



HSB PROJEKTPARTNER  
**DELÅRSRAPPORT T2**

JANUARI – AUGUSTI 2019



HSB – där möjligheterna bor



# HSB PROJEKTPARTNER

## UTFALL T2 2019

### JANUARI – AUGUSTI 2019

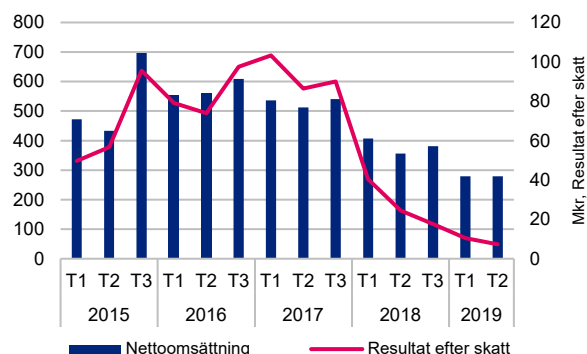
- Nettoomsättningen uppgick till 558 (763) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 18 (63) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 53 (54) mkr.
- Rörelsemarginalen uppgick till 3,2 (8,3) %.
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 290 (280) st.
- Antal sålda bostäder uppgick till 284 (218) st.

(mkr)	2019 maj-aug	2018 maj-aug	2019 jan-aug	2018 jan-aug	2018 jan-dec
Nettoomsättning	279	356	558	763	1 143
Bruttoresultat	26	52	60	114	154
Rörelseresultat	8	24	18	63	82
Periodens resultat	7	20	53	54	81
Rörelsemarginal (%)	3,7	6,7	3,2	8,3	7,2
Soliditet (%)	67,4	59,6	69,0	62,0	66,4
Antal produktionsstartade bostäder	36	179	290	280	486
Antal sålda bostäder	166	110	284	218	359
Genomsnittlig ränta	1,43	1,36	1,43	1,36	1,40
Antal anställda per balansdagen	62	60	62	60	62

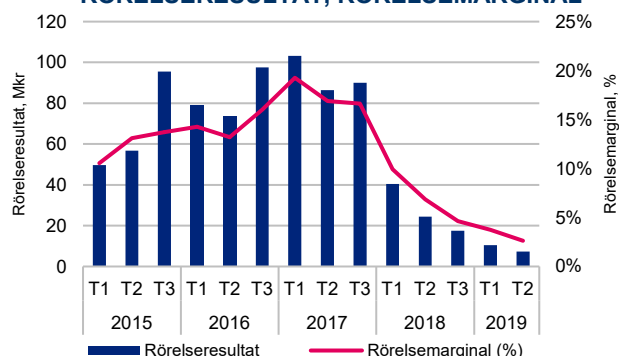
### RULLANDE 12 MÅNADER

	R12 Totalt	2019 Tertial 2	2019 Tertial 1	2018 Tertial 3
Nettoomsättning, mkr	1 021	279	356	386
Rörelseresultat, mkr	36	8	11	17
Antal produktionsstartade bostäder	496	36	254	206
Antal sålda bostäder	425	166	118	141

### OMSÄTTNING, RESULTAT EFTER SKATT



### RÖRELSERESULTAT, RÖRELSEMARGINAL





# VD HAR ORDET

*I en fortsatt spretig nyproduktionsmarknad där produkt och läge är allt mer viktigt, har vi under senaste tiden börjat se allt fler ljusglimtar. Försäljningstakten har ökat och HSB ProjektPartner har kunnat både sälj- och produktionsstarta ett antal nya projekt i alla våra regioner den senaste tiden. Vilket är ett tecken på att HSBs långsiktighet och trygghet är viktiga faktorer vid köp av bostad.*

## PRODUKTION- OCH SÄLJSTARTER

Under januari till augusti har vi produktionsstartat 290 nya bostäder samt sålt 297 lägenheter runt om i landet. Det är en ökning jämfört med samma period föregående år.

