



HSB ProjektPartner

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI - DECEMBER 2023



HSB – där möjligheterna bor



HSB PROJEKTPARTNER UTFALL 2023

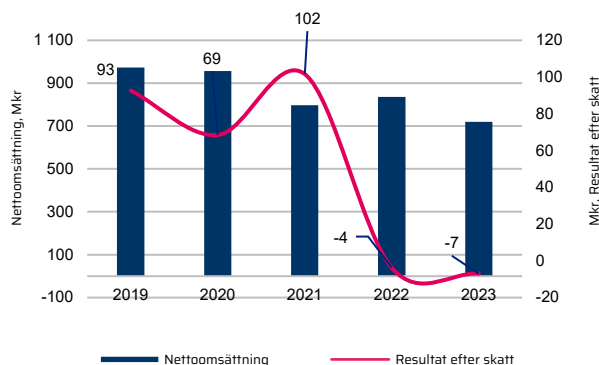
JANUARI - DECEMBER

- Nettoomsättningen uppgick till 719 (836) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till -55 (-18) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till -7 (-4) mkr.
- Rörelsemarginalen uppgick till -7,5 (-2,1) %.
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 113 (690) st.
- Antal sålda bostäder uppgick till 45 (313) st + 31 tecknade bokningsavtal.

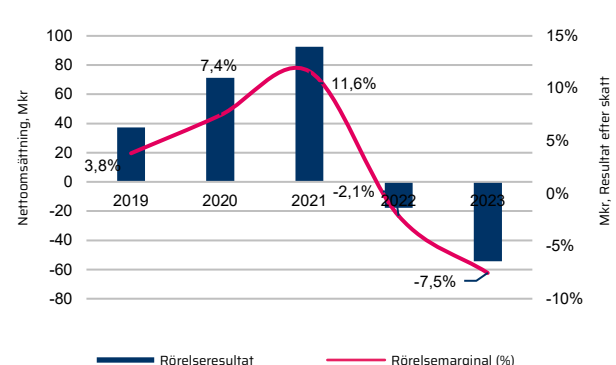
Mkr	2023 sep-dec	2022 sep-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	267	307	719	836
Bruttoresultat	24	16	50	73
Rörelseresultat	-16	-39	-55	-18
Periodens resultat	15	-23	-7	-4
Finansiella mål				
Rörelsemarginal (%)	-5,5	-12,5	-7,5	-2,1
Soliditet (%)	81,6	76,7	81,6	76,7
Utdelning	0	0	5	45
Antal produktionsstartade bostäder	113	175	113	690
Antal säljstartade bostäder	0	0	137	320
Antal sålda bostäder	19	-24	45	313
Medelantal anställda	54	59	54	59

Mkr	R12 Totalt	2023 Tertial 3	2023 Tertial 2	2023 Tertial 1
Nettoomsättning, mkr	719	267	203	249
Rörelseresultat, mkr	-55	-16	-23	-16
Antal produktionsstartade bostäder	113	113	0	0
Antal sålda bostäder	45	19	12	14

OMSÄTTNING, RESULTAT EFTER SKATT



RÖRELSERESULTAT, RÖRELSEMARGINAL





VD HAR ORDET

2023 har varit ett utmanande år för många inom bostadsbranschen. Höga räntor, hög inflation och en avvaktande kundbas har lett till svårigheter att starta nyproduktionsprojekt. Nu har vi förhoppningsvis sett ränte- och inflationstoppen för denna gång och att därmed framtidsplaneringen för potentiella bostadsköpare blir något lättare. Detta tillsammans med en mer prispressad entreprenadmarknad kan leda till en vändning inom nyproduktionen under 2024. Vi jobbar intensivt inom bolaget för att kunna sälj- och produktionsstarta ett antal projekt den närmaste tiden och stå redo när marknaden vänder.

PRODUKTION OCH FÖRSÄLJNING

Under året produktionsstartade vi 113 bostäder och antalet säljstartade bostäder uppgick till 137. Det innebär att vi nu har cirka 900 bostäder i pågående produktion med en genomsnittlig försäljningsgrad på 63 procent.

Försäljningsmässigt har 2023 inneburit stora utmaningar. Utöver köparnas osäkerhet kopplat till marknadsläget har avgiftshöjningarna till följd av den kraftigt ökade räntan medfört en del avhopp.

