



HSB PROJEKTPARTNER, KONCERNEN

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2018

JANUARI - DECEMBER 2018



HSB – där möjligheterna bor

Koncernen HSB ProjektPartner AB - Utfall T3 2018

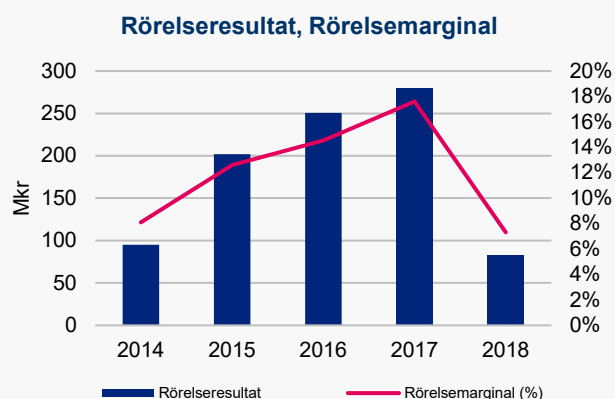
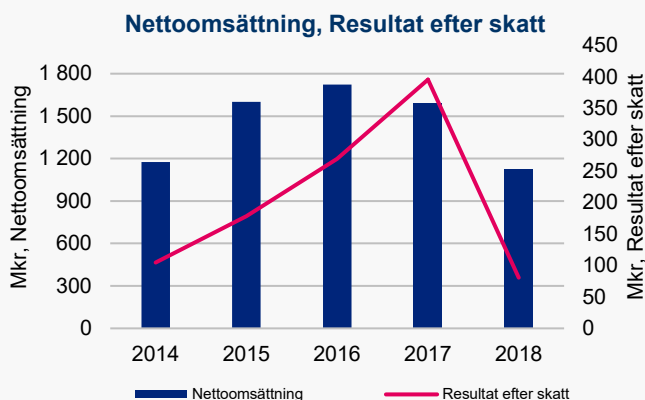
Januari - December 2018

- Nettoomsättningen uppgick till 1 125 (1 589) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 82 (280) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 81 (396) mkr.
- Rörelsemarginalen uppgick till 7,3 (17,6) %.
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 486 (1 028) st.
- Antal sålda bostäder uppgick till 359 (767) st.
- Byggrättsportföljen uppgår till 10 100 (12 200) st.

(mkr)	2018 sep-dec	2017 sep-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Nettoomsättning	352	541	1 125	1 589
Bruttoresultat	46	72	171	254
Rörelseresultat	18	90	82	280
Periodens resultat	25	79	81	396
Rörelsemarginal (%)	5,0	16,6	7,3	17,6
Soliditet (%)	66,4	61,7	66,4	61,7
Antal produktionsstartade bostäder	206	356	486	1 028
Antal sålda bostäder	141	184	359	767
Genomsnittlig ränta			1,40	1,30
Antal anställda per balansdagen	62	58	62	56

Rullande 12 månader

	R12 Totalt	2018 Tertial 3	2018 Tertial 2	2018 Tertial 1
Nettoomsättning, mkr	1 125	351	361	413
Rörelseresultat, mkr	82	17	25	40
Antal produktionsstartade bostäder	486	206	179	101
Antal sålda bostäder	359	141	110	108



VD har ordet

2018 har karaktäriserats av en avvaktande bostadsmarknad med en lägre försäljningstakt och färre produktionsstartade lägenheter som följd. Den snabba omställningen på bostadsmarknaden ställer högre krav på alla bostadsutvecklande bolag och HSB ProjektPartner är inget undantag. Men trots fallande omsättning och något långsammare försäljningstakt jämfört med bolagets rekordår 2017 står vi väl rustade i denna marknad med en stark balansräkning och en diversifierad projektportfölj där vi kan välja att bygga på orter där det fortsatt finns god efterfrågan. Vi är stolta över att under det gångna året ha kunnat produktionsstarta närmare 500 lägenheter och sälja cirka 400 lägenheter.

Produktion- och säljstarter

Under året har vi lyckats produktionsstarta 486 nya lägenheter samt säljstarta ytterligare cirka 500 lägenheter runt om i landet. Bland annat har vi startat projekt i Härnösand och Mjölby. Detta är orter där det under "toppåret" inte byggdes så mycket men där det nu finns en marknad för nyproduktion. Det är en av våra styrkor inom HSB ProjektPartner att vi har en bred markportfölj samt vår lokala närvaron på många orter via regionföreningarna.