## NÖJDA BOSTADSKÖPARE

HSB ProjektPartner mäter kontinuerligt kundernas nöjdhet i alla våra projekt. Bolagets genomsnittliga NKI resultat vid inflyttning var vid periodens utgång 77 jämfört med branschsnittet på 72. Det är i dagens marknad ett mycket bra resultat och något vi är stolta över. Vi jobbar ständigt med att analysera NKI-mätningarna för att kunna förbättra oss i framtida projekt. Det genomförs även en NKI-mätning två år efter kunderna har flyttat in som kallas NKI-garanti. Även i denna kategori har vi vid periodens utgång ett högt resultat på 72 jämfört med branschens snitt på 65.

## HSB LIVING LAB

HSBs forskningsarena i Göteborg, där vi testar och utvecklar nya smarta lösningar för framtidens hållbara boende tillsammans med en rad partners, har blivit medlem i ett internationellt nätverk för Living Labs (European Network of Living Labs). Detta för att skapa ännu fler samarbeten och kunskapsutbyten inom området. Vi hoppas att det kommer leda till att ytterligare positiva forskningsresultat kan implementeras i vår ordinarie verksamhet.

## HSB DELA

Under perioden har HSB lanserat HSB Dela. Det är ett pilotprojekt som går ut på att skapa förutsättningar för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden. Piloten testas i HSB brf Blanka i Göteborg. Här har unga vuxna (mellan 18-29 år) möjlighet att förvärva 50 procent av en bostadsrätt. Andra halvan köper HSB. Samägandevalet löper under maximalt tio år och under den tiden får den boende antingen lösa ut HSB till marknadspris alternativt sälja bostaden och dela vinst eller förlust med HSB. Vi hoppas att pilotprojekt blir lyckat och kan växa i skala och lanseras på fler håll framöver. Vi kan redan nu se att intresset är stort bland unga bosparare.

## BOSPAR

Under tertialet har arbetet med att handla upp en bankpartner för HSBs bosparande varit i sitt slutskede. Avtalet med vår nuvarande bankpartner löper ut och inför det valde vi att göra en upphandling, för att säkerställa att vi kan ge våra bosparare det bästa erbjudandet nu och framöver.

## UTBLICK

För oss och alla andra aktörer som är långsiktiga på bostadsmarknaden är bilden identisk. Det är fortsatt svårt att komma igång med planerade byggstartar för 2019, men det finns en tydlig uppåtgående trend i försäljningen hos oss. Vår bedömning är att den gradvisa stabiliseringen även fortsätter på våra mer utmanande marknader.

Vi räknar med att den senaste tidens allt mer positiva trend också håller i sig och att fler kunder återvänder till marknaden för nyproduktion, även under resterande del av året. Marknadsstatistik visar en måttlig men stabil prisuppgång för de senaste månaderna och troligen påverkar förväntningar om fortsatt låga räntor köparna. Yttre faktorer, marknadsstörningar eller åtgärder inom bostadspolitik kan givetvis påverka oss negativt i andra vågskålen.

Med en attraktiv projektportfölj arbetar vi för fullt med att ta fram många fler nya projekt över hela landet och som fungerar utifrån nuvarande marknadsförutsättningar. HSB kommer även framgent att kunna erbjuda trygga bostadsköp till våra medlemmar och kunder med en hög kvalitet och hållbarhet.

Henrik Zäther  
VD



# OMVÄRLD OCH TRENDER

## BOSTADSMARKNADEN

Under sommaren har det kommit flera positiva signaler som visar att tilltron till bostadsmarknaden ökar igen. Flera indikatorer visar nu att köparna i större utsträckning tror på stigande bostadspriser och Mäklarstatistik visar att priserna på andrahandsmarknaden rör sig sakteliga uppåt. Detta visar att oron som präglade bostadsmarknaden senaste två åren nu lugnat sig och färre tror att priserna kommer falla ytterligare. Hur priserna kommer utvecklas framöver beror mycket på hur snabbt konjunkturen mattas av och hur räntan utvecklas men de flesta konjunkturbedömare spår stabil eller svagt ökande priser framöver.