Antalet sålda bostäder under året (tecknade bindande avtal under 2023 med avdrag för återlämnade bostäder) uppgår till 45 bostäder, att jämföra med 313 sålda bostäder under 2022. Utöver det har vi 31 bopälsavtal under året. Siffrorna är låga men det är inte bara den svårnavigerade marknaden det beror på, utan också att vi haft svårt att få ihop våra kalkyler och därigenom inte kunnat starta en del planerade projekt. Köpprocessen tar längre tid i rådande marknad och en nära kunddialog är nödvändig. Även om det varit ett utmanande år ser vi möjligheter i marknaden och vi har under året haft löpande försäljning spritt över landet. Även om vi sålt en ökad andel inflyttningsklara lägenheter har det även funnits efterfrågan på bostäder med inflyttning under såväl 2024 som 2025.

NKI

NKI fortsätter hålla en jämn och relativt hög nivå trots den ökade kostnadsbilden i bostadsrättsföreningarna. HSB ProjektPartners genomsnittliga NKI-resultat vid inflyttning för 2023 uppgår till 72 vid utgången av året, vilket ligger precis i linje med branschsnittet. Året har varit utmanande även här och vi har tyvärr fått ett något sämre utfall också på grund av avgiftshöjningar. Avseende NKI Garanti har vi ett genomsnittligt resultat på 70 jämfört med branschens snitt på 69.

UTBLICK

Vi ser nu ut att ha nått toppen på både Riksbankens räntehöjningar och inflationen. Förhoppningarna om sänkta räntor under 2024 ger hushållens boprisförväntningar en skjuts i rätt riktning men fortfarande råder stor osäkerhet på marknaden. Våra säljstrategier, lokala närvaro och marknadskänedom blir avgörande för att kunna komma i gång med fler projekt och långsiktigt öka våra volymer. Kommande projekt planeras extra noggrant kring produkt, läge och målgrupp samt med en tydlig prissättningsstrategi och differentiering.

På längre sikt ser vi möjligheter att starta allt fler projekt då det kraftiga fallet i bostadsbyggandet, i räntehöjningarnas spår, skapar ett uppdämt behov av nya bostäder. Bostadsbristen finns på flera av våra marknader och ökar i takt med det sjunkande bostadsbyggandet. Förutsättningarna för en återhämtning finns under 2024 och vi är väl förberedda att starta upp många bra projekt över hela landet.



Henrik Zäther, VD



OMVÄRLD OCH TRENDER

KONJUNKTURLÄGE OCH BOSTADSMARKNAD

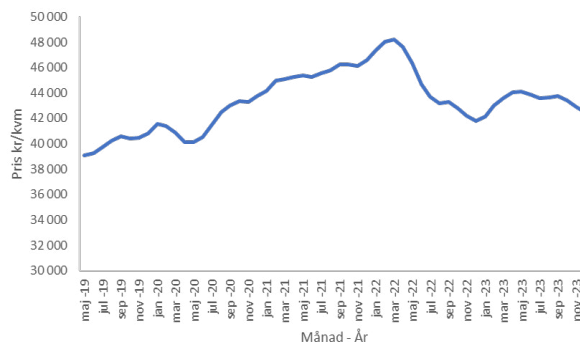
2023 har varit ett prövningens år för bostadsmarknaden och nyproduktionen. Året inleddes med hög inflation och räntor som ökat stadigt sedan maj 2022. Den förväntade nedgången i inflationen visade sig först under andra halvåret vilket ledde till att Riksbanken fortsatte att höja styrräntan ända in i september. Det höga ränteläget i kombination med en fortsatt mycket osäker omvärld med nya krig och anspänningar har satt stor press på bostadsmarknaden med svag efterfrågan och kostnadsökningar som följd. Inflationen minskade dock markant under hösten, räntan stabiliserades och de långa boräntorna började sjunka mot slutet av 2023. Längre visade arbetsmarknaden på oväntad motståndskraft, trots pandemis efterdyningar och konjunkturedgång, men under 2023 började varsel och uppsägningar komma på bredare front och antalet konkurser ökade markant.

Hushållen - vars ekonomi pressats hårt av inflation och ökade räntor - visade ändå en viss optimism avseende bopriserna under våren 2023 och mycket riktigt steg bostadspriserna under första halvåret. Däremot vände både boprisförväntningar och boprisutvecklingen ned igen under sensommaren och hösten. Från toppnoteringarna 2022 har bostadsrättspriserna sjunkit ca 10 procent och villapriserna ca 14 procent i slutet av 2023. Säljare och köpare har haft svårt att finna varandra och köparna har varit avvaktande vilket lett till längre säljtider än tidigare och ett mycket stort utbud på andrahandsmarknaden.