NKI

Nöjda kunder har länge varit en prioritet för oss som bostadsutvecklare. I dessa tider med tuff konkurrens är det såklart extra viktigt att våra kunder kan lita på oss och känner sig trygga och nöjda med sitt bostadsköp. Vi mäter löpande NKI (Nöjd Kund Index) i alla våra projekt, både strax efter inflyttning i det som kallas NKI Inflytt och efter tvåårsbesiktningen, även kallat NKI Garanti. HSB har under flera år haft en hög NKI Inflytt på 76 men extra glädjande var att vi under 2018 utnämndes som branschledande inom NKI Garanti med NKI 76. För oss som långsiktig aktör är det ett fantastiskt kvitto på att vi tillsammans med regionföreningarna gör ett riktigt bra jobb.

NPI

HSB ProjektPartner utvecklar bostäder i samarbete med HSBs Regionföreningar och för att veta att regionföreningarna är nöjda med oss som samarbetspartner mäter vi årligen NPI, Nöjd Partner Index. I mätningen 2018 blev NPI 74 vilket är det högsta värdet sedan mätningarna startade 2013. NPI-mätningen är ett värdefullt verktyg för oss när vi utvecklar vår verksamhet och hjälper oss att fokusera på att leverera rätt stöd och inom rätt kompetensområden.

HSB Living Lab

Vårt "experimenthus" HSB Living Lab i Göteborg har nu funnits i ett antal år och är en välrenommerad och känd arena för forskning och utveckling av framtidens hållbara boende. Under året har många nya projekt och boendeidéer prövats i huset och de med positiva utfall tar vi med oss in i vår ordinarie produktion i framtiden.

Branschens grönaste varumärke

HSB har under året tagit emot pris för Sveriges grönaste varumärke i branschen nyproduktion av bostäder. Vi har även utsetts till det mest hållbara varumärket i kategorin bostäder i Sustainable Brand Index. Under året har vi arbetat fram nya hållbarhetsmål för vår nyproduktion och från och med 2019 ett eget hållbarhetsindex att mäta alla våra projekt gentemot. Genom detta bidrar vi ännu tydligare till FN:s globala mål för hållbar utveckling och Sveriges miljö kvalitetsmål. I nyproduktionen handlar det om allt från resurseffektivitet till inomhusmiljö och sunda material. Utöver vårt eget hållbarhetsindex använder vi även certifieringen Miljöbyggnad. På detta sätt kommer det framgent bli ännu tydligare fokus på en hållbar bostadsutveckling inom HSB ProjektPartner.

Utblick 2019

Marknadsläget kring nyproduktion är osäkrare än på länge. Vi ser en uppbromsning i bland annat Stockholmsregionen medan andra orter hittills visar en mer modest avmattning. Till detta kan läggas att svensk ekonomi riskerar att närma sig en lågkonjunktur samtidigt som Riksbanken har börjat att höja reporäntan. Hur detta kommer påverka nyproduktionsmarknaden utanför Stockholm och därmed HSB ProjektPartners verksamhet är svårt att sia om, att det finns betydande risker råder det inget tvivel om. Vi ser dock att HSB ProjektPartner står väl rustade för att ta oss an framtiden och skapa fler hållbara bostäder i hela Sverige.

Henrik Zäther
VD

Omvärld och trender

Bostadsmarknaden

Under 2018 har bostadsmarknaden på andrahandsmarknaden stabiliserats efter den turbulenta avslutningen på 2017. Svensk ekonomi är fortsatt stark och låga räntor tillsammans med hög sysselsättning skapar positiva grundfundament för bostadsmarknaden. Dock har ökade kreditrestriktioner i kombination med något som närmast kan liknas vid en utbudsexplosion av nyproducerade bostäder på flera orter medfört en mycket ansträngd situation för bostadsutvecklare på flera håll i landet.

Senaste årets boprisfall och skakiga bostadsmarknad har genererat många mörka tidningsrubriker och skapat osäkerhet bland köparna och detta, tillsammans med svårigheter att få lån och ett stort utbud att välja bland, gör att köparna avvaktar. De lokala variationerna är stora men på flera orter har försäljningen bromsat in kraftigt från föregående år och konkurrensen om köparna är stor. Samtidigt finns det också orter och mikrolägen med goda förutsättningar och dessa identifieras med en kombination av marknadsanalys och lokalkännedom. Sedan gäller det att ha bra timing och presentera rätt produkt till rätt målgrupp.

