



HSB ProjektPartner

# DELÅRSRAPPORT T2 2022

JANUARI - AUGUSTI



HSB – där möjligheterna bor





# HSB PROJEKTPARTNER

## UTFALL T2 2022

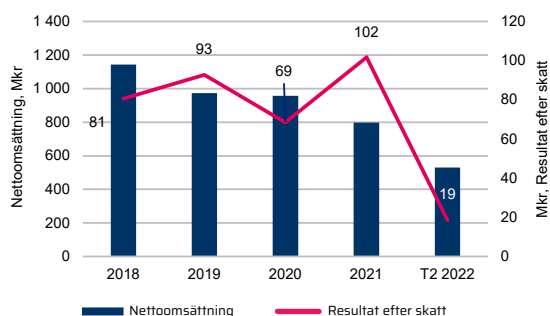
### JANUARI - AUGUSTI

- Nettoomsättningen uppgick till 529 (500) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 21 (56) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 19 (66) mkr.
- Rörelsemarginalen uppgick till 3,9 (11,1) %.
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 515 (261) st.
- Antal sålda bostäder uppgick till 337 (616) st.

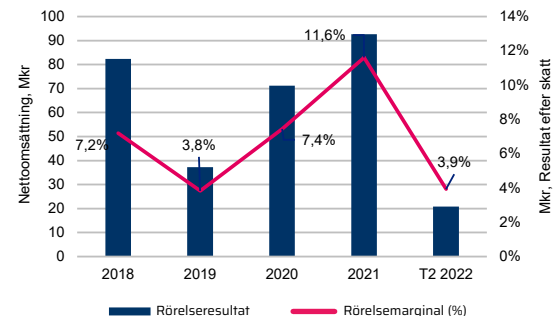
| Mkr                                | 2022<br>maj-aug | 2021<br>maj-aug | 2022<br>jan-aug | 2021<br>jan-aug | 2021<br>jan-dec |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                    | 251             | 220             | 529             | 500             | 798             |
| Bruttoresultat                     | 17              | 44              | 57              | 101             | 152             |
| Rörelseresultat                    | -9              | 20              | 21              | 56              | 93              |
| Periodens resultat                 | -10             | 20              | 19              | 66              | 102             |
| Rörelsemarginal (%)                | -3,6            | 8,7             | 3,9             | 11,1            | 11,6            |
| Soliditet (%)                      | 77,4            | 79,2            | 77,4            | 79,7            | 81,1            |
| Antal produktionsstartade bostäder | 145             | 172             | 515             | 261             | 666             |
| Antal säljstartade bostäder        | 148             | 226             | 320             | 515             | 885             |
| Antal sålda bostäder               | 128             | 293             | 337             | 616             | 908             |
| Medelantal anställda               | 59              | 53              | 59              | 53              | 53              |

| Mkr                                | R12<br>Totalt | 2022<br>Tertial 2 | 2022<br>Tertial 1 | 2021<br>Tertial 3 |
|------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Nettoomsättning, mkr               | 827           | 251               | 278               | 298               |
| Rörelseresultat, mkr               | 58            | -9                | 30                | 37                |
| Antal produktionsstartade bostäder | 920           | 145               | 370               | 405               |
| Antal sålda bostäder               | 629           | 128               | 209               | 292               |

### OMSÄTTNING, RESULTAT EFTER SKATT



### RÖRELSERESULTAT, RÖRELSEMARGINAL







# VD HAR ORDET

Årets andra tertial har inneburit fortsatta utmaningar för branschen och en alltmer osäker omvärld som i sin tur påverkar bostadsmarknaden. Vi har trots det haft en stabil försäljning och efterfrågan beroende på att vi verkar på många olika orter runt om i landet. Med stigande inflation, högre räntor och energipriser påverkas vår produktion, såväl som privatpersonernas ekonomiska utrymme. Vi ser dock vissa ljusglimtar avseende materialkostnaderna, där priserna börjar sjunka från höga nivåer. Vi ser även en fortsatt efterfrågan på våra bostäder. HSB är en långsiktig samhällsbyggare som kommer att fortsätta utveckla hem att längta till över hela landet.

## PRODUKTION OCH FÖRSÄLJNING

Under året har vi hittills produktionsstartat 515 nya bostäder samt säljstartat ytterligare 320 lägenheter runt om i landet. Det innebär att vi nu har cirka 1 500 lägenheter i pågående produktion med en genomsnittlig försäljningsgrad på 86 procent. Årets försäljning uppgår till 337 sålda bostäder jämfört med 616 under samma period föregående år.

## NKI

NKI fortsätter hålla en jämn och hög nivå. HSB ProjektPartners genomsnittliga NKI-resultat vid inflyttning uppgår för perioden till 82 vilket ligger över branschsnittet på 75. Avseende NKI Garanti har vi ett genomsnittligt resultat på 67 jämfört med branschens snitt på 65. NKI är ett viktigt kvalitetsmått och det är glädjande att se att vårt långsiktiga fokus och engagemang resulterar i nöjda kunder.

