HSB ProjektPartner sålde 564 lägenheter under 2019. Det är en ökning med 64 % jämfört med föregående år. Bäst har försäljningen gått i södra Sverige där prisnivån på bostadsmarknaden generellt har varit något lägre i jämförelse med övriga storstadsregioner. Vilket överensstämmer med köparnas betalningsförmåga efter de senaste kreditrestriktionerna. Trots att trenden går mot att bostäderna säljs närmare inflyttning än tidigare, har HSB ProjektPartner produktionsstartat totalt 692 nya lägenheter under 2019. Det är ett tecken på en fortsatt god återhämtning.

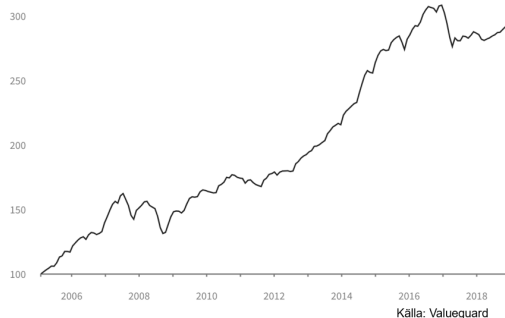
FINANSMARKNAD

Den svenska ekonomin har tydligt bromsat in vilket är normalt efter flera år med högkonjunktur. Den geopolitiska oron med handelstullar, Brexit och nu senast spänningarna mellan USA och Iran förstärker avmattningen. Arbetslösheten väntas stiga något den närmaste tiden samtidigt som produktionen faller. Trots detta och att inflationen väntas falla tillbaka en bra bit under 2 % valde Riksbanken att höja reporäntan till 0 % i december. Nu väntas räntan ligga still på den nivån de närmaste åren. Förhoppningsvis kan den positiva trenden på nyproduktionsmarknaden samt en reporänta som lämnat de negativa talen få kreditgivarna att öka sin utlåning till nyproduktion. HSB ProjektPartner har dock under året, trots en generellt mer restriktiv kreditgivning från långivarna, lyckats finansiera samtliga planerade projekt till bra villkor.

UTBUD LÄGENHETER NYPRODUKTION



HOX® Prisindex
Bostadsrätter Sverige



FINANSIELLA MÅL

Målbeskrivning	Mätetal	Utfall																			
RÖRELSEMARGINAL																					
Rörelsemarginal mäter hur effektivt bolaget är att skapa intäkter som överstiger både projektkostnader och centrala administrationskostnader.	Rörelsemarginalen skall uppgå till minst 10 % över tid.	Rörelsemarginalen uppgick till 3,8 (7,2) %. Den genomsnittliga rörelsemarginalen för de fem senaste åren uppgick till 12,1 %.	<table border="1"> <caption>Rörelsemarginal (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Rörelsemarginal (%)</th> <th>Mål (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>12,5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>14,5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>17,5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>7,5</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>4,5</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	År	Rörelsemarginal (%)	Mål (%)	2015	12,5	10	2016	14,5	10	2017	17,5	10	2018	7,5	10	2019	4,5	10
År	Rörelsemarginal (%)	Mål (%)																			
2015	12,5	10																			
2016	14,5	10																			
2017	17,5	10																			
2018	7,5	10																			
2019	4,5	10																			
	>10%	3,8%																			

SOLIDITET																					
Soliditet är ett riskmått som anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga.	Soliditet skall alltid vara i linje med de projektrisker bolaget har och kommer att åta sig, dock alltid överstigande 35 %.	Soliditeten uppgick till 69,1 (66,3) %.	<table border="1"> <caption>Soliditet (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Soliditet (%)</th> <th>Mål (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>50</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>55</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>60</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>65</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>69,1</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table>	År	Soliditet (%)	Mål (%)	2015	50	35	2016	55	35	2017	60	35	2018	65	35	2019	69,1	35
År	Soliditet (%)	Mål (%)																			
2015	50	35																			
2016	55	35																			
2017	60	35																			
2018	65	35																			
2019	69,1	35																			
	>35%	69,1%																			