Antal produktionsstartade bostäder föll påtagligt under 2018, framför allt i Stockholmsregionen men även på många andra håll. Under 2019 fortsätter antalet nyproducerade bostadsrätter att minska men fortfarande är utbudet av nyproduktion stort på flera orter. Det innebär också att säljtiderna för nyproduktion är mycket längre än för några år sedan men prisanpassningar av många projekt har lett till att fler nyproducerade bostäder hittar sina köpare. HSB ProjektPartner har många intressenter som är nyfikna på våra projekt vilket resulterat i flera lyckade säljstarter på marknader med mycket tuff konkurrens. I rådande marknadssituation är det viktigare än någonsin att alltid ha örat mot marken så att vi projekterar rätt typ av bostäder i rätt lägen för den aktuella målgruppen.

## FÖRSÄLJNING

Utbudet av nyproduktion och framförallt ett högt färdigställande av projekt med osålda bostäder skapar ett högt konkurrenstryck som troligtvis kommer att kvarstå under 2019. Bostadsmarknaden i Skåne-regionen har utvecklats bra under året med en god försäljning och säljstarter jämfört med 2018. Prisnivåerna i regionen gör att fler har möjlighet att finansiera sin bostad, samtidigt som fler projekt i portföljen bidrar till den ökade försäljningen.

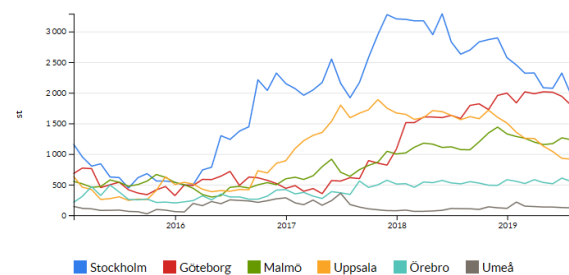
Trots det tuffa marknadsläget ser vi en positiv utveckling och under 2019 har fem projekt produktionsstartats med produktionsstart inom samtliga regioner. Försäljningstakten är förbättrad med 37 % fler sålda bostäder i jämförelse mot samma period förra året.

## FINANSMARKNAD

En längre tid av geopolitisk osäkerhet har fått världsekonomin att bromsa in. Både tillverkningsindustrin och till viss del tjänstesektorn faller. Många centralbanker har bytt fot och fokuserar nu på stimulerande åtgärder, men risken för en recession i världsekonomin under 2020 är hög.

En osäkrare omvärld smittar nu av sig på svensk konjunktur. Arbetsmarknaden stannar av, tillväxten bromsar in och inflationsförväntningarna faller. Detta sammantaget har fått Riksbanken att bromsa upp sina räntehöjningsplaner och väntas hålla Reporäntan kvar på samma nivå under det närmaste året. Finansiärer har generellt blivit mer restriktiva kring utlåning till nyproduktion av bostäder. Dock har HSB med sin trygga affär och sunda likviditetsavsättningar fått finansiering till samtliga planerade projekt.

## UTBUD – LÄGENHETER NYPRODUKTION



Källa: Booli Pro

## HOX® PRISINDEX – BOSTADSRÄTTER SVERIGE



Källa: Valueguard

# FINANSIELLA MÅL

MÅLBESKRIVNING	MÅTETAL	UTFALL 2019													
<b>RÖRELSEMARGINAL</b>															
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 3,2 (8,3) %. 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> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>12,5</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>14,5</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>17,5</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>7,5</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>3,2</td> </tr> </tbody> </table>	År	Rörelsemarginal (%)	2015	12,5	2016	14,5	2017	17,5	2018	7,5	2019	3,2
År	Rörelsemarginal (%)														
2015	12,5														
2016	14,5														
2017	17,5														
2018	7,5														
2019	3,2														
	<b>&gt;10%</b>	<b>3,2%</b>													
<b>SOLIDITET</b>															
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 69,0 (62,0) %.	<table border="1"> <caption>Soliditet (%)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Soliditet (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>69,0</td> </tr> </tbody> </table>	År	Soliditet (%)	2015	52	2016	58	2017	62	2018	68	2019	69,0
År	Soliditet (%)														
2015	52														
2016	58														
2017	62														
2018	68														
2019	69,0														
	<b>&gt;35%</b>	<b>69,0%</b>													
<b>UTDELNING</b>															
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 årsbokslutet 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> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2015</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>2016</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>2017</td> <td>65</td> </tr> <tr> <td>2018</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>13</td> </tr> </tbody> </table>	År	Utdelning (Mkr)	2015	55	2016	65	2017	65	2018	90	2019	13
År	Utdelning (Mkr)														
2015	55														
2016	65														
2017	65														
2018	90														
2019	13														
		<b>35 + 13 Mkr</b>													
			* Avser utdelning under året baserat på föregående års resultat.												