## HÄNT UNDER TERTIALET

### Organisation

Under perioden har vi finslipat i vår nya organisation med funktioner för att samla det operativa arbetet, utveckla våra processer och att säkerställa ett mer enhetligt och effektivt arbetssätt.

## Hållbarhet

Inom hållbarhetsområdet går vårt arbete framåt i rask takt. Uppföljningen av våra hållbarhetsmål visar att vi hittills i år överträffar målen både på byggstartade och inflyttade projekt. Glädjande är att detta gäller inom bolagets samtliga regioner, vilket innebär att vi har en hög nivå inom området i alla våra projekt oavsett geografiskt läge.

## UTBLICK

De långsiktiga effekterna för konjunktur och bostadsmarknaden är svårbedömda tillsammans med eventuella bostadspolitiska åtgärder efter valet. Vi har dock, tack vare en mycket hög försäljningsgrad och en stabil finansiell ställning, möjligheter att ta marknadsandelar i det nuvarande läget. Detta har vi bland annat visat på genom ett antal förvärv som gjorts under den senaste perioden.



Henrik Zäther, VD





# OMVÄRLD OCH TRENDER

## KONJUNKURLÄGET OCH BOSTADSMARKNADEN

Den svenska ekonomin plågas fortfarande av en hög inflation, något som flera länder kämpar med. Centralbankerna runt om i världen höjer sina räntor kraftigt men många har svårt att få bukt med inflationen som till stor del drivs av de höga energipriserna som har förvärrats efter Rysslands invasion av Ukraina. Riksbanken höjde, något oväntat, styrräntan med hela en procentenhet på mötet i september. Bankernas prognoser bedömer att styrräntan toppar på 2,5 % under början på nästa år för att sedan sjunka tillbaka något under 2023–2024.

För hushållen har inflationen lett till en dyrare vardag då det är priserna på el, drivmedel och mat som har haft störst prisuppgång. Det urgröpta konsumtionsutrymmet pressar hushållen vilket kan leda till en svensk lågkonjunktur nästa år, bedömde Konjunkturinstitutet (KI) i augusti. KI:s rapport visar att både arbetsmarknaden och industrin är stadig men att framtiden är oviss.

De senaste siffrorna från Valueguard och Svensk Mäklarstatistik visar breda prisfall i riket både för bostadsrätter och villor. Tidigare i år stod småhusmarknaden sig bättre men de senaste månaderna har även dessa priser börjat falla märkbart. Åsikterna går isär kring motståndskraften för villor. Vissa hävdar en mindre nedgång på äganderätter då hushållen till större del vill jobba hemifrån medan andra tror att de höga elpriserna kan tvinga bort husägarna. Senaste Mäklarstatistiken visar att prisnedgången har dämpats något för bostadsrätter men ökat för villor jämfört med förra månaden. Under sommarmånaderna juni, juli och augusti såldes 23 700 bostadsrätter, vilket är 21 % färre än samma månader förra året. Antalet sålda villor var 13 900 vilket är 10 % färre. Nyproduktionsmarknaden är avvaktande där försäljningen har stannat av och det är märkbart färre säljstartade projekt under de senaste månaderna.

Med tanke på oroligheterna i omvärlden är det svårt att bedöma förutsättningarna för nyproduktion under de närmaste åren. Den stigande räntan, i kombination med inflationen, påverkar hushållens köpkraft. Något som är till nyproduktionsmarknadens fördel är att marknaden är mer i balans jämfört med för ett par år sedan. Utbudet och skillnaden i pris jämfört med successionsmarknaden har sjunkit stadigt sedan 2018 vilket gör att marknaden blir mindre känslig. Bostadsbehovet i landets kommuner är också fortsatt högt då en stor majoritet av kommunerna uppger att det fortfarande råder bostadsbrist. Vi bedömer att bostadsmarknadens utveckling och förutsättningarna för att sälja nyproduktion kommer att variera utifrån lokala förutsättningar och projektets målgrupp.

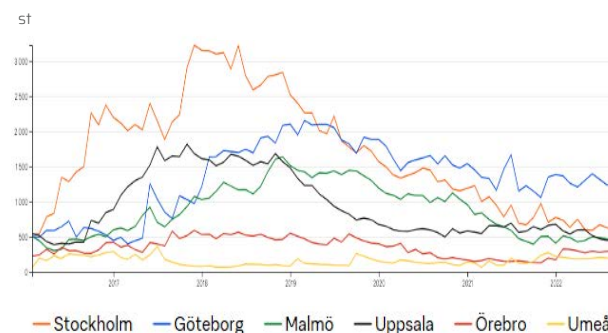
## HSB PROJEKTPARTNERS FÖRSÄLJNING

Årets försäljning under januari till och med augusti uppgår till 337 bostäder, att jämföra med 616 under samma period i fjol. Vi har säljstartat fyra projekt under andra tertiet där vi påbörjat tecknandet av förhandsavtal, Brf Kalk i Malmö, Brf Sjöängen i Vadstena, Brf Inre Hamnen i Norrköping och Brf Haga strand i Karlstad. Trots ett osäkert omvärldsläge under vår och sommar kan vi med glädje konstatera att försäljningen i samtliga dessa projekt gått bra och vi har uppnått säljkravet för byggstart i samtliga.