Nyproduktionsmarknaden har upplevt ett stålbad under året, antalet sälj- och produktionsstarter har varit mycket få till antalet och bostadsbyggandet har inbromsat. Räntökningarna har också medfört att månadsavgifterna måste höjas, både för nyproducerade och befintliga bostadsrättsföreningar vilket påverkat hela marknaden. I mörkret har det dock funnits vissa ljusglimtar, en del projekt som trots allt hittar sina köpare, där unika kvaliteter eller lägen gör att bostadsköparna ändå är villiga att slå till. Entreprenadpriserna börjar sakta justeras när orderböckerna tunnar ut och en del materialpriser går ned vilket ökar möjligheterna att få ut nya projekt till försäljning. Framtiden är fortsatt oviss men flera bedömer att styrräntan kan sänkas till sommaren för att fortsätta ner under hösten. Det minskade byggandet och ett uppdämt flyttbehov skapar förutsättningar för en vändning på sikt och vi avslutar året med stärkta boprisförväntningar, en inflation som vandrar ned mot tvåprocentmålet och förväntningar om sänkt styrränta fram emot sommaren och hösten.

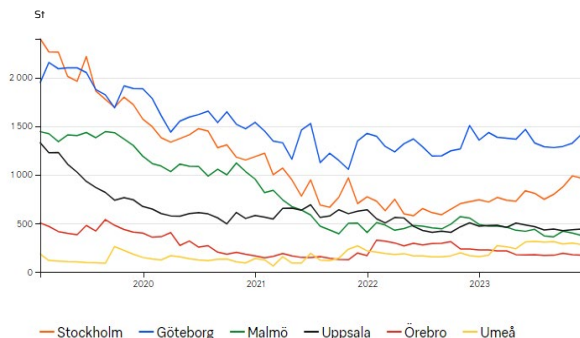
MÄKLARSTATISTIK - BOSTADSRÄTTER I SVERIGE

Källa: Mäklarstatistik



UTBUD - LÄGENHETER NYPRODUKTION

Källa: Booli Pro



FÖRSÄLJNING

Försäljningsmässigt har 2023 inneburit stora utmaningar. Dels har marknadsläget medfört att efterfrågan på nyproduktion minskat, dels har avgiftshöjningarna till följd av den kraftigt ökade räntan medfört en del avhopp. Årets totala nettoförsäljning (tecknade bindande avtal under 2023 med avdrag för återlämnade bostäder) uppgår till blygsamma 45 bostäder, att jämföra med 313 sålda bostäder under 2022. Isolerar vi däremot försäljningarna och lägger till tecknade boprisavtal uppgår siffran till 123 bostäder, en siffra som bättre speglar efterfrågan på våra bostäder och signalerar att marknaden ändå lever. Även om det varit ett utmanande år ser vi möjligheter i marknaden och vi har under året haft löpande försäljning spritt över landet. Även om vi sålt en ökad andel inflyttningssklara lägenheter har det även funnits efterfrågan på bostäder med inflyttning under såväl 2024 som 2025. Vi planerar att säljstarta flera projekt under 2024 och följer varje lokal marknad noga för att skapa de bästa möjliga förutsättningarna för att lyckas.

OMVÄRLD OCH TRENDER

HÅLLBARHET

Omvärld

Året har präglats av det osäkra läget i omvärlden och på bostadsmarknaden. På hållbarhetsområdet har även otydlighet präglat den svenska politiken. Samtidigt driver EU på med regelutveckling i hög takt inom EUs gröna giv. Näringslivet har också visat att man står fast vid sina hållbarhetsmål och har nått ett skede av betydligt mer verkstad och påbörjad omställning. Investeringar och åtgärder i verksamheter sker nu för bland annat mer cirkulära och fossilfria processer, elektrifiering och ett mer affärsdrivet hållbarhetsarbete. En utveckling som nu behöver skalas upp och accelereras då läget för såväl klimat som biologisk mångfald blir allt mer kritiskt.

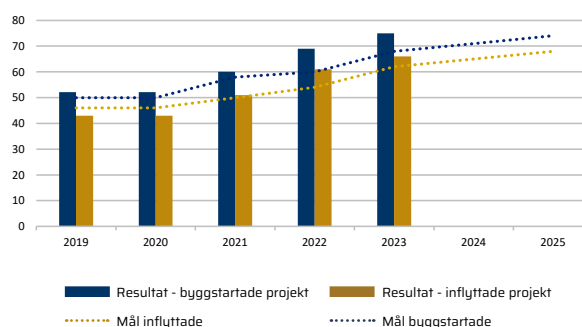
Hållbarhetsresultat för ProjektPartner

HSB ProjektPartners långsiktiga mål är en verkligt hållbar nyproduktion. Det övergripande målet är nedbrutet i konkreta delmål och nyckeltal inom områdena Hållbarhetsstyrning, Resurseffektivitet, Klimat och Hållbar samhällsaktör. Ett viktigt delmål är att verksamheten senast 2040 ska vara klimatneutral. Åtgärder under året har varit bl.a. optimerade stomkonstruktioner och klimatförbättrad betong i pågående projekt. Ett annat fokus under 2023 var implementering av Rättvist byggande för stärkt brottsförbyggande arbete på våra byggarbetsplatser.

