



HSB PROJEKTPARTNER – KONCERNEN **DELÅRSRAPPORT T1**

JANUARI – APRIL 2019



HSB – där möjligheterna bor



KONCERNEN HSB PROJEKTPARTNER AB

– UTFALL T1 2019

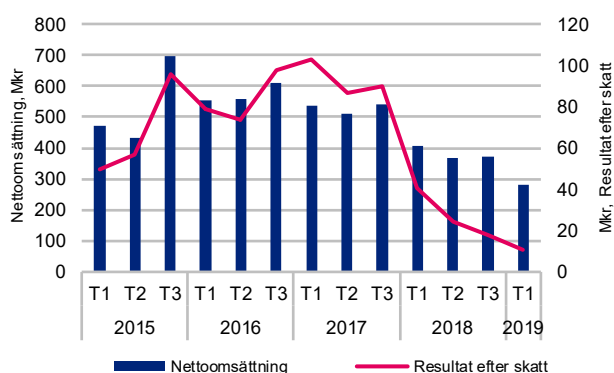
JANUARI – APRIL 2019

- Nettoomsättningen uppgick till 279 (407) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 11 (41) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 46 (36) mkr.
- Rörelsemarginalen uppgick till 3,7 (9,9) %.
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 254 (101) st.
- Antal sålda bostäder uppgick till 118 (108) st.

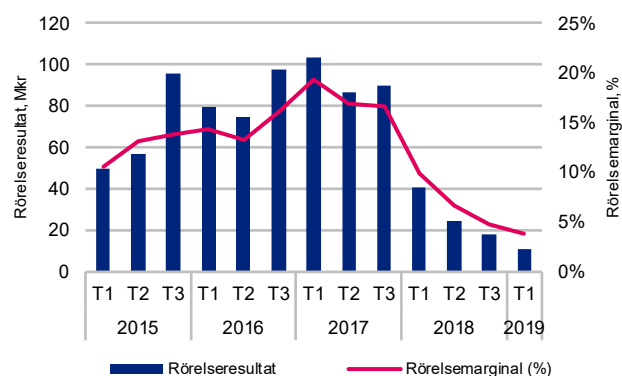
Belopp i mkr	2019 jan-april	2018 jan-apr	2018 jan-dec
Nettoomsättning	279	407	1 144
Bruttoresultat	34	63	154
Rörelseresultat	11	41	82
Periodens resultat	46	36	81
Rörelsemarginal (%)	3,7	9,9	7,2
Soliditet (%)	67,4	59,6	66,4
Antal produktionsstartade bostäder	254	101	486
Antal sålda bostäder	118	108	359
Genomsnittlig ränta	1,40	1,32	1,40
Antal anställda per balansdagen	62	61	62

Rullande 12 månader	R12	2019	2018	2018
Totalt	Totalt	Tertial 1	Tertial 3	Tertial 2
Nettoomsättning, mkr	1 026	279	386	361
Rörelseresultat, mkr	53	11	17	25
Antal produktionsstartade bostäder	639	254	206	179
Antal sålda bostäder	369	118	141	110

Nettoomsättning, Resultat efter skatt



Rörelseresultat, Rörelsemarginal





VD HAR ORDET

Marknaden för nybyggda bostadsrätter är fortsatt differentierad. Vi märker stora skillnader i efterfrågan mellan olika orter och nyproduktionsprojekt. HSB ProjektPartner har en bred markportfölj och god kännedom om de olika marknaderna genom våra samarbeten med HSBs regionföreningar, det är en styrka. Under 2019 har vi hittills produktionsstartat 254 lägenheter, vilket är 153 fler jämfört med samma period föregående år.

PRODUKTION- OCH SÄLJSTARTER

Under årets första fyra månader har vi produktionsstartat 254 nya bostäder samt säljstartat ytterligare 168 lägenheter runt om i landet. Antal produktionsstartar är en ökning jämfört med samma period föregående år med 153 bostäder. Bland annat har vi startat projekt i Härnösand, Göteborg och Karlskrona.