# RESULTATRÄKNING KONCERNEN

(mkr)	2019 maj-aug	2018 maj-aug	2019 jan-aug	2018 jan-aug	2018 jan-dec
Nettoomsättning	279	356	558	763	1 143
Kostnader för produktion och förvaltning	-253	-305	-498	-649	-989
<b>Bruttoresultat</b>	<b>26</b>	<b>52</b>	<b>60</b>	<b>114</b>	<b>154</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-27	-32	-58	-64	-93
Övriga rörelseintäkter	4	1	6	1	5
Andelar i intresseföretags resultat	5	3	10	13	16
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning	-	0	-	-	-
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>24</b>	<b>18</b>	<b>63</b>	<b>82</b>
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	0	-	36	-	6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	3	2	6	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2	-2	-4	-4	-4
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>52</b>	<b>66</b>	<b>94</b>
Bokslutsdispositioner	-	-	-	-	-35
Skatt	1	-5	1	-12	22
<b>Periodens resultat</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>53</b>	<b>54</b>	<b>81</b>
Nettoomsättning produktion	272	349	544	750	1 125
Kostnader för produktion	-247	-301	-488	-642	-971
<b>Nyproduktionsverksamheten</b>	<b>24</b>	<b>48</b>	<b>56</b>	<b>108</b>	<b>154</b>
Övriga intäkter	7	7	14	13	18
Övriga kostnader	-6	-3	-10	-7	-17
<b>Bruttoresultat</b>	<b>26</b>	<b>52</b>	<b>60</b>	<b>114</b>	<b>154</b>

# RESULTATRÄKNING

## KOMMENTARER

JANUARI - AUGUSTI 2019

### NETTOOMSÄTTNING

Nettoomsättning uppgick för perioden till 558 (763) mkr. Lägre omsättning från nyproduktionsverksamheten hänförligt till Region Mitt och Region Nord till följd av färre pågående projekt och lägre försäljningstakt till följd av rådande marknadsläge. Omsättningen i Region Syd ökade i perioden jämfört med föregående år tack vare ökat resultat från markförsäljning och högre försäljningstakt då regionen produktionsstartat fler bostäder. Övrig omsättning minskade jämfört med föregående år.

Nettoomsättningen från nyproduktionsverksamheten uppgick till 544 (750) mkr.

Övriga intäkter från förvaltning och externt sålda tjänster uppgick till totalt 13 (24) mkr. Periodens nettoomsättning och jämförelsesiffrorna är justerade med anledning av förändrad hantering av fakturering av nedlagd tid i projekt. Justeringen innebär en omflyttning till försäljning och administrationskostnader.

### BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet uppgick för perioden till 60 (114). Samtliga regioner redovisar ett lägre bruttoresultat under perioden till följd av färre produktionsstarter och lägre försäljningsgrad i pågående projekt.

Bruttomarginalen uppgick till 10,7 (15,0) procent.

### RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 18 (63) mkr under januari-augusti 2019. Det lägre resultatet ackumulerat 2019 är till största del hänförligt till nyproduktionsverksamheten. Resultat från intresseföretag minskade under perioden jämfört med föregående år.

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

### *Försäljnings- och administrationskostnader*

Försäljnings- och administrationskostnader minskade under perioden och uppgick till -58 mkr (-64) mkr.