Med HSB hållbarhetsindex styrs och mäts total hållbarhetsprestanda i samtliga nyproduktionsprojekt och aggregeras sedan på bolagsnivå för byggstartade respektive inflyttade projekt. För att ligga i linje med antagna hållbarhetsmål behöver hållbarhetsindex öka kontinuerligt och år 2030 nå en nivå omkring 100.

HSB ProjektPartner fortsätter att höja hållbarhetsnivån och likt föregående år, överträffas uppsatta mål. Hållbarhetsindex för inflyttade projekt 2023 landade på 66 (mål: 62), vilket är en ökning med 8 procent jämfört 2022. Hållbarhetsindex för byggstartade projekt nådde hela 75 (mål: 68), en ökning med 7 procent. HSB ProjektPartner hållbarhetsredovisar i referens till GRI och redovisningen i sin helhet presenteras i HSB Riksförbunds Årsredovisning.

HÅLLBARHETSINDEX



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 i genomsnitt minst 10 % över en konjunkturcykel.	Rörelsemarginalen uppgick till -7,5 (-2,1) %. Den genomsnittliga rörelsemarginalen för de fem senaste åren uppgick till 3,0 %.	<table border="1"> <caption>Rörelsemarginal %</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Rörelsemarginal %</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019</td> <td>~4%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>~7%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>~11%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>~-1%</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>~-7%</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	År	Rörelsemarginal %	Mål	2019	~4%	10%	2020	~7%	10%	2021	~11%	10%	2022	~-1%	10%	2023	~-7%	10%
År	Rörelsemarginal %	Mål																			
2019	~4%	10%																			
2020	~7%	10%																			
2021	~11%	10%																			
2022	~-1%	10%																			
2023	~-7%	10%																			
	>10%	-7,5%																			

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 81,6 (76,7) %.	<table border="1"> <caption>Soliditet %</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Soliditet %</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019</td> <td>~70%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>~75%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>~80%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>~78%</td> <td>35%</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>~82%</td> <td>35%</td> </tr> </tbody> </table>	År	Soliditet %	Mål	2019	~70%	35%	2020	~75%	35%	2021	~80%	35%	2022	~78%	35%	2023	~82%	35%
År	Soliditet %	Mål																			
2019	~70%	35%																			
2020	~75%	35%																			
2021	~80%	35%																			
2022	~78%	35%																			
2023	~82%	35%																			
	>35%	81,6%																			

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.	Styrelsen i HSB ProjektPartner beslutade 2023 om en utdelning om 5 mkr, vilket motsvarar utdelningsmålet.	<table border="1"> <caption>Utdelning (Mkr)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utdelning</th> <th>Koncernbidrag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019</td> <td>~12</td> <td>~35</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>~44</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>~30</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>~45</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>~5</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utdelning	Koncernbidrag	2019	~12	~35	2020	~44	0	2021	~30	0	2022	~45	0	2023	~5	0
År	Utdelning	Koncernbidrag																			
2019	~12	~35																			
2020	~44	0																			
2021	~30	0																			
2022	~45	0																			
2023	~5	0																			
		5 Mkr																			

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

Mkr	2023 sep-dec	2022 sep-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	267	307	719	836
Kostnader för produktion och förvaltning	-243	-291	-669	-763
Bruttoresultat	24	16	50	73
Försäljnings- och administrationskostnader	-18	-33	-63	-86
Övriga rörelseintäkter	1	1	2	14
Andelar i intresseföretags resultat	-23	-23	-44	-19
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning	0	0	0	0
Rörelseresultat	-16	-39	-55	-18
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	0	3	6	3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	4	25	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1	-1	-3	-4
Resultat efter finansiella poster	-5	-33	-27	-14
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0
Skatt	20	10	20	10
Periodens resultat	15	-23	-7	-4

Nettoomsättning produktion	261	297	702	813
Kostnader för produktion	-238	-285	-654	-748
Nyproduktionsverksamheten	23	12	48	65
Övriga intäkter	6	10	17	23
Övriga kostnader	-5	-6	-15	-15
Bruttoresultat	24	16	50	73

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN – KOMMENTARER

JANUARI – DECEMBER 2023

NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättningen för helåret 2023 uppgick till 719 (836) mkr, en minskning med -117 mkr. Under året har antalet produktionsstarter varit betydligt färre än under föregående år och den genomsnittliga pågående produktionen har haft en mindre volym under 2023 jämfört med 2022 och detta sammantaget avspeglar sig i en minskad nettoomsättning.