Försäljning

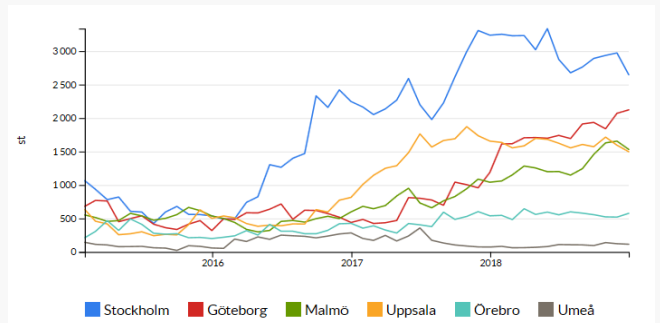
Från att under några år haft ett exceptionellt läge med mycket hög försäljningstakt, har det ändrade marknads-läget lett till att vi nu är nere på en mer normal eller på vissa marknader lägre säljtakt. Det är stora lokala skillnader och på vissa orter är säljläget fortfarande gott medan andra marknader är mer mättade. Störst utmaningar har vi på de orter, exempelvis Uppsala och Örebro, där utbudet av nyproduktion ökat kraftigt senare år vilket tillsammans med osäkra, avvaktande köpare gjort att försäljningen för i stort sett samtliga projektutvecklare bromsat in.

Finansmarknad

2018 har karaktäriserats av ett antal orosmoln på den internationella marknaden. Det som har påverkat marknaderna mest är handelskriget mellan USA och Kina, även Brexit och skuldproblematik i Italien är frågor som varit på finansmarknadens agenda. Trots detta har USA visat upp en stark ekonomi och den amerikanska centralbanken höjde återigen styrräntan i december. En mer långsam höjningstakt är dock att vänta under 2019. Den europeiska ekonomin visade under 2018 upp en viss avmattning och det finns fortsatt stora risker i ekonomin. Den europeiska centralbanken avslutade nu vid årsskiftet sina stödjande obligationsköp men en räntehöjning kan dröja.

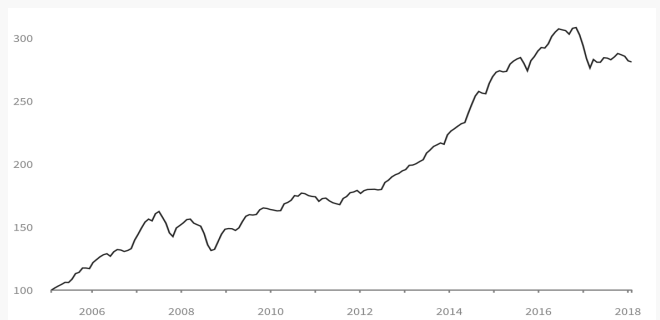
För svensk ekonomi har tillväxtutsikterna minskat den senaste tiden både från inhemsk ekonomi och avseende export. Detta riskerar att påverka nyproduktionsmarknaden av bostäder ytterligare negativt. Däremot har vi, trots en räntehöjning från Riksbanken, fortsatt en expansiv penningpolitik och den förväntas bestå de närmaste åren med bara någon enstaka höjning av Reporäntan. Detta leder till att räntorna för byggnadskreditiv och långsiktig finansiering förvisso väntas stiga framgent, men i en mycket måttlig takt. Däremot blir finansiärer i en sämre marknad mer restriktiva till vilka projekt de vill finansiera vilket kan påverka nyproduktionen av bostäder.