Efter sommaren har bostadsmarknaden blivit mer avvaktande och vi ser nu att försäljningstakten sjunker något samtidigt som vi har relativt få projekt till salu vilket påverkar den totala försäljningen. Dock ser vi ett fortsatt intresse och ljusglimtar på sina håll och våra mäklare vittnar om att efterfrågan fortfarande finns, även om köparna är mer avvaktande vilket påverkar säljtakten.

## UTBUD LÄGENHETER NYPRODUKTION

Källa: Booli Pro



## HOX® PRISINDEX BOSTADSRÄTTER I SVERIGE

Källa: Valueguard



# FINANSIELLA MÅL

| Målbekrivning   | Mätetal   | Utfall  |   |    |                   |     |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |      |      |         |     |      |
|---|---|---|---|----|-------------------|-----|------|-----|------|------|-----|------|------|-----|------|------|------|------|---------|-----|------|
| <b>RÖRELSEMARGINAL</b>  |   |   |   |    |                   |     |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |      |      |         |     |      |
| 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 konjunktursykel. | Rörelsemarginalen uppgick till 3,9 (11,1) %. Den genomsnittliga rörelsemarginalen för de fem senaste åren uppgick till 6,9 %. | <table border="1"> <caption>Rörelsemarginal %</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Rörelsemarginal %</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>7,0</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>4,0</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>7,5</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>11,1</td> <td>10,0</td> </tr> <tr> <td>T2 2022</td> <td>3,9</td> <td>10,0</td> </tr> </tbody> </table> | År | Rörelsemarginal % | Mål | 2018 | 7,0 | 10,0 | 2019 | 4,0 | 10,0 | 2020 | 7,5 | 10,0 | 2021 | 11,1 | 10,0 | T2 2022 | 3,9 | 10,0 |
| År  | Rörelsemarginal %   | Mål   |   |    |                   |     |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |      |      |         |     |      |
| 2018  | 7,0   | 10,0  |   |    |                   |     |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |      |      |         |     |      |
| 2019  | 4,0   | 10,0  |   |    |                   |     |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |      |      |         |     |      |
| 2020  | 7,5   | 10,0  |   |    |                   |     |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |      |      |         |     |      |
| 2021  | 11,1  | 10,0  |   |    |                   |     |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |      |      |         |     |      |
| T2 2022   | 3,9   | 10,0  |   |    |                   |     |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |      |      |         |     |      |
|   | <b>&gt;10 %</b>   | <b>3,9 %</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 77,4 (79,7) %. | <table border="1"> <caption>Soliditet %</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Soliditet %</th> <th>Mål</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>65,0</td> <td>35,0</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>68,0</td> <td>35,0</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>72,0</td> <td>35,0</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>77,4</td> <td>35,0</td> </tr> <tr> <td>T2 2022</td> <td>77,4</td> <td>35,0</td> </tr> </tbody> </table> | År | Soliditet % | Mål | 2018 | 65,0 | 35,0 | 2019 | 68,0 | 35,0 | 2020 | 72,0 | 35,0 | 2021 | 77,4 | 35,0 | T2 2022 | 77,4 | 35,0 |
| År  | Soliditet %   | Mål                                     |   |    |             |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |
| 2018  | 65,0  | 35,0                                    |   |    |             |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |
| 2019  | 68,0  | 35,0                                    |   |    |             |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |
| 2020  | 72,0  | 35,0                                    |   |    |             |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |
| 2021  | 77,4  | 35,0                                    |   |    |             |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |
| T2 2022   | 77,4  | 35,0                                    |   |    |             |     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |         |      |      |
|   | <b>&gt;35 %</b>   | <b>77,4 %</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. | Styrelsen i HSB ProjektPartner beslutade för 2022 en utdelning om 45 mkr, vilket motsvarar utdelningsmålet. | <table border="1"> <caption>Utdelning (Mkr)</caption> <thead> <tr> <th>År</th> <th>Utdelning (Mkr)</th> <th>Koncernbidrag (Mkr)</th> <th>Mål (Mkr)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018</td> <td>88</td> <td>0</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>2019</td> <td>12</td> <td>36</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>2020</td> <td>42</td> <td>0</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>28</td> <td>0</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>T2 2022</td> <td>45</td> <td>0</td> <td>45</td> </tr> </tbody> </table> | År | Utdelning (Mkr) | Koncernbidrag (Mkr) | Mål (Mkr) | 2018 | 88 | 0 | 45 | 2019 | 12 | 36 | 45 | 2020 | 42 | 0 | 45 | 2021 | 28 | 0 | 45 | T2 2022 | 45 | 0 | 45 |
| År   | Utdelning (Mkr)  | Koncernbidrag (Mkr)   | Mål (Mkr)  |    |                 |                     |           |      |    |   |    |      |    |    |    |      |    |   |    |      |    |   |    |         |    |   |    |
| 2018   | 88   | 0   | 45   |    |                 |                     |           |      |    |   |    |      |    |    |    |      |    |   |    |      |    |   |    |         |    |   |    |
| 2019   | 12   | 36  | 45   |    |                 |                     |           |      |    |   |    |      |    |    |    |      |    |   |    |      |    |   |    |         |    |   |    |
| 2020   | 42   | 0   | 45   |    |                 |                     |           |      |    |   |    |      |    |    |    |      |    |   |    |      |    |   |    |         |    |   |    |
| 2021   | 28   | 0   | 45   |    |                 |                     |           |      |    |   |    |      |    |    |    |      |    |   |    |      |    |   |    |         |    |   |    |
| T2 2022  | 45   | 0   | 45   |    |                 |                     |           |      |    |   |    |      |    |    |    |      |    |   |    |      |    |   |    |         |    |   |    |
|  |  | <b>45 Mkr</b>   |  |    |                 |                     |           |      |    |   |    |      |    |    |    |      |    |   |    |      |    |   |    |         |    |   |    |