Nettoomsättningen från nyproduktionsverksamheten uppgick till 702 (813) mkr.

Övriga intäkter från förvaltning och externt sålda tjänster uppgick till totalt 17 (23) mkr.

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet uppgick till 50 (73) mkr. Minskningen mot föregående år är spridd över flera regioner där lägre försäljningstakt samt marginaler i projekten påverkat. Detta främst till följd av ökade ränte- och entreprenadkostnader. Ett större antal slutavräknade projekt och minskad förgävesprojektering bidrar positivt, men totalt sett blir bruttoresultatet ändå lägre än föregående år.

Bruttomarginalen uppgick till 7,0 (8,8) procent.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till -55 (-18) mkr för helåret 2023. Det minskade resultatet jämfört med föregående år är till största del hänförligt till försämrade marginaler i projekten samt lägre resultat från intresseföretag.

Rörelsemarginalen uppgick för perioden till -7,5 (-2,1) procent.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -63 mkr (-86) mkr. Minskningen hänförs främst till lägre personalkostnader till följd av minskad personalstyrka samt en återföring av pensionsstiftelsekapital.

Andelar i intresseföretags resultat

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till -44 (-19) mkr. I denna post ingår resultat från HSB Bostad om -44 (-19) mkr.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Resultat efter finansiella poster uppgick till -27 (-14) mkr.

Räntenetto

Koncernens finansiella intäkter uppgick till 25 (5) mkr och de finansiella kostnaderna uppgick till -3 (-4) mkr, vilket ger ett räntenetto om 22 (1) mkr. Detta härleds till höjda intäktsräntor i kombination med en stark likviditet i koncernen samt utförd amortering på externt lån.

Skatt

Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt uppgick till 22 (11) mkr och aktuell skatt uppgick till -2 (-1) mkr.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	26	32
Finansiella anläggningstillgångar	540	573
Varulager		
Exploateringsfastigheter	786	786
Andelar i bostadsrättsföreningar	75	19
Kortfristiga fordringar	555	611
Kassa och bank	457	588
SUMMA TILLGÅNGAR	2 439	2 609
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
Aktiekapital	13	13
Annat eget kapital inkl årets resultat	1 977	1 989
Summa eget kapital	1 990	2 002
Avsättningar	146	179
Långfristiga skulder	5	44
Kortfristiga skulder	298	384
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	2 439	2 609
FÖRÄNDRING EGET KAPITAL		
Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående balans vid periodens början	2 002	2 051
Utdelning	-5	-45
Periodens resultat	-7	-4
Utgående balans vid periodens slut	1 990	2 002

BALANSRÄKNING

KONCERNEN – KOMMENTARER

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar uppgår till 26 (32) mkr. Av detta består 20 (22) mkr av modulbyggnaden i HSB Living Lab i Göteborg och 6 (5) mkr består av finansiell leasing av bilar. Finnroda Industrierlokaler HB har sålts till HSB Stockholm vilket minskat materiella anläggningstillgångar med 5 mkr.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar utgörs framför allt av andelar i intressebolag där det direkta ägandet är under 50 procent men även av uppskjuten skattefordran och långfristiga fordringar.

Koncernens bokförda värde uppgår 540 (573) mkr och består av andelar i HSB Bostad om 477 (536) mkr, andelar i Kvarnbykoncernen om 3 (2) mkr, andelar i HSB Dela i Malmö om 1 (0) mkr, andelar i bostadsrätter som är del i satsningen HSB Dela om 20 (19) mkr, uppskjuten skatt om 35 (13) mkr samt övriga tillgångar om 4 (3) mkr.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Varulager

Som varulager redovisas fastigheter anskaffade för produktion av bostads- och hyresrätter samt bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter. Varulager uppgår till 861 (805) mkr, varav exploateringsfastigheter utgör 786 (786) mkr och andelar i bostadsrättsföreningar 75 (19) mkr.