### *Andelar i intresseföretags resultat*

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 10 (13) mkr. I denna post ingår resultat från HSB Bostad om 10 (13) mkr.

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Resultat efter finansiella poster uppgick till 52 (66) mkr. Den positiva förändringen jämfört med föregående år är främst hänförligt till upplösning av en reserv som avsattes i samband med försäljningen av SMÅA AB under 2016. Nyproduktionsverksamheten bidrog med ett lägre resultat jämfört med motsvarande period föregående år.

Resultat från andelar i koncern och intresseföretag i finansiella poster uppgick till 36 (0) mkr.

### *Räntenetto*

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

### HSB BOSPAR

Resultatet från HSB Bospar uppgick till 1 (0) mkr. Intäkterna och därmed lönsamheten är starkt beroende av aktuella räntenivåer. Kostnader består utav bosparaktiviteter, marknadsföring, personalkostnader och utvecklingskostnader.

# BALANSÄKNING KONCERNEN

(mkr)	2019-08-31	2018-08-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Materiella anläggningstillgångar	35	37	36
Finansiella anläggningstillgångar	604	603	606
Varulager			
Exploateringsfastigheter	985	1 011	1 072
Andelar i bostadsrättsföreningar	71	18	44
Kortfristiga fordringar	690	679	525
Kassa och bank	391	635	540
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>2 776</b>	<b>2 983</b>	<b>2 823</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
Aktiekapital	13	13	13
Annat eget kapital inkl årets resultat	1 902	1 836	1 862
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 915</b>	<b>1 849</b>	<b>1 875</b>
Avsättningar	256	405	371
Långfristiga skulder	40	93	40
Kortfristiga skulder	565	637	537
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>2 776</b>	<b>2 983</b>	<b>2 823</b>

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	2019-08-31	2018-08-31	2018-12-31
<b>Ingående balans vid periodens början</b>	<b>1 875</b>	<b>1 883</b>	<b>1 883</b>
Utdelning	-13	-89	-89
Periodens resultat	53	55	81
<b>Utgående balans vid periodens slut</b>	<b>1 915</b>	<b>1 849</b>	<b>1 875</b>

# BALANSRÄKNING

## KOMMENTARER

### TILLGÅNGAR

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar uppgår till 35 (36) och består av modulbyggnaden i HSB Living Lab i Göteborg som uppgår till 30 mkr samt kvarvarande byggnad i Finnbo HB som uppgår till 5 mkr.

##### Finansiella anläggningstillgångar

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

Koncernens bokförda värde uppgår till 604 (606) mkr och består av andelar i HSB Bostad om 578 mkr, andelar i Kvarnbykoncernen om 23 mkr samt övriga tillgångar om 3 mkr. Minskningen om 2 mkr är till största delen hänförlig till andelarna i HSB Bostad.

#### OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

##### Varulager

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

Varulager uppgick till 1 056 (1 116) mkr vid periodens utgång, varav exploateringsfastigheter 985 (1 072) mkr och andelar i bostadsrättsföreningar 71 (44) mkr.

##### Kortfristiga fordringar

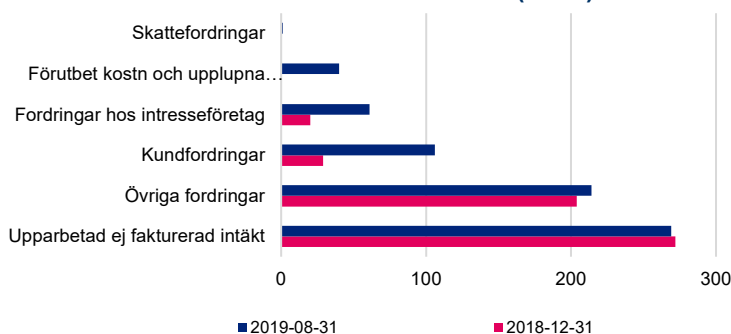
Totala kortfristiga fordringar uppgår till 690 (525) mkr. Övriga fordringar uppgår till 214 (272) mkr och utgörs främst av kortfristiga fordringar mot företag utanför koncernen som regionala HSB-föreningar, andra samarbetspartners, intressebolag samt nyligen projektstartade brf:er där byggnadskreditiv ännu inte är på plats. På fordringarna utgår som regel ränta.