# RESULTATRÄKNING

## KONCERNEN

| Mkr  | 2022<br>maj-aug | 2021<br>maj-aug | 2022<br>jan-aug | 2021<br>jan-aug | 2021<br>jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                      | 251             | 220             | 529             | 500             | 798             |
| Kostnader för produktion och förvaltning             | -233            | -176            | -472            | -399            | -646            |
| <b>Bruttoresultat</b>                                | <b>18</b>       | <b>44</b>       | <b>57</b>       | <b>101</b>      | <b>152</b>      |
| Försäljnings- och administrationskostnader           | -29             | -27             | -53             | -51             | -76             |
| Övriga rörelseintäkter                               | 1               | 1               | 13              | 1               | 1               |
| Andelar i intresseföretags resultat                  | 1               | 2               | 4               | 5               | 16              |
| Realisationsresultat av fastighetsförsäljning        | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| <b>Rörelseresultat</b>                               | <b>-9</b>       | <b>20</b>       | <b>21</b>       | <b>56</b>       | <b>93</b>       |
| Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag | 0               | 1               | 0               | 13              | 11              |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 0               | 0               | 1               | 0               | 2               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | -1              | -1              | -3              | -3              | -5              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             | <b>-10</b>      | <b>20</b>       | <b>19</b>       | <b>66</b>       | <b>101</b>      |
| Bokslutsdispositioner                                | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               |
| Skatt  | 0               | 0               | 0               | 0               | 1               |
| <b>Periodens resultat</b>                            | <b>-10</b>      | <b>20</b>       | <b>19</b>       | <b>66</b>       | <b>102</b>      |
| Nettoomsättning produktion                           | 246             | 213             | 516             | 486             | 776             |
| Kostnader för produktion                             | -229            | -173            | -463            | -391            | -633            |
| <b>Nyproduktionsverksamheten</b>                     | <b>17</b>       | <b>40</b>       | <b>53</b>       | <b>95</b>       | <b>143</b>      |
| Övriga intäkter                                      | 5               | 7               | 13              | 14              | 22              |
| Övriga kostnader                                     | -4              | -3              | -9              | -8              | -13             |
| <b>Bruttoresultat</b>                                | <b>18</b>       | <b>44</b>       | <b>57</b>       | <b>101</b>      | <b>152</b>      |

# RESULTATRÄKNING

## KONCERNEN – KOMMENTARER

### JANUARI – AUGUSTI 2022

#### NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick till 529 (500) mkr per augusti. Ökningen jämfört med samma period föregående år är hänförlig till att det är fler bostäder i pågående produktion.

Nettoomsättningen från nyproduktionsverksamheten uppgick till 516 (486) mkr.

Övriga intäkter från förvaltning och externt sålda tjänster uppgick till totalt 13 (14) mkr.

#### BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet uppgick till 57 (101) mkr. Ökade projektkostnader är främst hänförliga till högre entreprenadindex och räntor som leder till försämrade marginaler i den pågående projektportföljen. Ökade kostnader hänförs även till förgävesprojektering samt lägre antal slutavräknade projekt.

Bruttomarginalen uppgick till 10,7 (20,1) procent.

#### RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 21 (56) mkr. Detta är en minskning med 35 mkr jämfört med föregående år. Försämringen hänförs främst till det minskade bruttoreultatet. Övriga rörelseintäkter bidrar med 13 mkr och avser främst en återbäring för pensionsavsättningar.

Rörelsemarginalen uppgick till 3,9 (11,1) procent.

#### Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -53 mkr (-51) mkr. Ökningen består främst av ökade personalkostnader med flertalet nyanställningar under året.

#### Andelar i intresseföretags resultat

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 4 (5) mkr och hänförs till resultat från HSB Bostad.

#### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Resultat efter finansiella poster uppgick till 19 (66) mkr.

#### Räntenetto

Koncernens finansiella intäkter uppgick till 1 (0) mkr. Koncernens finansiella kostnader uppgick till -3 (-3) mkr, vilket ger ett räntenetto om -2 (-3) mkr för perioden.