Kortfristiga fordringar

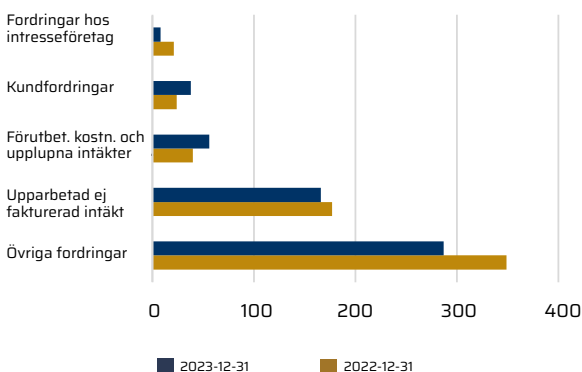
Totala kortfristiga fordringar uppgår till 555 (611) mkr. Övriga fordringar uppgår till 287 (349) mkr och utgörs främst av kortfristiga fordringar mot företag utanför koncernen som regionala HSB-föreningar, andra samarbetspartners, intressebolag samt nyligen projektstartade brf:er där byggnadskreditiv ännu inte är på plats. På fordringarna utgår som regel ränta.

Upparbetad ej fakturerad intäkt uppgår till 166 (176) mkr och ska ses tillsammans med Fakturerad ej upparbetad intäkt på skuldsidan som uppgår till 98 (133) mkr.

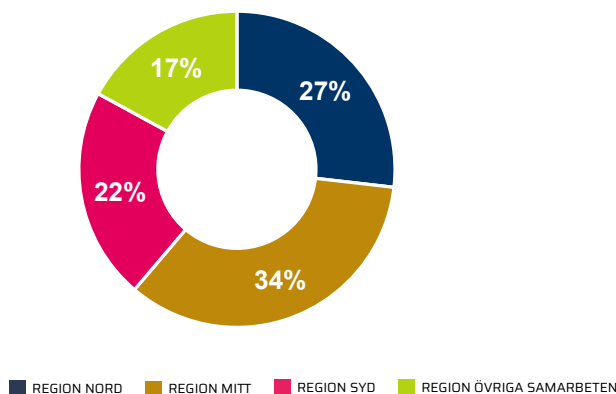
Kassa och bank

Kassa och bank uppgår vid periodens slut till 457 (588) mkr. Skulder till kreditinstitut uppgår till 15 (61) mkr vilket ger en räntebärande nettofordran mot kreditinstitut om 422 (527) mkr.

KORTFRISTIGA FORDRINGAR (MKR)



EXPLOATERINGSFASTIGHETER REGION



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 146 (179) mkr.

LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER

Totala lång- och kortfristiga skulder uppgår till 303 (428) mkr.

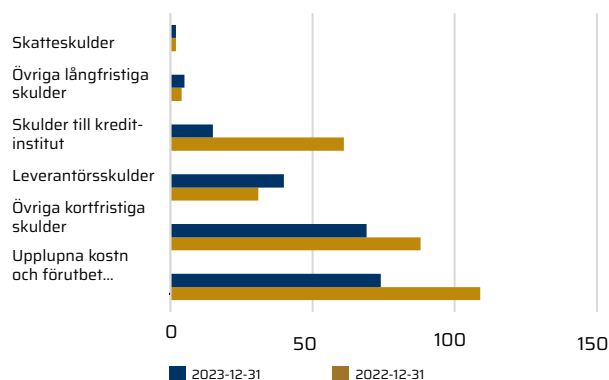
Övriga kortfristiga skulder uppgår till 69 (87) mkr och består av kortfristiga skulder mot företag utanför koncernen som regionala HSB-föreningar, andra samarbetspartners och intressebolag gällande deras del av projektfinansieringen.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till 74 (109) mkr och avser till övervägande del reservation för nedlagda kostnader i projekt där fakturor inte har inkommit.

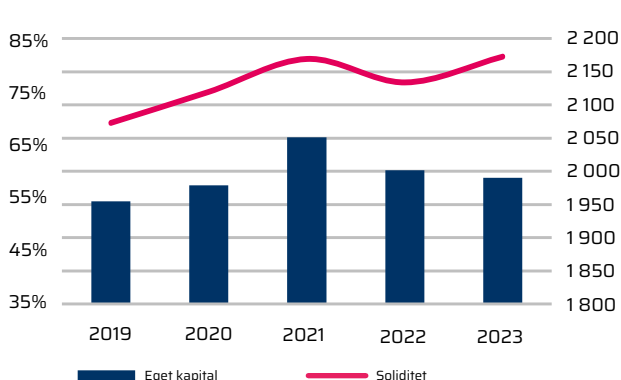
EGET KAPITAL

Eget kapital uppgår till 1 990 (2 002) mkr. Förändringen om -12 består av periodens resultat om -7 mkr och lämnad utdelning om -5 mkr.

LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER (MKR)



EGET KAPITAL OCH SOLIDITET



KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Resultat efter finansiella poster	-27	-14
Betald inkomstskatt	-3	-4
Justering för ej kassaflödespåverkande poster		
Av- och nedskrivningar	4	4
Förändring i räntefordringar	0	5
Avsättningar netto	-33	-8
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	44	19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-15	2
Förändring i rörelsekapital		
Förändring i varulager	-56	-42
Förändring i rörelsefordringar	56	-161
Förändring i rörelseskulder	-79	156
Summa förändring i rörelsekapital	-79	-47
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-94	-45
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Inköp och försäljningar av materiella anläggningstillgångar	5	0
Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-2	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	3	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upplåning	0	0
Amortering av skuld	-48	-20
Förändring av andelskapital	-1	0
Utdelning (erhållen)	14	18
Utdelning (lämnad)	-5	-45
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-40	-47
PERIODENS KASSAFLÖDE	-131	-92
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS BÖRJAN	588	680
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	457	588

Kassaflödet från den löpande verksamheten består bland annat av en ökning av varulager om -56 mkr. Nettoförändringen av rörelseskulder och rörelsefordringar är -23 mkr.

Investeringsverksamhetens kassaflöde slutar på 3 mkr och avser försäljningen av Finnboda Industrifastigheter HB om 5 mkr och förvärv och försäljning av andelar i bostadsrätter inom satsningen HSB Dela om -2 mkr.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde slutar på -40 mkr och består framför allt av amorterade lån från kreditinstitut om -48 mkr, erhållen utdelning från HSB Bostad om 14 mkr och utbetald utdelning till HSB Riksförbund om -5 mkr.

Likvida medel uppgår till 457 (588) mkr vid periodens slut och har således minskat med -131 mkr sedan föregående årsskifte.

RESULTATRÄKNING

MODERBOLAG

Mkr	2023 sep-dec	2022 sep-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	19	18	49	50
Bruttoresultat	19	18	49	50
Försäljnings- och administrationskostnader	-31	-44	-103	-118
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	10
Rörelseresultat	-12	-26	-54	-58
Resultat från andelar i koncernföretag	0	2	0	2
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2	8	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1	-1	-2	-3
Resultat efter finansiella poster	-10	-23	-48	-57
Bokslutsdispositioner	3	1	3	1
Skatt	9	11	9	11
PERIODENS RESULTAT	2	-11	-36	-45

BALANSRÄKNING

MODERBOLAG

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Finansiella anläggningstillgångar	198	188
Kortfristiga fordringar	15	11
Kassa och bank	257	249
SUMMA TILLGÅNGAR	470	448
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
Eget kapital	104	145
Avsättningar	37	37
Långfristiga skulder	0	40
Kortfristiga skulder	329	226
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	470	448

SEGMENTSRAPPORTERING

KONCERNEN

Mkr	2023 sep-dec	2022 sep-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning				
Region Nord	55	52	160	153
Region Mitt	41	98	165	235
Region Syd	24	7	70	76
Region Övriga samarbeten	106	146	318	358
Koncerngemensamma poster	41	4	6	14
Summa nettoomsättning	267	307	719	836
Bruttoresultat				
Region Nord	0	-2	2	4
Region Mitt	5	4	6	19
Region Syd	2	0	3	9
Region Övriga samarbeten	11	12	38	33
Koncerngemensamma poster	6	2	1	8
Summa bruttoresultat	24	16	50	73
Försäljnings- och administrationskostnader				
Region Nord	0	-1	0	-4
Region Mitt	0	-3	1	-10
Region Syd	0	-2	-2	-6
Region Övriga samarbeten	0	-1	-1	-1
Koncerngemensamma poster	-18	-26	-61	-65
Summa försäljnings- och administrationskostnader	-18	-33	-63	-86
Rörelseresultat				
Region Nord	5	-3	2	0
Region Mitt	5	1	7	9
Region Syd	2	-2	1	3
Region Övriga samarbeten	11	11	37	32
HSB Bostad	-24	-19	-44	-19
Koncerngemensamma poster	-15	-27	-58	-43
Summa rörelseresultat	-16	-39	-55	-18

Koncernens verksamhet styrs och rapporteras operativt utifrån ett affärsområde innehållande fyra regioner; region Nord, Mitt, Syd och Övriga samarbeten. Vidare finns ett intressebolagsägande i HSB Bostad AB som även det redovisas som ett segment.