UTDELNING																					
HSB ProjektPartner ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.	Utdelningen skall normalt uppgå till 50 % av det årliga resultatet efter skatt i HSB ProjektPartners koncern exklusive resultatandelar från intressebolag och koncernbidrag. Avseende resultatandelar från intressebolag skall utdelning ske med 15 % efter skatt. Utdelning kan ske genom koncernbidrag och/eller aktieutdelning.	I samband med årsboks slutet 2018 lämnades ett koncernbidrag om 35 (0) mkr till moderbolaget HSB Riksförbund. Utöver detta genomförde HSB ProjektPartner efter årsstämman en aktieutdelning om 13 mkr. Detta sammantaget motsvarar utdelningsmålet.	<table border="1"> <caption>Utdelning (Mkr)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utdelning (Mkr)</th> <th>Koncernbidrag (Mkr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>50</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>60</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>65</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>90</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>13</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utdelning (Mkr)	Koncernbidrag (Mkr)	2015	50	0	2016	60	0	2017	65	0	2018	90	0	2019	13	35
År	Utdelning (Mkr)	Koncernbidrag (Mkr)																			
2015	50	0																			
2016	60	0																			
2017	65	0																			
2018	90	0																			
2019	13	35																			
		35 + 13 Mkr																			

* Avser utdelning under året baserat på föregående års resultat.

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

Mkr	2019 sep-dec	2018 sep-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	415	381	973	1 143
Kostnader för produktion och förvaltning	-357	-341	-855	-989
Bruttoresultat	58	40	118	154
Försäljnings- och administrationskostnader	-38	-29	-96	-93
Övriga rörelseintäkter	3	4	10	5
Andelar i intresseföretags resultat	-4	3	6	16
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning	0	0	0	0
Rörelseresultat	19	18	38	82
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	5	6	41	6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	4	3	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1	-1	-5	-4
Resultat efter finansiella poster	24	27	77	94
Bokslutsdispositioner	0	-35	0	-35
Skatt	15	35	16	22
Periodens resultat	39	27	93	81
Nettoomsättning produktion	407	375	952	1 125
Kostnader för produktion	-353	-329	-841	-971
Nyproduktionsverksamheten	54	46	111	154
Övriga intäkter	8	6	21	18
Övriga kostnader	-4	-12	-14	-18
Bruttoresultat	58	40	118	154

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN – KOMMENTARER

JANUARI – DECEMBER 2019

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättning för året 2019 uppgick till 973 (1 143) mkr, en minskning med 15 procent. Minskningen beror främst på färre projekt i pågående produktion i nyproduktionsverksamheten hänförligt till Region Mitt och Region Nord. Omsättningen i Region Syd ökade jämfört med föregående år tack vare ökat resultat från marknadsföring och högre försäljningstakt då regionen produktionsstartat fler bostäder. Övrig omsättning minskade jämfört med föregående år.

Nettoomsättningen från nyproduktionsverksamheten uppgick till 952 (1 125) mkr.

Övriga intäkter från förvaltning och externt sålda tjänster uppgick till totalt 21 (18) mkr.

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet uppgick till 118 (154) mkr. Region Nord och Mitt redovisar ett lägre bruttoresultat under perioden till följd av färre produktionsstarter under året. Region Syd ökade bruttoresultatet något till följd av fler produktionsstarter under årets senare del.

Bruttomarginalen uppgick till 12,2 (13,5) procent.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 38 (82) mkr under helåret 2019. Det lägre resultatet jämfört med föregående år är till största del hänförligt till nyproduktionsverksamheten samt lägre resultat från intresseföretag.

Rörelsemarginalen uppgick för perioden till 3,8 (7,2) procent.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader ökade något under perioden och uppgick till -96 mkr (-93) mkr. De ökade kostnaderna är främst hänförliga till extraordinära kostnader om ca 5 mkr för bosparprojektet.