NÖJDA BOSTADSKÖPARE

Fokus på nöjda kunder är ett prioriterat område för oss som bostadsutvecklare och något vi jobbar långsiktigt och systematiskt med. I dessa tider är det extra viktigt att våra kunder kan lita på oss och känner sig trygga och nöjda med sitt bostadsköp. Vi mäter löpande NKI i alla våra projekt, vid inflyttningen och efter två år. För 2018 gav detta oss glädjande nog en tredjeplats i Prognoscentrets branschmätning för NKI Inflyttning med 74 i jämförelse med branschsnittet på 70 och utom tävlan blev vi bäst på NKI Garanti med 73, där branschsnittet ligger på 66. Faktorerna som mäts är bland annat personal, information, pålitlighet och själva bostaden. HSB ProjektPartner blev även bästa aktör i branschen per faktorerna inredningsval och förväntningar. I skrivande stund har HSB ProjektPartner ett NKI för inflyttning på 76 och NKI vid garantimätningen ligger på 72 avseende 2019. Detta är en bra indikator på att HSB ProjektPartner tillsammans med regionföreningarna fortsätter att leverera bra projekt oavsett konjunktur.

BRANSCHENS GRÖNASTE VARUMÄRKE FÖR ANDRA ÅRET I RAD

HSB är det varumärke som upplevs som mest miljövänligt i kategorin nyproducerade bostäder. Det visar 2018 års undersökning företaget Differ, som varje år korar Sveriges Grönaste Varumärke. Vi är väldigt stolta över denna utmärkelse, men vi nöjer oss inte med det. HSB höjer nu hållbarhetsambitionen för alla våra nybyggda bostäder i hela landet.

Med hjälp av ett nytt hållbarhetsindex med en ambitiös basnivå ser vi till att alla projekt går längre än vad lagstiftning och våra certifieringar kräver. Undersökningar visar att förväntningarna på HSBs hållbarhetsarbete blir allt högre från medlemmar och boende. HSBs hållbarhetsindex är ett sätt att möta detta och bygger på åtta strategiska hållbarhetsmål som satts för nyproduktionen. Miljöcertifieringen Miljöbyggnad är ett viktigt verktyg för HSBs nyproduktion och är nu en integrerad del av det mer omfattande hållbarhetsindexet.

GODA UTSIKTER TROTS NEGATIV BILD

Det förekommer fortfarande mycket negativ rapportering om nyproduktionsmarknaden. Men vi på HSB ProjektPartner tycker det är långt ifrån nattsvart runt om i landet. Visserligen har några orter stannat av något jämfört med "toppåret" men på rätt lägen ser vi att efterfrågan finns. Inte minst måste fler unga och förstagångsköpare få möjlighet att ta sig in på bostadsmarknaden. Att bygga mer för fler är något vi arbetar aktivt med. Parallellt ser vi över bosparandet för att kunna erbjuda ett väsentligt bättre sparerbjudande som på sikt ökar möjligheten att spara mer till kontantsats i kombination med förtur till en HSB-bostad.

Vi på HSB ProjektPartner planerar för att vi både kommer att kunna sälj- och produktionsstarta fler lägenheter i år jämfört med föregående år. Det är ett gott tecken men innebär inte att marknadsriskerna är bortblåsta. Det är viktigare än någonsin att vi inom HSB fokuserar på att utveckla hållbara och efterfrågade bostäder runt om i landet.

Henrik Zäther
VD



OMVÄRLD OCH TRENDER

BOSTADSMARKNADEN

Under de inledande månaderna av 2019 har tongångarna gällande boprisutvecklingen blivit något mer positiva. Från att flera konjunkturbedömare befarat fortsatta prisnedgångar är nu den mest förekommande uppfattningen att priserna kommer röra sig i sidled kommande år. Fortsatt låga räntor, en stark arbetsmarknad och ett gott konjunkturläge verkar för en prisuppgång medan kreditrestriktioner och utbudsoverskott utgör en motvikt vars effekter är svåra att bedöma. Även om köpare och säljare har lättare att mötas på andrahandsmarknaden gör det stora utbudet av nyproduktion att konkurrensen om köparna är stor på många håll i landet.