REGION NORD Under året har 47 bostäder färdigställts i projektet Brf Mariehöjd 7 i Umeå. 79 bostäder har produktionsstartats i projektet Mariehöjd 8 i Umeå. Den pågående produktionen uppgår per årsskiftet till 322 bostäder.

REGION MITT Under året har 187 bostäder färdigställts fördelat på fyra projekt. Inga produktionsstarter har skett under året. Den pågående produktionen uppgår per årsskiftet till 233 bostäder.

REGION SYD Under året har 32 bostäder färdigställts i projektet Brf Sockerpärlan i Vellinge. Inga produktionsstarter har skett under året. Den pågående produktionen uppgår per årsskiftet till 78 bostäder.

REGION ÖVRIGA SAMARBETEN Under året har 305 bostäder färdigställts fördelat på fyra projekt. 34 bostäder har produktionsstartats under året i projektet Brf Fotografen i Göteborg. Den pågående produktionen uppgår per årsskiftet till 270 bostäder.

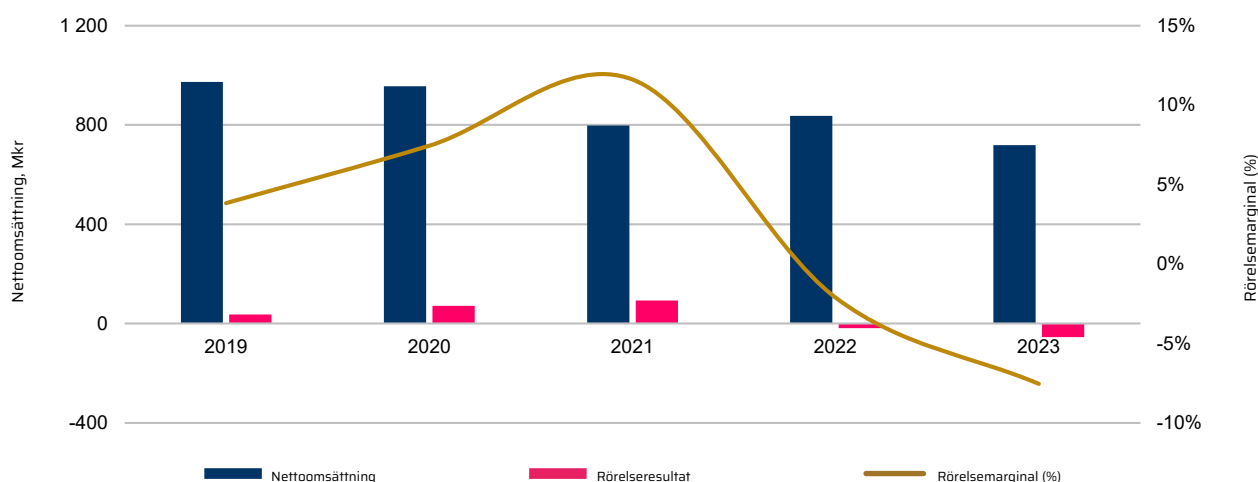
HSB BOSTAD Periodens resultatandel till HSB Projekt-Partner uppgår till -44 (-19) mkr.

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Mkr	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning	719	836	798	957	973
Kostnader för produktion och förvaltning	-669	-763	-646	-836	-855
Bruttoresultat	50	73	152	121	118
Försäljnings- och administrationskostnader	-63	-86	-76	-71	-96
Övriga rörelseintäkter	2	14	1	8	10
Andelar i intresseföretags resultat	-44	-19	15	13	6
Rörelseresultat	-55	-18	93	71	38
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	6	3	11	0	41
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25	5	2	2	3
Räntekostnader och liknande resultatposter	-3	-4	-5	-5	-5
Resultat efter finansiella poster	-27	-14	101	68	77
Bokslutsdispositioner	0	0	0	0	0
Aktuell skatt	-2	-1	-1	-1	-3
Uppskjuten skatt	22	11	2	1	19
Periodens resultat	-7	-14	102	68	93
BALANS					
Balansomslutning	2 439	2 609	2 527	2 640	2 829
Eget kapital	1 990	2 002	2 051	1 979	1 955
Nettoskuld + / Nettofordran -	-442	-527	-600	-599	-476
Soliditet -synlig (%)	81,6	76,7	81,1	75,0	69,1
NYCKELTAL					
Bruttomarginal (%)	7,0	8,8	19,0	12,6	12,2
Rörelsemarginal (%)	-7,5	-2,1	11,6	7,4	3,8

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 2024

Delårsrapport januari - april, publiceras 12 juni

Delårsrapport januari - augusti, publiceras 10 oktober

Bokslutskommuniké januari - december, publiceras i februari 2025

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