Utbud - lägenheter nyproduktion



Källa: Booli Pro

HOX® Prisindex - Bostadsrätter Sverige



Källa: Valueguard

Finansiella mål

Målbeskrivning	Mätetal	Utfall 2018																			
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 7,3 (17,6) %. Den genomsnittliga rörelsemarginalen för de fem senaste åren uppgick till 12,6 %.	<table border="1"> <caption>Rörelsemarginal (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Rörelsemarginal (%)</th> <th>Mål (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>8</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>12,6</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>14,6</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>17,6</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>7,3</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	År	Rörelsemarginal (%)	Mål (%)	2014	8	10	2015	12,6	10	2016	14,6	10	2017	17,6	10	2018	7,3	10
År	Rörelsemarginal (%)	Mål (%)																			
2014	8	10																			
2015	12,6	10																			
2016	14,6	10																			
2017	17,6	10																			
2018	7,3	10																			
	>10 %	7,3 %																			
Soliditet																					
Soliditet är ett riskmått som anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga.	Soliditet skall alltid vara i linje med de projektrisker bolaget har och kommer att åtaga sig, dock alltid överstigande 35 %.	Soliditeten uppgick till 66,4 (61,7) %.	<table border="1"> <caption>Soliditet (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Soliditet (%)</th> <th>Mål (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>58</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>51</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>57</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>61,7</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>66,4</td> <td>35</td> </tr> </tbody> </table>	År	Soliditet (%)	Mål (%)	2014	58	35	2015	51	35	2016	57	35	2017	61,7	35	2018	66,4	35
År	Soliditet (%)	Mål (%)																			
2014	58	35																			
2015	51	35																			
2016	57	35																			
2017	61,7	35																			
2018	66,4	35																			
	>35 %	66,4 %																			
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 resultat-andelar från intresse-bolag skall utdelning ske med 15 % efter skatt. Utdelning kan ske genom koncernbidrag och/eller aktieutdelning.	I samband med årsbokslutet lämnades ett koncernbidrag om 35 (0) mkr till moderbolaget HSB Riksförbund. Utöver detta föreslår styrelsen års-stämman 2019 en utdelning om 13 (89) mkr, vilket motsvarar utdelningsmålet.	<table border="1"> <caption>Utdelning och Koncernbidrag</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utdelning</th> <th>Koncernbidrag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2014</td> <td>53</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2015</td> <td>63</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>63</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>89</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>13</td> <td>89</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utdelning	Koncernbidrag	2014	53	0	2015	63	0	2016	63	0	2017	89	0	2018	13	89
År	Utdelning	Koncernbidrag																			
2014	53	0																			
2015	63	0																			
2016	63	0																			
2017	89	0																			
2018	13	89																			
		35 + 13 Mkr																			

Resultaträkning - Koncern

(mkr)	2018 sep-dec	2017 sep-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Nettoomsättning	352	541	1 125	1 589
Kostnader för produktion och förvaltning	-306	-469	-954	-1 335
Bruttoresultat	46	72	171	254
Försäljnings- och administrationskostnader	-35	-43	-110	-110
Övriga rörelseintäkter	4	3	5	9
Andelar i intresseföretags resultat	3	58	16	127
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning	0	-	-	-
Rörelseresultat	18	90	82	280
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	6	1	6	125
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3	10	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1	-2	-4	-6
Resultat efter finansiella poster	27	92	94	409
Bokslutsdispositioner	-35	-	-35	-
Skatt	35	-13	22	-13
Periodens resultat	25	79	81	396
Nettoomsättning produktion	339	533	1 091	1 558
Kostnader för produktion	-294	-452	-937	-1 311
Nyproduktionsverksamheten	45	81	154	247
Övriga intäkter	13	8	34	31
Övriga kostnader	-12	-17	-17	-24
Bruttoresultat	46	72	171	254

Resultaträkning - Kommentarer

Nettoomsättning

Nettoomsättningen i koncernen, där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt, uppgick till 1 125 (1 589) mkr. Nettoomsättningen var lägre inom samtliga regioner i nyproduktionsverksamheten jämfört med föregående år. Övrig omsättning ökade under helåret 2018. Den lägre omsättningen om 464 mkr förklaras av färre produktionsstarter, lägre försäljningstakt till följd av rådande marknadsläge samt tidsförkjutningar.

Nettoomsättningen från nyproduktionsverksamheten uppgick till 1 091 (1 558) mkr. Övriga intäkter såsom förvaltning och externt sålda tjänster uppgick till totalt 34 (31) mkr.

Successiv vinstavräkning (SVA)

En entreprenad är ett uppdrag som pågår under längre tid och är vanligtvis olika typer av byggprojekt. För entreprenadprojekten tillämpas därför successiv vinstavräkning i koncernen. Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt med hänsyn tagen till försäljning. Med denna metod beräknas intäkterna utifrån entreprenadens färdigställandegrad, försäljningsgrad och projektets totala prognostiserade intäkter. Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till beräknade nedlagda projektkostnader vid färdigställandet.