Nyproduktionsköparna är fortsatt avaktande och även om färre tror att priserna kommer falla ytterligare kvarstår en osäkerhet rörande såväl finansiering och lånelöften som möjligheterna att sälja sin nuvarande bostad när det är dags för tillträde till den nya bostaden. Däremot finns det fortfarande ett stort intresse för HSBs projekt och att det finns orter och mikrolägen med goda förutsättningar för nyproduktion. Dessa lägen försöker vi identifiera med en kombination av marknadsanalys och lokalkännedom, sedan gäller att projektera rätt produkt till rätt målgrupp och noggrant bevaka konkurrenter och lokalt marknadsläge för att säljstarta vid rätt tidpunkt.

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 är fortsatt trög på många orter som Örebro, Uppsala och Göteborg och de projekt som säljstartas tar längre tid för att uppnå säljkravet inför produktionsstart. Trots marknadsläget ser vi en positiv utveckling och under T1 2019 har vi sålt ca 15 procent fler bostäder i jämförelse mot samma period förra året.

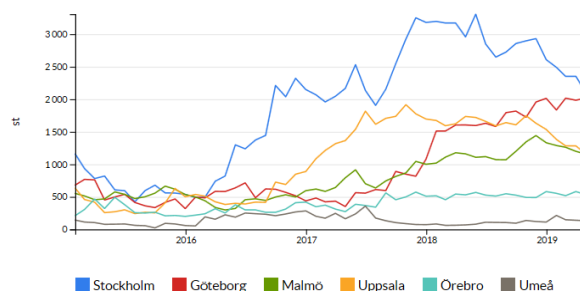
FINANSMARKNAD

2019 inleddes med ett markant omslag i riskapitet på den finansiella marknaden med framför allt stigande börser som följd. Detta mycket på grund av att centralbankerna svängde om sitt tonläge från ett tydligt budskap om räntehöjningar till en mer mjuk framtaning. Den senaste tiden har dock handelskriget mellan USA och Kina blossat upp igen samt att vi

ser ett allt mer splittrat Europa. Detta har skapat oro på den finansiella marknaden. Till detta skall tilläggas att räntemarknaden inte visat samma optimism som börserna har gjort. Den politiska risken väntas fortsatt vara det största orosmolnet på den internationella himlen.

I svensk ekonomi ser vi en inbromsning i BNP, mycket beroende på en dämpad internationell efterfrågan och fallande bostadsbyggande. Detta motverkas av fortsatt expansiv finanspolitik och en svag krona. Riksbanken signalerar att Reporäntan kommer ligga kvar på samma nivå under 2019 för att sakta börja höjas under 2020. Detta leder till att räntorna för byggnadskreditiv och långsiktig finansiering förvisso väntas stiga framgent, men i en mycket måttlig takt. Däremot blir finansiärer i en sämre marknad mer restriktiva till vilka projekt de vill finansiera, vilket påverkar nyproduktionen av bostäder.