# BALANSRÄKNING

## KONCERNEN

| Mkr   | 2022-08-31   | 2021-08-31   | 2021-12-31   |
|---|--------------|--------------|--------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                   |              |              |              |
| Materiella anläggningstillgångar                    | 32           | 35           | 34           |
| Finansiella anläggningstillgångar                   | 584          | 585          | 603          |
| Varulager   |              |              |              |
| Exploateringsfastigheter                            | 669          | 756          | 742          |
| Andelar i bostadsrättsföreningar                    | 20           | 29           | 21           |
| Kortfristiga fordringar                             | 621          | 405          | 447          |
| Kassa och bank                                      | 690          | 719          | 680          |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>2 616</b> | <b>2 529</b> | <b>2 527</b> |
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |              |              |              |
| Aktiekapital  | 13           | 13           | 13           |
| Annat eget kapital inkl årets resultat              | 2012         | 2 003        | 2 038        |
| <b>Summa eget kapital</b>                           | <b>2025</b>  | <b>2 016</b> | <b>2 051</b> |
| Avsättningar  | 178          | 184          | 187          |
| Långfristiga skulder                                | 44           | 43           | 44           |
| Kortfristiga skulder                                | 369          | 286          | 245          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> | <b>2 616</b> | <b>2 529</b> | <b>2 527</b> |
| <b>FÖRÄNDRING EGET KAPITAL</b>                      |              |              |              |
| Mkr   | 2022-08-31   | 2021-08-31   | 2021-12-31   |
| <b>Ingående balans vid periodens början</b>         | <b>2051</b>  | <b>1 979</b> | <b>1 979</b> |
| Utdelning   | -45          | -29          | -30          |
| Periodens resultat                                  | 19           | 66           | 102          |
| <b>Utgående balans vid periodens slut</b>           | <b>2 025</b> | <b>2 016</b> | <b>2 051</b> |

# BALANSRÄKNING

## KONCERNEN – KOMMENTARER

### TILLGÅNGAR

#### ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar uppgår till 32 (34) mkr. Av detta består 28 (29) mkr av modulbyggnaden i HSB Living Lab i Göteborg som uppgår till 23 (24) mkr samt kvarvarande byggnad i Finnbo HB som uppgår till 5 (5) mkr. Resterande 4 (5) mkr 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 584 (603) mkr och består av andelar i HSB Bostad om 559 (572) mkr, andelar i Kvarnbykoncernen om 2 (2) mkr, andelar i bostadsrätter som är del i satsningen HSB Dela i Göteborg om 19 (19), långfristig reversfordran om 0 (5) samt övriga tillgångar om 4 (5) 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 periodens utgång uppgår varulagret till 689 (763)

mkr, varav exploateringsfastigheter utgör 669 (742) mkr och andelar i bostadsrättsföreningar 20 (21) mkr.

##### Kortfristiga fordringar

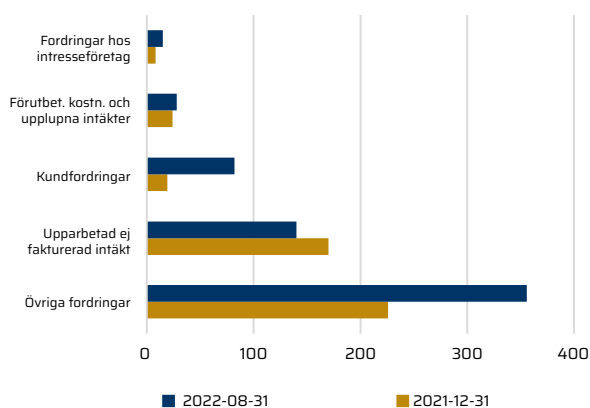
Totala kortfristiga fordringar uppgår till 621 (447) mkr. Övriga fordringar uppgår till 356 (226) mkr och utgörs främst av kortfristiga fordringar mot företag utanför koncernen som HSB-föreningar, andra samarbetsparters, intressebolag samt nyligen projektstartade brf:er där byggnadskreditiv ännu inte är på plats. På fordringarna utgår som regel ränta.

Upparbetad ej fakturerad intäkt uppgår till 140 (170) mkr och ska ses tillsammans med Fakturerad ej upparbetad intäkt på skuldsidan som uppgår till 171 (42) mkr.

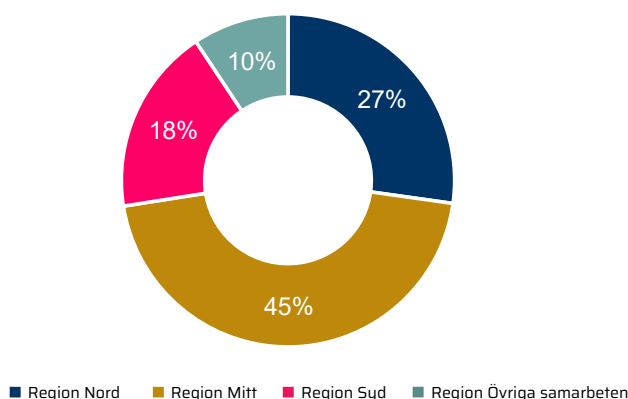
##### Kassa och bank

Kassa och bank uppgår vid periodens slut till 690 (680) mkr. Skulder till kreditinstitut uppgår till 79 (80) mkr vilket ger en räntebärande nettofordran mot kreditinstitut om 611 (600) mkr.