Upparbetad ej fakturerad intäkt uppgår till 269 (204) mkr och ska ses tillsammans med Fakturerad ej upparbetad intäkt på skuldsidan som uppgår till 138 (74) mkr. Dessa poster tillsammans visar successiv vinstavräkning och nettot i slutet av augusti är 131 (130) mkr i högre fordran än skuld.

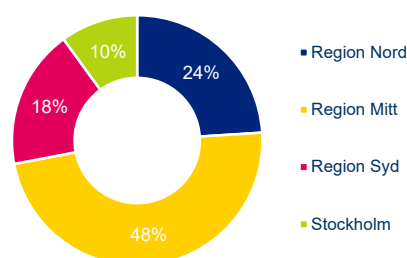
##### Kassa och bank

Kassa och bank uppgår vid periodens slut till 391 (540). Skulder till kreditinstitut uppgår till 223 (234) mkr vilket ger en räntebärande nettofordran mot kreditinstitut om 168 (306) mkr.

### KORTFRISTIGA FODRNINGAR (MKR)



### EXPLOATERINGSFASTIGHETER REGION



# BALANSRÄKNING

## 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 256 (371) mkr.

#### LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER

Totala lång- och kortfristiga skulder uppgår till 605 (576) mkr.

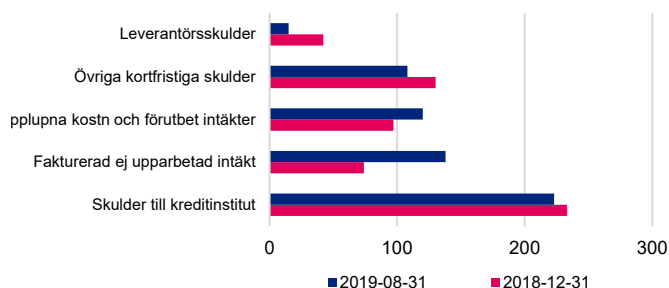
Övriga kortfristiga skulder uppgår till 108 (130) mkr och består av kortfristiga skulder mot företag utanför koncernen som regionala HSB-föreningar, andra samarbetspartners och intressebolag gällande deras del av projektfinansieringen. 13 (12) mkr är reversskulder och 1 (1) mkr är skatteskulder.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till 120 (97) mkr och avser till övervägande del reservation för nedlagda kostnader i projekt där fakturor inte har inkommit.

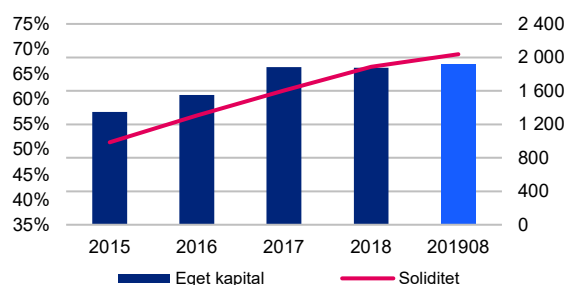
#### EGET KAPITAL

Eget kapital uppgår till 1 915 mkr och har ökat med 40 mkr sedan årsskiftet. Förändringen består av periodens resultat om 53 mkr och lämnad utdelning om 13 mkr.