Formel för successiv vinstavräkning

*Projekresultat * Upparbetningsgrad *
Försäljningsgrad = SVA*

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat uppgick till 171 (254) mkr. Bruttoresultatet minskade med 83 mkr jämfört med samma period föregående år. Detta förklaras främst av framflyttade produktionsstarter och lägre försäljningstakt i pågående produktion beroende på rådande marknadsläge.

Bruttomarginalen uppgick till 15,2 (16,0) procent.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat 2018 uppgick till 82 (280) mkr, vilket ger en rörelsemarginal på 7,3 (17,6) procent. Rörelseresultatet minskade med 198 mkr jämfört med föregående år. Försämringen för helåret förklaras av lägre försäljningstakt, färre produktionsstarter och lägre resultatandel från andelar i intresseföretag.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -110 mkr (-110) mkr och var oförändrad i jämförelse med föregående år.

Andelar i intresseföretags resultat

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 16 (127) mkr. I denna post ingår resultat och utdelning från HSB Bostad om 16 (123 mkr).

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 94 (409) mkr. Förändringen jämfört med föregående år är främst hänförligt till en engångspost på resultat från andelar i koncern- och intresseföretag avseende försäljningen av aktieinnehav i SMÅA AB med en resultatpåverkan om 121 mkr. Lägre resultat från nyproduktionsverksamheten och andelar i intresseföretag har även påverkat resultatet i perioden.

Resultat från andelar i koncern och intresseföretag i finansiella poster uppgick till 6 (125) mkr.

Räntenetto

Koncernens finansiella intäkter uppgick till 10 (10) mkr. Koncernens finansiella kostnader uppgick till -4 (-6) mkr, vilket ger ett räntenetto om 5 (4) mkr för helåret 2018.

HSB Bospar

Resultatet från HSB Bospar uppgick till 0 (0) mkr. Antalet bosparare uppgick till 137 580 (129 256) st per sista december, vilket är en ökning med ca 8 300 bosparare under år 2018. Den samlade bosparvolymen uppgick till ca 3,9 (3,7) mdkr.



Balansräkning - Koncern

(mkr)	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	36	38
Finansiella anläggningstillgångar	606	629
Varulager		
Exploateringsfastigheter	1 072	954
Andelar i bostadsrättsföreningar	44	8
Kortfristiga fordringar	525	624
Kassa och bank	540	798
SUMMA TILLGÅNGAR	2 823	3 051
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
Aktiekapital	13	13
Annat eget kapital inkl årets resultat	1 862	1 870
Summa eget kapital	1 875	1 883
Avsättningar	371	188
Långfristiga skulder	40	93
Kortfristiga skulder	537	887
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	2 823	3 051

Förändring eget kapital

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående balans vid periodens början	1 883	1 553
Utdelning	-89	-65
Periodens resultat	81	396
Utgående balans vid periodens slut	1 875	1 883

Balansräkning - Kommentarer

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar uppgår till 36 (38) och består av modulbyggnaden i HSB Living Lab i Göteborg som uppgår till 31 mkr och skrivs av över tio år samt kvarvarande byggnad i Finnboda HB som uppgår till 5 mkr.

Finansiella anläggningstillgångar

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

Vid utgången av året är koncernens bokförda värde 606 (629) mkr och består av andelar i HSB Bostad om 580 mkr, andelar i Kvarnbykoncernen om 24 mkr samt övriga andelar om 2 mkr. Minskningen om 23 mkr är till största delen hänförlig till andelarna i HSB Bostad. Utdelning har erhållits med 142 mkr och genom nyemission har det tillförts 103 mkr till HSB Bostad. Årets resultatandel uppgår till 16 mkr.

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 summerar varulagret till 1 116 (962) mkr varav exploateringsfastigheter uppgår till 1 072 (954) mkr och andelar i bostadsrättsföreningar uppgår till 44 (8) mkr.