KORTFRISTIGA FODRINGAR (MKR)



EXPLOATERINGSFASTIGHETER REGION





# BALANSRÄKNING

## KONCERNEN – KOMMENTARER

### EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

#### AVSÄTTNINGAR

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 178 (187) mkr.

#### LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER

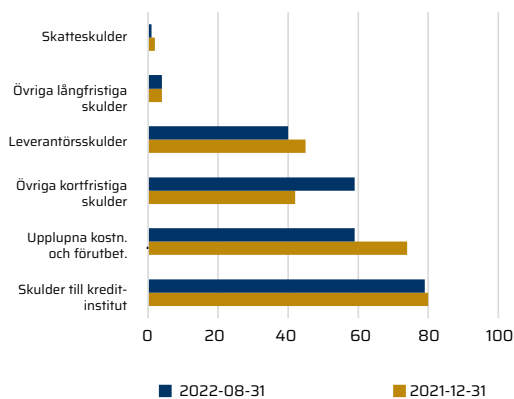
Totala lång- och kortfristiga skulder uppgår till 413 (289) mkr.

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 59 (42) mkr och består av kortfristiga skulder mot företag utanför koncernen som HSB-föreningar, andra samarbetspartners och intressebolag gällande deras del av projektfinansieringen. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till 59 (74) mkr och avser till övervägande del reservation för nedlagda kostnader i projekt där fakturor inte har inkommit.

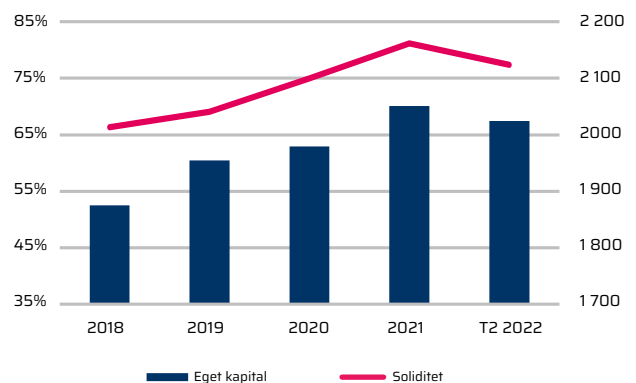
#### EGET KAPITAL

Eget kapital uppgår till 2 025 (2 051) mkr. Förändringen består av periodens resultat om 19 mkr och utdelning om -45 mkr.

#### LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER



#### EGET KAPITAL OCH SOLIDITET



# KASSAFLÖDESANALYS

## KONCERNEN

| Mkr   | 2022-08-31 | 2021-08-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|------------|
| <b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>   |            |            |            |
| Resultat efter finansiella poster   | 19         | 66         | 101        |
| Betald inkomstskatt   | -1         | -1         | -4         |
| <b>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</b>                              |            |            |            |
| Av- och nedskrivningar  | 2          | 2          | 3          |
| Förändring i räntefordringar  | 5          | 0          | -5         |
| Avsättningar netto  | -9         | -1         | 3          |
| Andelar i intresseföretags resultat efter skatt                                   | -4         | -5         | -16        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>12</b>  | <b>61</b>  | <b>82</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |            |            |            |
| Förändring i varulager  | 74         | 78         | 100        |
| Förändring i rörelsefordringar  | -173       | 35         | -5         |
| Förändring i rörelseskulder   | 125        | -144       | -164       |
| <b>Summa förändring i rörelsekapital</b>  | <b>26</b>  | <b>-31</b> | <b>-69</b> |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>   | <b>38</b>  | <b>30</b>  | <b>13</b>  |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>   |            |            |            |
| Inköp och försäljningar av materiella anläggningstillgångar                       | 0          | 0          | 0          |
| Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar                      | 0          | -19        | -19        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>                                     | <b>0</b>   | <b>-19</b> | <b>-19</b> |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>  |            |            |            |
| Upplåning   | 0          | 0          | 0          |
| Amortering av skuld   | -1         | -1         | -23        |
| Utdelning och andelskapital (erhållen)  | 18         | 38         | 38         |
| Utdelning (lämnad)  | -45        | -30        | -30        |
| <b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>                                    | <b>-28</b> | <b>7</b>   | <b>-15</b> |
| <b>PERIODENS KASSAFLÖDE</b>   | <b>10</b>  | <b>18</b>  | <b>-21</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS BÖRJAN</b>   | <b>680</b> | <b>701</b> | <b>701</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT</b>   | <b>690</b> | <b>719</b> | <b>680</b> |

Kassaflödet från den löpande verksamheten består bland annat av en minskning av varulager om 74 mkr. Nettoförändringen av rörelseskulder och rörelsefordringar är -48 mkr.

Investeringsverksamhetens kassaflöde har endast påverkats marginellt under perioden.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde består framför allt av erhållen utdelning från HSB Bostad om 18 mkr samt lämnad utdelning till HSB Riksförbund om -45 mkr.