Lång- och kortfristiga skulder



Eget kapital och Soliditet



# SEGMENTSRAPPORTERING

MSEK	2019 maj-aug	2018 maj-aug	2019 jan-aug	2018 jan-aug	2018 jan-dec
<b>Nettoomsättning</b>					
Region Nord	52	95	105	194	266
Region Mitt	159	204	327	441	693
Region Syd	64	45	116	111	166
Koncerngemensamma poster	3	12	9	18	19
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>279</b>	<b>357</b>	<b>558</b>	<b>763</b>	<b>1 144</b>
<b>Bruttoresultat</b>					
Region Nord	19	17	26	32	42
Region Mitt	-2	18	12	51	78
Region Syd	6	7	13	20	32
Koncerngemensamma poster	4	11	8	12	2
<b>Summa bruttoresultat</b>	<b>26</b>	<b>52</b>	<b>60</b>	<b>114</b>	<b>154</b>
<b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>					
Region Nord	-2	2	-4	-2	-11
Region Mitt	-4	-1	-7	-6	-15
Region Syd	-1	-1	-3	-3	-7
Koncerngemensamma poster	-24	-32	-45	-53	-59
<b>Summa försäljnings- och administrationskostnader</b>	<b>-27</b>	<b>-32</b>	<b>-58</b>	<b>-64</b>	<b>-93</b>
<b>Rörelseresultat</b>					
Region Nord	18	19	22	30	25
Region Mitt	-6	16	5	45	57
Region Syd	5	7	11	17	19
HSB Bostad	5	7	10	13	16
Koncerngemensamma poster	-14	-22	-31	-41	-35
<b>Summa rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>26</b>	<b>19</b>	<b>63</b>	<b>82</b>

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

Per augusti har 21 (0) bostäder produktionsstartats i Härnösand. Ett projekt har säljstartats i Gällivare.

## REGION MITT

Under perioden januari-augusti har 202 (280) bostäder produktionsstartats i Norrköping, Göteborg och Mjölby av vilka 24 procent har sålts under 2019.

## REGION SYD

Totalt har 67 bostäder produktionsstartats under årets två första tertial att jämföra med 0 bostäder under motsvarande period 2018. Regionen har totalt 288 bostäder i pågående produktion jämfört med 277 bostäder förra året.

## HSB BOSTAD

Periodens resultatandel till HSB ProjektPartner uppgick till 10 (13) mkr. HSB Bostads resultat efter finansiella poster uppgår till 21 mkr. Under året har 56 (122) bostäder produktionsstartats.

# KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

(mkr)	2019-08-31	2018-08-31	2018-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>			
Resultat efter finansiella poster	52	67	59
Betald inkomstskatt	-1	-1	0
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar	1	0	2
Avsättningar netto	-115	-2	3
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-10	-13	-16
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-73</b>	<b>51</b>	<b>48</b>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>			
Förändring i varulager	60	-67	-154
Förändring i rörelsefordringar	-165	-55	99
Förändring i rörelseskulder	41	-51	-201
<b>Summa förändring i rörelsekapital</b>	<b>-64</b>	<b>-173</b>	<b>-256</b>
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>-137</b>	<b>-122</b>	<b>-208</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>			
Inköp och försäljningar av materiella anläggningstillgångar	-	0	0
Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-	-103	-103
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>0</b>	<b>-102</b>	<b>-103</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>			
Upplåning	10	8	0
Amortering av skuld	-21	-	-
Utdelning (Erhållen)	12	142	142
Utdelning (Lämnad)	-13	-89	-89
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-12</b>	<b>61</b>	<b>53</b>
<b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>	<b>-149</b>	<b>-163</b>	<b>-258</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS BÖRJAN</b>	<b>540</b>	<b>798</b>	<b>798</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>	<b>391</b>	<b>635</b>	<b>540</b>

**Kassaflödet från den löpande verksamheten** består till stor del av en minskning av avsättningar om -115 mkr, där -75 mkr är en bortbokad tilläggsköpeskilling, och en ökning av rörelsefordringar om -165 mkr.