UTBUD – LÄGENHETER NYPRODUKTION



Källa: Booli Proo

HOX® PRISINDEX – BOSTADSRÄTTER SVERIGE



Källa: Valueguard

FINANSIELLA MÅL

Målbeskrivning	Mätetal	Utfall 2019																			
Rörelsemarginal																					
Rörelsemarginal mäter hur effektivt bolaget är att skapa intäkter som överstiger både projektkostnader och centrala administrationskostnader.	Rörelsemarginalen skall uppgå till minst 10 % över tid.	Rörelsemarginalen uppgick till 3,7 (9,9) %. Den genomsnittliga rörelsemarginalen för de fem senaste åren uppgick till 13,0 %.	<table><tr><th>År</th><th>Rörelsemarginal (%)</th></tr><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>201904</td><td>3,7</td></tr></table>	År	Rörelsemarginal (%)	2015	12,5	2016	14,5	2017	17,5	2018	7,5	201904	3,7						
År	Rörelsemarginal (%)																				
2015	12,5																				
2016	14,5																				
2017	17,5																				
2018	7,5																				
201904	3,7																				
	>10 %	3,7%																			
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 67,4 (59,6) %.	<table><tr><th>År</th><th>Soliditet (%)</th></tr><tr><td>2015</td><td>51,0</td></tr><tr><td>2016</td><td>57,0</td></tr><tr><td>2017</td><td>62,0</td></tr><tr><td>2018</td><td>67,0</td></tr><tr><td>201904</td><td>67,4</td></tr></table>	År	Soliditet (%)	2015	51,0	2016	57,0	2017	62,0	2018	67,0	201904	67,4						
År	Soliditet (%)																				
2015	51,0																				
2016	57,0																				
2017	62,0																				
2018	67,0																				
201904	67,4																				
	>35 %	67,4%																			
Utdelning																					
HSB ProjektPartner ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning.	Utdelningen skall normalt uppgå till 50 % av det årliga resultatet efter skatt i HSB ProjektPartners koncern exklusive resultatandelar från intressebolag och koncernbidrag. Avseende resultat-andelar från 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 föreslår styrelsen till årsstämman 2019 en utdelning om 13 (89) mkr, vilket motsvarar utdelningsmålet.	<table><tr><th>År</th><th>Utdelning</th><th>Koncernbidrag</th></tr><tr><td>2015</td><td>53</td><td>0</td></tr><tr><td>2016</td><td>65</td><td>0</td></tr><tr><td>2017</td><td>65</td><td>0</td></tr><tr><td>2018</td><td>89</td><td>0</td></tr><tr><td>201904</td><td>13</td><td>89</td></tr></table>	År	Utdelning	Koncernbidrag	2015	53	0	2016	65	0	2017	65	0	2018	89	0	201904	13	89
År	Utdelning	Koncernbidrag																			
2015	53	0																			
2016	65	0																			
2017	65	0																			
2018	89	0																			
201904	13	89																			
		35 + 13 Mkr																			

* Avser utdelning under året baserat på föregående års resultat.

* Avser utdelning under året baserat på föregående års resultat.

RESULTATRÄKNING KONCERNEN

(mkr)	2019 jan-apr	2018 jan-apr	2018 jan-dec
Nettoomsättning	279	407	1 143
Kostnader för produktion och förvaltning	-245	-344	-989
Bruttoresultat	34	63	154
Försäljnings- och administrationskostnader	-31	-32	-93
Övriga rörelseintäkter	2	-	5
Andelar i intresseföretags resultat	6	10	16
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning	-	-	-
Rörelseresultat	11	41	82
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	36	-	6
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	3	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2	-1	-4
Resultat efter finansiella poster	46	43	94
Bokslutsdispositioner	-	-	-35
Skatt	-	-7	22
Periodens resultat	46	36	81
Nettoomsättning produktion	272	401	1 125
Kostnader för produktion	-241	-341	-971
Nyproduktionsverksamheten	32	60	154
Övriga intäkter	7	6	18
Övriga kostnader	-5	-3	-18
Bruttoresultat	34	63	153

RESULTATRÄKNING

– KOMMENTARER

NETTOOMSÄTTNING

Koncernens nettoomsättning uppgick till 279 (407) mkr i det första tertialet 2019. Samtliga regioner inom nyproduktionsverksamheten redovisade lägre omsättning i perioden. De minskade omsättningen förklaras av färre pågående projekt och lägre försäljningstakt till följd av rådande marknadsläge. Övrig omsättning var lägrejämfört med föregående år.

Nettoomsättningen från nyproduktionsverksamheten uppgick till 272 (401) mkr.

Övriga intäkter från förvaltning och externt sålda tjänster uppgick till totalt 7(6) mkr. Periodens nettoomsättning och jämförelsesiffrorna är justerade med anledning av förändrad hantering av fakturerings- och nedlagd tid i projekt. Justeringen innebär en omflyttning till försäljning och administrationskostnader.