Likvida medel uppgår till 690 (680) mkr vid periodens slut och har således ökat med 10 mkr sedan föregående årsskifte.



# RESULTATRÄKNING

## MODERBOLAG

| Mkr  | 2022<br>jan-aug | 2021<br>jan-aug | 2021<br>jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                  | 32              | 29              | 48              |
| <b>Bruttoresultat</b>                            | <b>32</b>       | <b>29</b>       | <b>48</b>       |
| Försäljnings- och administrationskostnader       | -74             | -69             | -107            |
| Övriga rörelseintäkter                           | 9               | 0               | 0               |
| <b>Rörelseresultat</b>                           | <b>-33</b>      | <b>-40</b>      | <b>-59</b>      |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 0               | 0               | 0               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       | -2              | -2              | -3              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         | <b>-35</b>      | <b>-42</b>      | <b>-62</b>      |
| Bokslutsdispositioner                            | 0               | 0               | 59              |
| Skatt  | 0               | 0               | 0               |
| <b>PERIODENS RESULTAT</b>                        | <b>-35</b>      | <b>-42</b>      | <b>-3</b>       |

# BALANSRÄKNING

## MODERBOLAG

| Mkr   | 2022-08-31 | 2021-08-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                   |            |            |            |
| Finansiella anläggningstillgångar                   | 177        | 176        | 176        |
| Kortfristiga fordringar                             | 9          | 7          | 70         |
| Kassa och bank                                      | 405        | 438        | 380        |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>591</b> | <b>621</b> | <b>626</b> |
| <b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>       |            |            |            |
| Eget kapital  | 156        | 196        | 235        |
| Avsättningar  | 37         | 37         | 37         |
| Långfristiga skulder                                | 40         | 40         | 40         |
| Kortfristiga skulder                                | 358        | 348        | 314        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> | <b>591</b> | <b>621</b> | <b>626</b> |

# SEGMENTSRAPPORTERING

## KONCERNEN

| Mkr   | 2022<br>maj-aug | 2021<br>maj-aug | 2022<br>jan-aug | 2021<br>jan-aug | 2021<br>jan-dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Nettoomsättning</b>                                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Region Nord   | 54              | 25              | 101             | 60              | 98              |
| Region Mitt   | 57              | 84              | 139             | 176             | 270             |
| Region Syd  | 46              | 33              | 69              | 90              | 119             |
| Region Övriga samarbeten                                | 91              | 73              | 212             | 165             | 296             |
| Koncerngemensamma poster                                | 3               | 5               | 8               | 9               | 15              |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                            | <b>251</b>      | <b>220</b>      | <b>529</b>      | <b>500</b>      | <b>798</b>      |
| <b>Bruttoresultat</b>                                   |                 |                 |                 |                 |                 |
| Region Nord   | 0               | 8               | 6               | 20              | 24              |
| Region Mitt   | 4               | 14              | 15              | 27              | 38              |
| Region Syd  | 5               | 6               | 9               | 20              | 26              |
| Region Övriga samarbeten                                | 5               | 14              | 21              | 30              | 55              |
| Koncerngemensamma poster                                | 4               | 2               | 6               | 4               | 9               |
| <b>Summa bruttoresultat</b>                             | <b>18</b>       | <b>44</b>       | <b>57</b>       | <b>101</b>      | <b>152</b>      |
| <b>Försäljnings- och administrationskostnader</b>       |                 |                 |                 |                 |                 |
| Region Nord   | -2              | -2              | -3              | -3              | -4              |
| Region Mitt   | -3              | -3              | -6              | -5              | -8              |
| Region Syd  | -2              | -2              | -4              | -3              | -5              |
| Region Övriga samarbeten                                | -0              | -0              | -0              | -0              | -0              |
| Koncerngemensamma poster                                | -23             | -20             | -40             | -40             | -59             |
| <b>Summa försäljnings- och administrationskostnader</b> | <b>-30</b>      | <b>-27</b>      | <b>-53</b>      | <b>-51</b>      | <b>-76</b>      |
| <b>Rörelseresultat</b>                                  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Region Nord   | -2              | 6               | 3               | 17              | 20              |
| Region Mitt   | 1               | 11              | 9               | 22              | 30              |
| Region Syd  | 3               | 4               | 5               | 17              | 21              |
| Region Övriga samarbeten                                | 5               | 14              | 21              | 30              | 55              |
| HSB Bostad  | 1               | 2               | 4               | 5               | 16              |
| Koncerngemensamma poster                                | -17             | -17             | -21             | -35             | -49             |
| <b>Summa rörelseresultat</b>                            | <b>-9</b>       | <b>20</b>       | <b>21</b>       | <b>56</b>       | <b>93</b>       |

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

**REGION NORD** För regionen har 197 bostäder produktionsstartats per augusti. Pågående produktion uppgår till 372 bostäder.

**REGION MITT** Per augusti har 94 bostäder produktionsstartats. Den pågående produktionen uppgår till 484 bostäder.

**REGION SYD** För regionen har ett projekt produktionsstartat per augusti. Totalt är 32 bostäder i produktion, att jämföra med 267 bostäder samma period förra året.