Kortfristiga fordringar

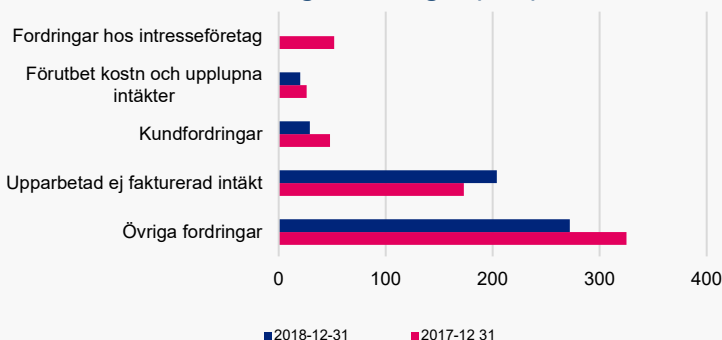
Totala kortfristiga fordringar uppgår till 525 (624) mkr. Övriga fordringar uppgår till 272 (325) mkr och utgörs av kortfristiga fordringar mot företag utanför koncernen som regionala HSB-föreningar, andra samarbetspartners, intressebolag samt nyligen projektstartade brf:er där byggnadskreditiv ännu inte är på plats. På fordringar utgår som regel ränta.

Upparbetad ej fakturerad intäkt uppgår till 204 (173) mkr och ska ses tillsammans med Fakturerad ej upparbetad intäkt på skuldsidan som uppgår till 74 (145) mkr. Dessa poster tillsammans visar succesiv vinstavräkning och nettot vid årsskiftet är 130 (28) mkr i högre fordran än skuld.

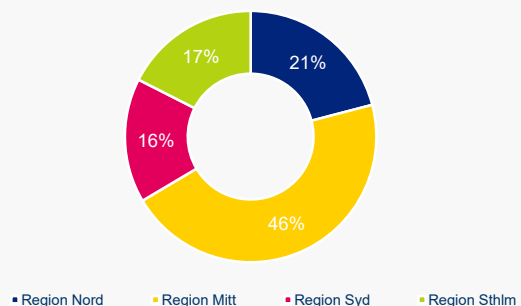
Kassa och bank

Kassa och bank uppgår vid årsskiftet till 540 (798). Skulder till kreditinstitut uppgår till 234 (233) mkr vilket ger en räntebärande nettofordran mot kreditinstitut om 306 (565) mkr.

Kortfristiga fordringar (mkr)



Exploateringsfastigheter per region



Balansräkning - Kommentarer

SKULDER

Avsättningar och skulder

I avsättningar redovisas förpliktelse som är sannolika eller säkra men det exakta skuldbeloppet och när i tiden förpliktelsen kan komma att infrias är osäkert. En omklassificering har gjorts av tilläggsköpeskillingar för förvärv som från andra tertiet 2018 redovisas som avsättningar istället för kortfristig skuld.

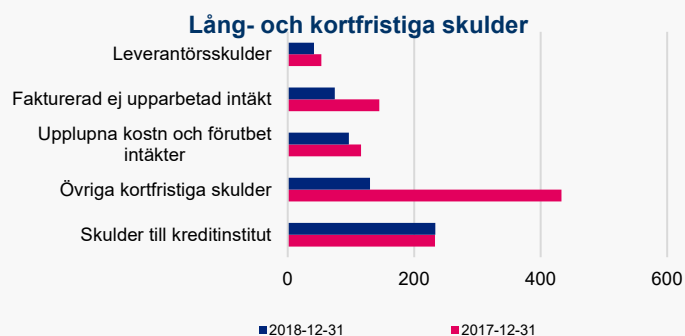
Avsättningarna uppgår vid årets utgång till 371 (188) mkr och fördelar sig enligt följande:

	2018	2017
Tilläggsköpeskilling	202	-
Uppskjutna skatter	19	42
Garantiavsättningar	49	45
Sanering Anegrund	36	36
Skatterisk SMÅA	36	36
Finnboda återst. Infrastruktur	21	21
Bosparbonus	8	8
Totalt	371	188

Lång- och kortfristiga skulder

Totala lång- och kortfristiga skulder uppgår till 576 (980) mkr. Övriga kortfristiga skulder uppgår till 130 (432) mkr och består av kortfristiga skulder mot företag utanför koncernen som regionala HSB-föreningar, andra samarbetspartners och intressebolag gällande deras del av projektfinansieringen. 12 (25) mkr är reversskulder.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till 97 (116) mkr och avser till övervägande del reservation för nedlagda kostnader i projekt där fakturor inte har inkommit.