BRUTTORESULTAT

Bruttoresultatet uppgick till 34 (63) mkr i tertial 1 2019. Bruttoresultatet minskade till följd av lägre antal produktionsstarter under det senaste året och lägre försäljningsgrad i pågående produktion. Bruttomarginalen uppgick till 12,1 (15,5) procent.

RÖRELSERESULTAT

Rörelseresultatet uppgick till 11 (41) mkr för det första tertialet 2019. Det lägre resultatet om 29 mkr är till största del hänförligt till nyproduktionsverksamheten. Resultat från intresseföretag minskade under perioden jämfört med föregående år.

Rörelsemarginalen uppgick till 3,7 (9,9) procent.

Försäljnings- och administrationskostnader

Försäljnings- och administrationskostnader uppgick till -31 mkr (-32) mkr.

Andelar i intresseföretags resultat

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 6 (10) mkr. I denna post ingår resultat från HSB Bostad om 6 mkr.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

Resultat efter finansiella poster uppgick till 46 (43) mkr. Den positiva förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig 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 finansiellaintäkter uppgick till 1(3) mkr. Koncernens finansiellakostnader uppgick till -2 (-1) mkr, vilket ger ett räntenetto om -1 (2) mkr för perioden.

HSB BOSPAR

Resultatet från HSB Bospar uppgick till 0 (0) mkr. Affärens intäkter kommer från en ersättning från banken. Kostnader består utav bosparaktiviteter, marknadsföring, personalkostnader och utvecklingskostnader.

BALANSRÄKNING KONCERNEN

(mkr)	2019-04-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar	35	36
Finansiella anläggningstillgångar	599	606
Varulager		
Exploateringsfastigheter	1 070	1 072
Andelar i bostadsrättsföreningar	68	44
Kortfristiga fordringar	612	525
Kassa och bank	466	540
SUMMA TILLGÅNGAR	2 850	2 823
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
Aktiekapital	13	13
Annat eget kapital inkl årets resultat	1 908	1 862
Summa eget kapital	1 921	1 875
Avsättningar	329	371
Långfristiga skulder	40	40
Kortfristiga skulder	560	537
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	2 850	2 823

Förändring eget kapital

	2019-04-30	2018-12-31
Ingående balans vid periodens början	1 875	1 883
Utdelning	-	-89
Periodens resultat	46	81
Utgående balans vid periodens slut	1 921	1 875

BALANSRÄKNING

– KOMMENTARER

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Koncernens bokförda värde uppgår till 599 (606) mkr och består av andelar i HSB Bostad om 574 mkr, andelar i Kvarnbykoncernen om 23 mkr samt övriga tillgångar om 2 mkr. Minskningen om 7 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 1 138 (1 116) mkr vid periodens utgång, varav exploateringsfastigheter 1 070 (1 072) mkr och andelar i bostadsrättsföreningar 68 (44) mkr.

Kortfristiga fordringar

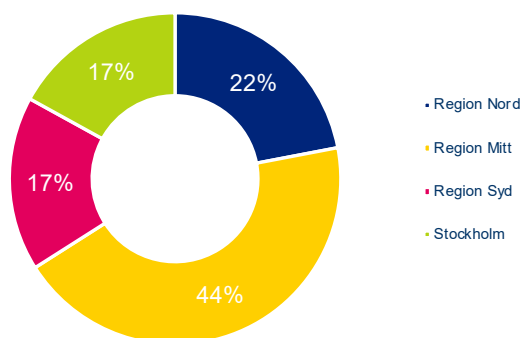
Totala kortfristiga fordringar uppgår till 612 (525) mkr. Övriga fordringar uppgår till 293 (272) mkr och utgörs främst av kortfristiga fordringar mot företag utanför koncernen som regionala HSB-föreningar, andra samarbetspartners, intressebolag samt nyligen projektstartade brf:er där byggnadskreditiv ännu inte är på plats. På fordringar utgår som regel ränta.