Andelar i intresseföretags resultat

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 6 (16) mkr. I denna post ingår resultat från HSB Bostad om 7 (16) mkr.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Resultat efter finansiella poster uppgick till 77 (94) mkr. Ökningen jämfört med rörelseresultatet är främst hänförligt till upplösningen av en reserv som avsattes i samband med försäljningen av SMÅA AB under 2016. Utifrån detta uppgick resultat från andelar i Koncern- och intresseföretag till 41 (6) mkr.

Räntenetto

Koncernens finansiella intäkter uppgick till 3 (10) mkr. Koncernens finansiella kostnader uppgick till -5 (-4) mkr, vilket ger ett räntenetto om -2 (6) mkr för perioden.

HSB BOSPAR

Resultatet från HSB Bospar uppgick till -4 (0) mkr. Intäkterna och därmed lönsamheten är starkt beroende av aktuella räntenivåer. Kostnader består utav bosparaktiviteter, marknadsföring, personalkostnader och utvecklingskostnader.

Den ökade kostnaden som uppstått under 2019 är till största del kopplat till system- och licenskostnader.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	39	41
Finansiella anläggningstillgångar	596	606
Varulager		
Exploateringsfastigheter	820	1 072
Andelar i bostadsrättsföreningar	88	44
Kortfristiga fordringar	680	525
Kassa och bank	606	540
SUMMA TILLGÅNGAR	2 829	2 828
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
Aktiekapital	13	13
Annat eget kapital inkl årets resultat	1 942	1 862
Summa eget kapital	1 955	1 875
Avsättningar	199	371
Långfristiga skulder	44	44
Kortfristiga skulder	631	538
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	2 829	2 828
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL		
Mkr	2019-12-31	2018-12-31
Ingående balans vid periodens början	1 875	1 883
Utdelning	-13	-89
Periodens resultat	93	81
Utgående balans vid periodens slut	1 955	1 875

BALANSRÄKNING

KONCERNEN – KOMMENTARER

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar uppgår till 39 (41). Av detta består 34 (36) av modulbyggnaden i HSB Living Lab i Göteborg som uppgår till 29 (31) mkr samt kvarvarande byggnad i Finnboda HB som uppgår till 5 (5) mkr. Resterande 5 (5) består av finansiell leasing av bilar.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar utgörs av andelar i intressebolag där det direkta ägandet är under 50 procent.

Koncernens bokförda värde uppgår till 596 (606) mkr och består av andelar i HSB Bostad om 571 mkr, andelar i Kvarnbykoncernen om 23 mkr samt övriga tillgångar om 2 mkr. Minskningen är till största delen hänförlig till andelarna i HSB Bostad.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Varulager

Som varulager redovisas fastigheter anskaffade för produktion av bostads- och hyresrätter samt bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter.

Vid årets utgång uppgår varulagret till 908 (1 116) mkr, varav exploateringsfastigheter utgör 820 (1 072) mkr och andelar i bostadsrättsföreningar 88 (44) mkr.

Kortfristiga fordringar

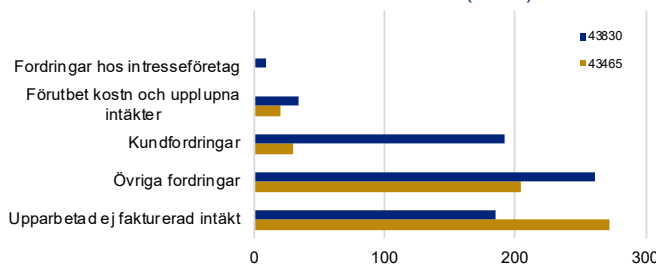
Totala kortfristiga fordringar uppgår till 680 (525) mkr. Övriga fordringar uppgår till 260 (272) mkr och utgörs främst av kortfristiga fordringar mot företag utanför koncernen som regionala HSB-föreningar, andra samarbetspartners, intressebolag samt nyligen projektstartade brf:er där byggnadskreditiv ännu inte är på plats. På fordringarna utgår som regel ränta.