Eget kapital

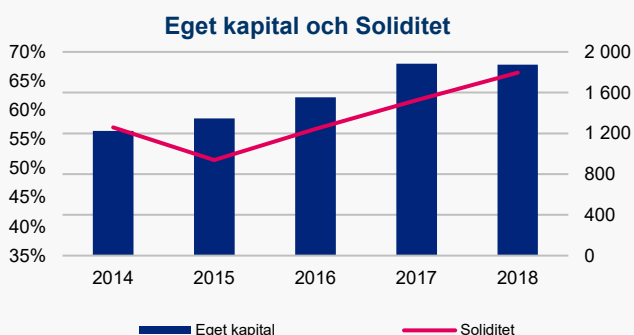
Eget kapital uppgår till 1 875 mkr och har minskat med 8 mkr sedan årsskiftet. Förändringen består av utdelning enligt beslut på årsstämman som har minskat eget kapital med 89 mkr och periodens resultat om 81 mkr.

Större förvärv under året (mkr):

	Totalt	HSB PP
Uppsala Librobäck 9:2	175	87
Örebro Kolgården 3	50	25
Örebro Kolgården 4	50	25
Malmö Bollhåven 1	28	14
Uppsala Ultuna 4:2	52	26
Norrköping Knipan 4	25	12

Större försäljningar under året (mkr):

	Totalt	HSB PP
Västerås Kungsljuset 4	31	15
Göteborg Brottkärr 491:1	28	13
Malmö Spiggan 1	15	7
Strömstad Ånneröd 1:52	6	6



Kassaflödesanalys - Koncern

(mkr)	2018-12-31	2017-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Resultat efter finansiella poster	59	409
Betald inkomstskatt	0	-3
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Av- och nedskrivningar	2	15
Avsättningar netto	3	42
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-16	-233
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	48	231
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Förändring i varulager	-154	-161
Förändring i rörelsefordringar	99	82
Förändring i rörelseskulder	-201	-62
Summa förändring i rörelsekapital	-256	-141
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-208	90
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Inköp och försäljningar av materiella anläggningstillgångar	0	3
Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-103	336
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-103	339
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upplåning	0	52
Amortering av skuld	-	-53
Utdelning (Erhållen)	142	0
Utdelning (Lämnad)	-89	-65
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	53	-66
PERIODENS KASSAFLÖDE	-258	363
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS BÖRJAN	798	435
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	540	798

Kassaflödet från den löpande verksamheten består till störst del av en ökning av exploateringsfastigheter och bostadsrätter i lager med totalt 154 mkr.

Investeringsverksamheten visar ett negativt kassaflöde om 103 mkr vilket förklaras av nyemissionen i HSB Bostad om 103 mkr.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde slutar på 53 mkr och består av erhållen utdelning om 142 mkr från HSB Bostad samt utbetald utdelning om 89 mkr enligt beslutet på årsstämman 2018.

Kassa och bank uppgår till 540 (798) mkr vid årets slut och har således minskat med 258 mkr sedan årsskiftet.

Segmentsrapportering

	2018	2017
MSEK	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning		
Region Nord	267	456
Region Mitt	660	772
Region Syd	167	348
Koncerngemensamma poster	31	13
Summa nettoomsättning	1 126	1 589
Bruttoresultat		
Region Nord	42	71
Region Mitt	78	101
Region Syd	32	58
Koncerngemensamma poster	19	25
Summa bruttoresultat	171	254
Försäljnings- och administrationskostnader		
Region Nord	-17	-16
Region Mitt	-21	-20
Region Syd	-13	-13
Koncerngemensamma poster	-59	-61
Summa försäljnings- och administrationskostnader	-110	-110
Rörelseresultat		
Region Nord	25	55
Region Mitt	57	81
Region Syd	19	45
HSB Bostad	16	108
Koncerngemensamma poster	-35	-34
Summa rörelseresultat	82	254

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

Region Nord

Per december har 0 (305) bostäder produktionsstartats. Ett projekt har säljstartats men prognos för produktionsstart har skjutits fram till år 2020.

Region Mitt

Per december har 372 (535) bostäder produktionsstartats i Västerås, Linköping, Trollhättan och Göteborg av vilka 54 procent har sålts under 2018. Dessa fördelas på projekten Kungsljuset i Västerås (101), brf Gasellen i Trollhättan (79), brf Panorama i Linköping (54), brf Amundö Äng i Göteborg (46) och brf Sjöparken i Strängnäs (92).