**Investeringsverksamheten** har inte påverkat kassaflödet i perioden.

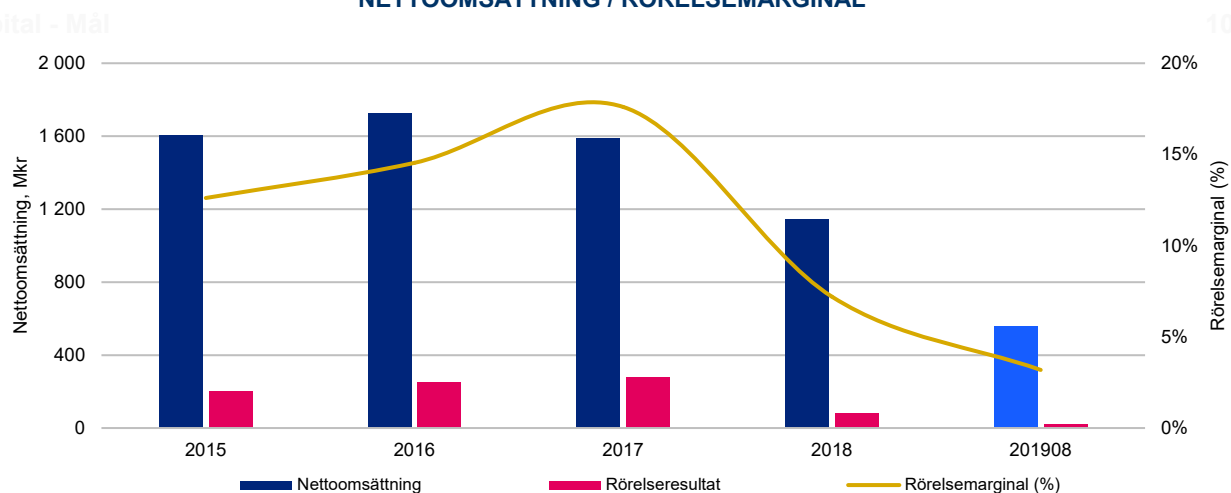
**Finansieringsverksamhetens** kassaflöde slutar på -12 mkr och består av erhållen utdelning från HSB Bostad om 12 mkr, lämnad utdelning till HSB Riksförbund om -13 samt förändrad upplåning om -11 mkr.

**Likvida medel** uppgår till 391 (540) mkr vid andra tertiaslets slut och har således minskat med -149 mkr sedan årsskiftet.

# KONCERNEN FEM ÅR I SAMMANDRAG

(mkr)	2019 jan-aug	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Nettoomsättning	558	1 143	1 589	1 724	1 602
Kostnader för produktion och förvaltning	-498	-989	-1 335	-1 488	-1 394
<b>Bruttoresultat</b>	<b>60</b>	<b>154</b>	<b>254</b>	<b>236</b>	<b>208</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-58	-93	-110	-96	-79
Övriga rörelseintäkter	6	5	9	-	4
Andelar i intresseföretags resultat	10	16	127	111	69
<b>Rörelseresultat</b>	<b>18</b>	<b>82</b>	<b>280</b>	<b>251</b>	<b>202</b>
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	36	6	125	31	3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	10	10	20	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4	-4	-6	-5	-13
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>52</b>	<b>94</b>	<b>409</b>	<b>297</b>	<b>201</b>
Bokslutsdispositioner	0	-35	-	-	-
Aktuell skatt	0	-1	-2	-2	-1
Uppskjuten skatt	1	23	-11	-25	-21
<b>Periodens resultat</b>	<b>53</b>	<b>81</b>	<b>396</b>	<b>270</b>	<b>178</b>
<b>BALANS</b>					
Balansomslutning (mkr)	2 776	2 823	3 051	2 731	2 621
Eget kapital (mkr)	1 915	1 875	1 883	1 553	1 348
Nettoskuld + / Nettofordran - (mkr)	-169	-220	-565	-228	12
Soliditet -synlig (%)	69,0	66,4	61,7	56,8	51,4
<b>NYCKELTAL</b>					
Bruttomarginal (%)	10,7	13,5	16,0	13,7	13,0
Rörelsemarginal (%)	3,2	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. Vi skapar bostäder för nya generationer med projekt som HSB Living Lab, förenat med vårt ansvar för Sveriges största bosparande. 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.



Marcus Jansson  
CFO, HSB ProjektPartner  
Tel 010-442 01 44  
E-post [marcus.jansson@hsb.se](mailto:marcus.jansson@hsb.se)