Upparbetad ej fakturerad intäkt uppgår till 185 (204) mkr och ska ses tillsammans med Fakturerad ej upparbetad intäkt på skuldsidan som uppgår till 192 (74) mkr.

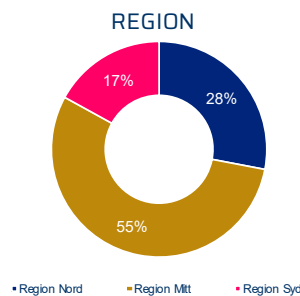
Kassa och bank

Kassa och bank uppgår vid periodens slut till 606 (540). Skulder till kreditinstitut uppgår till 130 (234) mkr vilket ger en räntebärande nettofordran mot kreditinstitut om 476 (306) mkr.

KORTFRISTIGA FORDRINGAR (MKR)



EXPLOATERINGSFASTIGHETER



BALANSRÄKNING

KONCERNEN – KOMMENTARER

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

Som avsättningar redovisas förpliktelse som är sannolika eller säkra men där det exakta skuldbeloppet och när i tiden förpliktelsen kan komma att infrias är osäkert.

Avsättningarna uppgår vid periodens utgång till 199 (371) mkr.

LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER

Totala lång- och kortfristiga skulder uppgår till 675 (582) mkr.

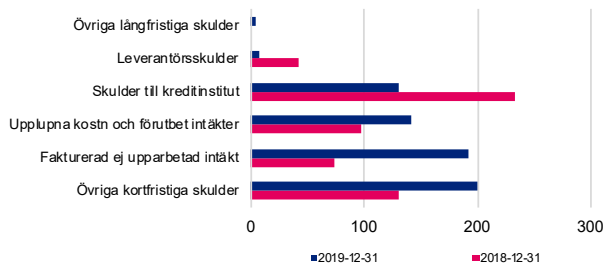
Övriga kortfristiga skulder uppgår till 200 (130) mkr och består av kortfristiga skulder mot företag utanför koncernen som regionala HSB-föreningar, andra samarbetspartners och intressebolag gällande deras del av projektfinansieringen.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till 141 (97) mkr och avser till övervägande del reservation för nedlagda kostnader i projekt där fakturor inte har inkommit.

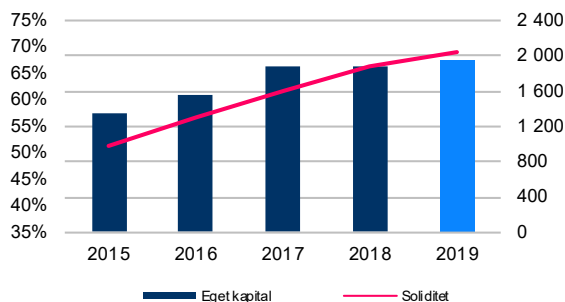
EGET KAPITAL

Eget kapital uppgår till 1 955 mkr och har ökat med 80 mkr sedan årsskiftet. Förändringen består av periodens resultat om 93 mkr och lämnad utdelning om 13 mkr.

Lång- och kortfristiga skulder



Eget kapital och Soliditet



KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Resultat efter finansiella poster	77	59
Betald inkomstskatt	-1	0
Justering för ej kassaflödespåverkande poster		
Av- och nedskrivningar	2	2
Avsättningar netto	-153	3
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-6	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-81	48
Förändring i rörelsekapital		
Förändring i varulager	208	-154
Förändring i rörelsefordringar	-155	99
Förändring i rörelseskulder	204	-201
Summa förändring i rörelsekapital	257	-256
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	176	-208
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Inköp och försäljningar av materiella anläggningstillgångar	0	0
Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	-103
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-103
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upplåning	0	0
Amortering av skuld	-113	0
Utdelning (Erhållen)	16	142
Utdelning (Lämnad)	-13	-89
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-110	53
PERIODENS KASSAFLÖDE	66	-258
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS BÖRJAN	540	798
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	606	540

Kassaflödet från den löpande verksamheten består bland annat av en minskning av varulager om 208 mkr som till stor del beror på försäljningen av Brotorpet Exploatering. Nettoförändringen av rörelseskulder och rörelsefordringar är 49 mkr.