**REGION ÖVRIGA SAMARBETEN** För regionen har 51 bostäder i Norrköping produktionsstartats per augusti. Pågående produktion uppgår till 604 bostäder.

**HSB BOSTAD** Periodens resultatandel till HSB Projekt-Partner uppgick till 4 (5) mkr. HSB Bostads resultat efter finansiella poster uppgår till 51 (59) mkr. Under året har 217 (37) bostäder produktionsstartats.

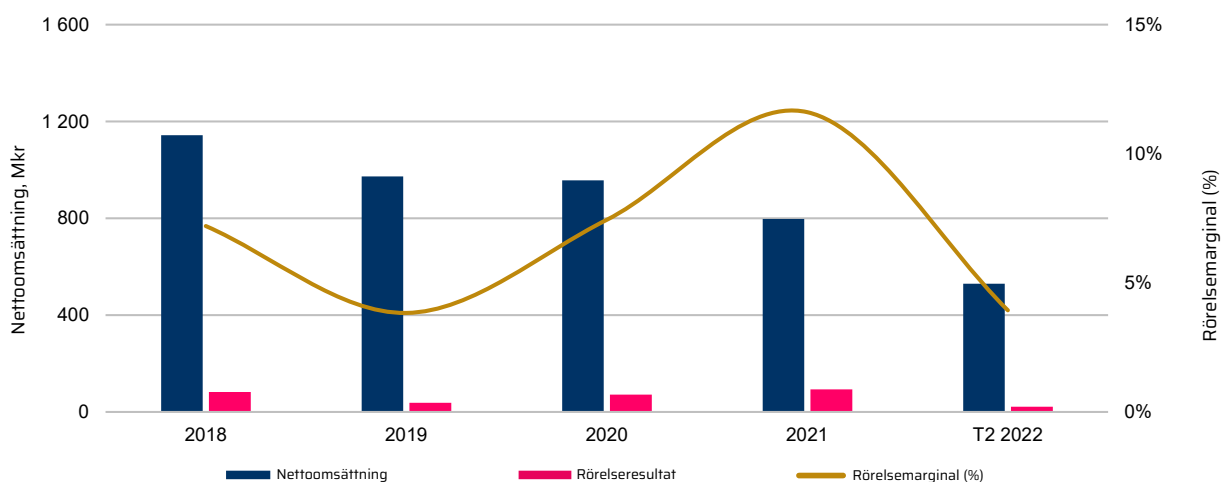


# FEM ÅR I SAMMANDRAG

## KONCERNEN

| Mkr  | 2022<br>jan-aug | 2021<br>jan-dec | 2020<br>jan-dec | 2019<br>jan-dec | 2018<br>jan-dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                      | 529             | 798             | 957             | 973             | 1 143           |
| Kostnader för produktion och förvaltning             | -472            | -646            | -836            | -855            | -989            |
| <b>Bruttoresultat</b>                                | <b>57</b>       | <b>152</b>      | <b>121</b>      | <b>118</b>      | <b>154</b>      |
| Försäljnings- och administrationskostnader           | -53             | -76             | -71             | -96             | -93             |
| Övriga rörelseintäkter                               | 13              | 1               | 8               | 10              | 5               |
| Andelar i intresseföretags resultat                  | 4               | 16              | 13              | 6               | 16              |
| <b>Rörelseresultat</b>                               | <b>21</b>       | <b>93</b>       | <b>71</b>       | <b>38</b>       | <b>82</b>       |
| Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag | 0               | 11              | 0               | 41              | 6               |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 1               | 2               | 2               | 3               | 10              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | -3              | -5              | -5              | -5              | -4              |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             | <b>19</b>       | <b>101</b>      | <b>68</b>       | <b>77</b>       | <b>94</b>       |
| Bokslutsdispositioner                                | 0               | 0               | 0               | 0               | -35             |
| Aktuell skatt  | 0               | -1              | -1              | -3              | -1              |
| Uppskjuten skatt                                     | 0               | 2               | 1               | 19              | 23              |
| <b>Periodens resultat</b>                            | <b>19</b>       | <b>102</b>      | <b>68</b>       | <b>93</b>       | <b>81</b>       |
| <b>BALANS</b>  |                 |                 |                 |                 |                 |
| Balansomslutning                                     | 2 616           | 2 527           | 2 640           | 2 829           | 2 823           |
| Eget kapital   | 2 025           | 2 051           | 1 979           | 1 955           | 1 875           |
| Nettoskuld + / Nettofordran -                        | -611            | -600            | -599            | -476            | -220            |
| Soliditet -synlig (%)                                | 77,4            | 81,1            | 75,0            | 69,1            | 66,3            |
| <b>NYCKELTAL</b>                                     |                 |                 |                 |                 |                 |
| Bruttomarginal (%)                                   | 10,7            | 19,0            | 12,6            | 12,2            | 13,5            |
| Rörelsemarginal (%)                                  | 3,9             | 11,6            | 7,4             | 3,8             | 7,2             |

### 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 2022**

Bokslutskommuniké januari – december, publiceras 9 februari 2023

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