Region Syd

Produktionstakten i Region Syd har under 2018 varit lägre än föregående år. Totalt påbörjades 114 bostäder under året att jämföra med 188 bostäder under 2017. De produktionsstartade bostäderna fördelas på projekten brf Arkaden, Växjö, 59 bostäder samt brf Konduktören, Malmö, 55 bostäder.

HSB Bostad

HSB Bostads resultat efter finansiella poster uppgår till 85 mkr. Under året har 122 (535) bostäder produktionsstartats.

Årets resultatandel till HSB ProjektPartner uppgick till 16 (108) mkr.

HSB Bostads avkastning på eget kapital uppgår till 6 procent, nettomarginalen till 5 procent och soliditeten till 36 procent.

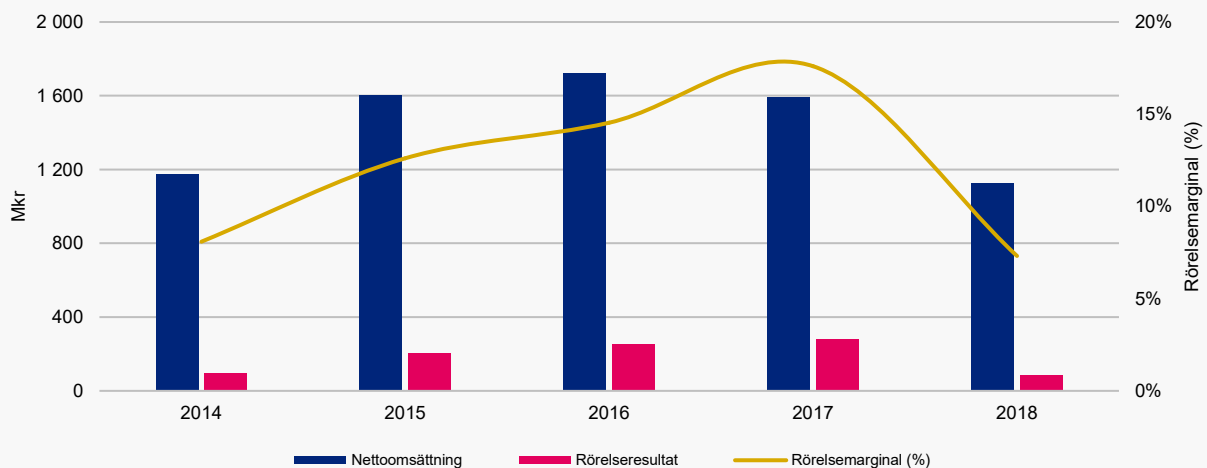
Koncernen - 5 år i sammandrag

	2018	2017	2016	2015	2014
(mkr)	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	1 125	1 589	1 724	1 602	1 175
Kostnader för produktion och förvaltning	-954	-1 335	-1 488	-1 394	-1 095
Bruttoresultat	171	254	236	208	80
Försäljnings- och administrationskostnader	-110	-110	-96	-79	-60
Övriga rörelseintäkter	5	9	-	4	11
Andelar i intresseföretags resultat	16	127	111	69	64
Rörelseresultat	82	280	251	202	95
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	6	125	31	3	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	10	20	9	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4	-6	-5	-13	-16
Resultat efter finansiella poster	94	409	297	201	100
Bokslutsdispositioner	-35	-	-	-	-
Aktuell skatt	-1	-2	-2	-1	-1
Uppskjuten skatt	23	-11	-25	-21	6
Periodens resultat	81	396	270	178	105

Balans	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Balansomslutning (mkr)	2 823	3 051	2 731	2 621	2 145
Eget kapital (mkr)	1 875	1 883	1 553	1 348	1 223
Nettoskuld + / Nettofordran - (mkr)	-306	-565	-228	12	9
Soliditet -synlig (%)	66,4	61,7	56,8	51,4	57,0

Nyckeltal	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Bruttomarginal (%)	15,2	16,0	13,7	13,0	6,8
Rörelsemarginal (%)	7,3	17,6	14,5	12,6	8,1

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. Vi skapar bostäder för nya generationer med projekt som HSB Living Lab, förenat med vårt ansvar för Sveriges största bostadsparande. Vi är HSB-föreningarnas partner i nyproduktionen och utvecklar bostäder till medlemmarna i Sveriges största bostadskooperation.