Upparbetad ej fakturerad intäkt uppgår till 221 (204) mkr och ska ses tillsammans med Fakturerad ej upparbetad intäkt på skuldsidan som uppgår till 126 (74) mkr. Dessa poster tillsammans visar successiv vinstavräkning och nettot vid årsskiftet är 95 (130) mkr i högre fordran än skuld.

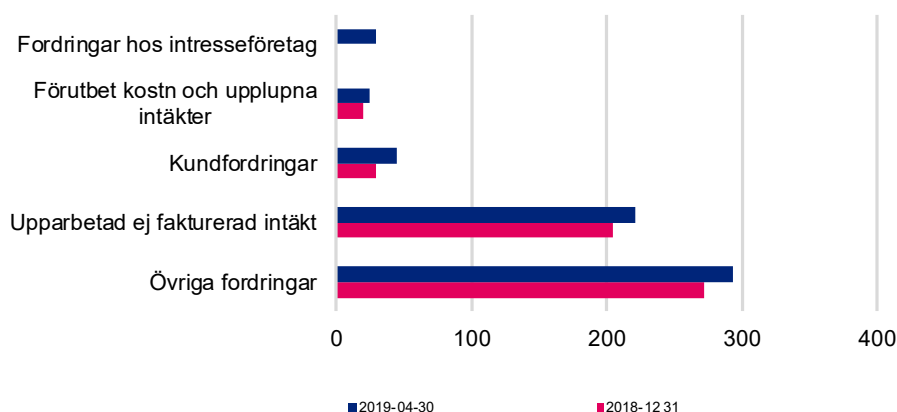
Kassa och bank

Kassa och bank uppgår vid periodens slut till 466 (540). Skulder till kreditinstitut uppgår till 246 (234) mkr vilket ger en räntebärande nettofordran mot kreditinstitut om 220 (306) mkr.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER PER REGION



KORTFRISTIGA FORDRINGAR (MKR)



EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

Avsättningar och skulder

I avsättningar redovisas förpliktelser 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 329 (371) mkr och fördelar sig enligt följande:

	2019-04-30	2018-12-31
Tilläggsköpeskilling	198	202
Uppskjutna skatter	19	19
Garantiavsättningar	48	49
Sanering Angrund	36	36
Skatterisk SMÅA	-	36
Finnboda återst. Infrastruktur	20	21
Bosparbonus	8	8
Totalt	329	371

Lång- och kortfristiga skulder

Totala lång- och kortfristiga skulder uppgår till 600 (576) mkr.

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 93 (130) mkr och består av kortfristiga skulder mot företag utanför koncernen som regionala HSB-föreningar, andra samarbetspartners och intressebolag gällande deras del av projektfinansieringen. 15 (12) mkr är reversskulder och 1 (1) mkr är skatteskulder.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till 92 (97) mkr och avser till övervägande del reservation för nedlagda kostnader i projekt där fakturor inte har inkommit.

Eget kapital

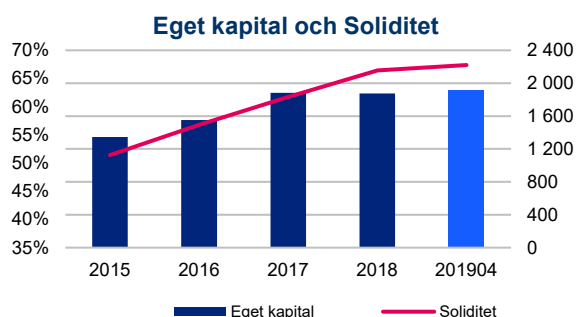
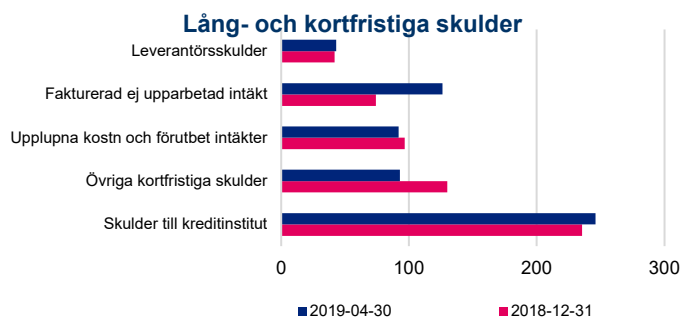
Eget kapital uppgår till 1 921 mkr och har ökat med 46 mkr sedan årsskiftet. Förändringen består av periodens resultat om 46 mkr.