Investeringsverksamheten har inte påverkat kassaflödet i perioden.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde slutar på -110 mkr och består av erhållen utdelning från HSB Bostad om 16 mkr, lämnad utdelning till HSB Riksförbund om -13 mkr samt amortering av skuld om -113 mkr.

Likvida medel uppgår till 606 (540) mkr vid årets slut och har således ökat med 66 mkr sedan föregående årsskifte.

RESULTATRÄKNING

MODERBOLAG

Mkr	2019 sep-dec	2018 sep-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	16	19	44	48
Bruttoresultat	16	19	44	48
Försäljnings- och administrationskostnader	-48	-45	-125	-129
Övriga rörelseintäkter	3	0	8	0
Rörelseresultat	-29	-26	-73	-81
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	3	0	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-3	-2	-2
Resultat efter finansiella poster	-29	-26	-75	-76
Bokslutsdispositioner	37	73	37	73
Skatt	7	0	7	0
PERIODENS RESULTAT	15	47	-31	-3

BALANSRÄKNING

MODERBOLAG

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar	173	166
Kortfristiga fordringar	114	87
Kassa och bank	203	297
SUMMA TILLGÅNGAR	490	550
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
Eget kapital	327	371
Avsättningar	36	36
Långfristiga skulder	40	40
Kortfristiga skulder	87	103
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	490	550

SEGMENTSRAPPORTERING

KONCERNEN

Mkr	2019 sep-dec	2018 sep-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning				
Region Nord	81	67	186	260
Region Mitt	223	255	550	704
Region Syd	109	53	225	164
Koncerngemensamma poster	2	5	12	15
Summa nettoomsättning	415	380	973	1 143
Bruttoresultat				
Region Nord	11	9	37	41
Region Mitt	24	9	37	69
Region Syd	20	15	34	35
Koncerngemensamma poster	3	6	10	9
Summa bruttoresultat	58	39	118	154
Försäljnings- och administrationskostnader				
Region Nord	-4	0	-8	-2
Region Mitt	-3	-2	-10	-8
Region Syd	-2	-1	-5	-4
Koncerngemensamma poster	-28	-26	-73	-79
Summa försäljnings- och administrationskostnader	-37	-29	-96	-93
Rörelseresultat				
Region Nord	7	9	29	39
Region Mitt	21	7	27	61
Region Syd	18	14	29	31
HSB Bostad	-4	3	6	16
Koncerngemensamma poster	-25	-20	-53	-65
Summa rörelseresultat	17	13	38	82

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras utifrån tre affärsområden, region Nord, Mitt och Syd. Vidare finns ett intressebolagsägande i HSB Bostad AB som även det redovisas som ett segment.

REGION NORD

Under 2019 har ett projekt, brf Muraren, innehållande 21 (0) bostäder produktionsstartats, där försäljningsgraden uppgår till 95% per 2019-12-31.

REGION MITT

Under året har 261 (372) bostäder produktionsstartats i Eskilstuna, Göteborg, Mjölby och Norrköping. Dessa fördelas på projekten brf Odlaren (59), brf Blanka (122), brf Tallkotten (36) och brf Björkalund 1 (44).

Under året har förgäveskostnader om 12,5 mkr bokats i regionen.

REGION SYD

2019 har varit ett starkt år för Region Syd med 410 produktionsstartade bostäder fördelade på fem projekt; brf Atleten (121), brf Vattenbrynet (79), brf Garvaren (67), brf Nätet (80) samt brf Blomstra (63).

HSB BOSTAD

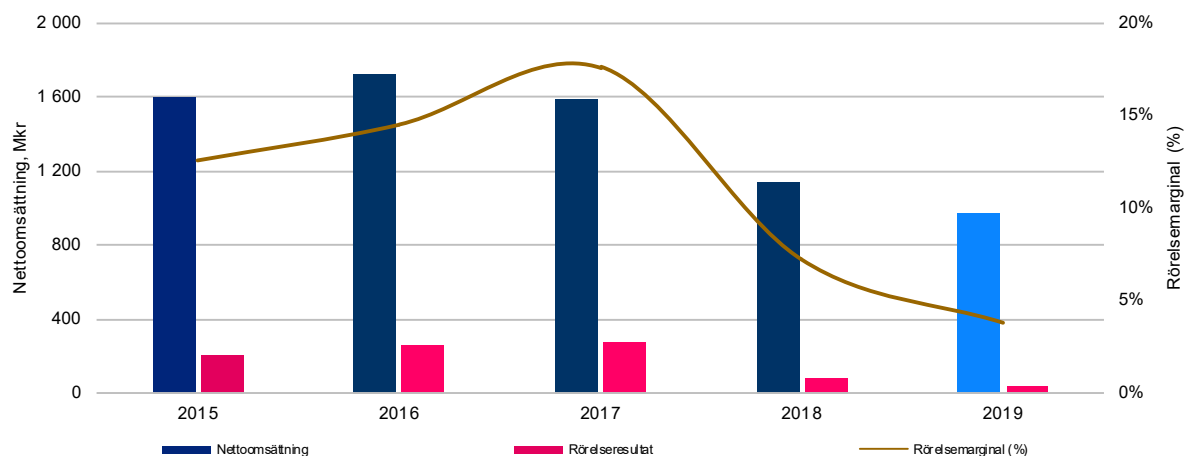
Periodens resultatandel till HSB ProjektPartner uppgick till 6 (16) mkr. HSB Bostads resultat efter finansiella poster uppgår till 21 mkr. Under året har 236 (122) bostäder produktionsstartats.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Nettoomsättning	973	1 143	1 589	1 724	1 602
Kostnader för produktion och förvaltning	-855	-989	-1 335	-1 488	-1 394
Bruttoresultat	118	154	254	236	208
Försäljnings- och administrationskostnader	-96	-93	-110	-96	-79
Övriga rörelseintäkter	10	5	9	-	4
Andelar i intresseföretags resultat	6	16	127	111	69
Rörelseresultat	38	82	280	251	202
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	41	6	125	31	3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	10	10	20	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-5	-4	-6	-5	-13
Resultat efter finansiella poster	77	94	409	297	201
Bokslutsdispositioner	-	-35	-	-	-
Aktuell skatt	-3	-1	-2	-2	-1
Uppskjuten skatt	19	23	-11	-25	-21
Periodens resultat	93	81	396	270	178
BALANS					
Balansomslutning	2 829	2 823	3 051	2 731	2 621
Eget kapital	1 955	1 875	1 883	1 553	1 348
Nettoskuld + / Nettofordran -	-476	-220	-565	-228	12
Soliditet -synlig (%)	69,1	66,3	61,7	56,8	51,4
NYCKELTAL					
Bruttomarginal (%)	12,2	13,5	16,0	13,7	13,0
Rörelsemarginal (%)	3,8	7,2	17,6	14,5	12,6

NETTOOMSÄTTNING / RÖRELSEMARGINAL



HSB PROJEKTPARTNER

HSB ProjektPartner är HSBs nationella nyproduktionsbolag och en av Sveriges ledande bostadsutvecklare.

Genom vår nationella kompetens kan HSB ytterligare stärka positionen på bostadsmarknaden. Och vi skapar bostäder för nya generationer med projekt som HSB Living Lab. Vi är HSB-föreningarnas partner i nyproduktionen och utvecklar bostäder till HSBs medlemmar och bosparare.

HSB är Sveriges största bostadskooperation, en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning.

HSB Riksförbund är moderbolag med tre dotterbolag: HSB Affärsstöd, HSB Finansstöd och HSB ProjektPartner.

Kalendarium 2020

Delårsrapport januari – april, publiceras 3 juni

Delårsrapport januari – augusti, publiceras 7 oktober



Marcus Jansson
CFO, HSB ProjektPartner
Tel. 010-442 01 44
E-post marcus.jansson@hsb.se