Större förvärv under året (mkr):

	Totalt	HSB PP
Karlstad Fyrklövern 1	61	31
Karlskrona Garvaren 28	14	7

Större försäljningar under året (mkr):

	Totalt	HSB PP
Göteborg Lindholmen 44:1	82	41
Strömstad Ånneröd 1:54	6	6



KASSAFLÖDESANALYS KONCERNEN

(mkr)	2019-04-30	2018-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Resultat efter finansiella poster	46	59
Betald inkomstskatt	-1	0
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>		
Av- och nedskrivningar	1	2
Avsättningar netto	-42	3
Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	-6	-16
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-2	48
<i>Förändring i rörelsekapital</i>		
Förändring i varulager	-22	-154
Förändring i rörelsefordringar	-87	99
Förändring i rörelseskulder	12	-201
Summa förändring i rörelsekapital	-97	-256
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-99	-208
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Inköp och försäljningar av materiella anläggningstillgångar	-	0
Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	-	-103
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-103
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Upplåning	13	0
Amortering av skuld	-	-
Utdelning (Erhållen)	12	142
Utdelning (Lämnad)	-	-89
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	25	53
PERIODENS KASSAFLÖDE	-74	-258
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS BÖRJAN	540	798
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	466	540

Kassaflödet från den löpande verksamheten består till största delen av en ökning av rörelsefordringar om 87 mkr.

Investeringsverksamheten har inte påverkat kassaflödet i perioden.

Finansieringsverksamhetens kassaflöde slutar på 25 mkr och består av erhållen utdelning från HSB Bostad om 12 mkr samt ökad upplåning om 13 mkr.

Likvida medel uppgår till 466 (540) mkr vid första tertialet slut och har således minskat med 74 mkr sedan årsskiftet.

SEGMENTSRAPPORTERING

MSEK	2019 jan-apr	2018 jan-apr	2018 jan-dec
Nettoomsättning			
Region Nord	53	99	266
Region Mitt	167	236	693
Region Syd	52	66	166
Koncerngemensamma poster	7	6	19
Summa nettoomsättning	279	407	1 144
Bruttoresultat			
Region Nord	8	15	42
Region Mitt	16	34	78
Region Syd	7	12	32
Koncerngemensamma poster	3	3	2
Summa bruttoresultat	34	64	154
Försäljnings- och administrationskostnader			
Region Nord	-4	-4	-11
Region Mitt	-5	-5	-15
Region Syd	-2	-2	-7
Koncerngemensamma poster	-20	-21	-59
Summa försäljnings- och administrationskostnader	-31	-32	-93
Rörelseresultat			
Region Nord	4	11	25
Region Mitt	12	29	57
Region Syd	6	10	19
HSB Bostad	6	10	16
Koncerngemensamma poster	-17	-19	-35
Summa rörelseresultat	11	40	82

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

Region Nord

Per april har 21 (0) bostäder produktionsstartats i Härnösand. Ett projekt har säljstartats i Gällivare. Marknadsläget i region nord har även kommit att påverka antalet planerade säljstarter negativt.

Region Mitt

Under perioden jan-apr har 166 (101) bostäder produktionsstartats i Norrköping och Göteborg av vilka 23 procent har sålts under 2019.

Region Syd

Produktionstakten i Region Syd har under 2019 varit lägre än föregående år. Totalt produktionsstartades 67 bostäder i regionen under årets första tertial 2019 att jämföra med 0 bostäder under motsvarande period 2018.

HSB Bostad

Periodens resultatandel till HSB ProjektPartner uppgick till 6 (10) mkr. HSB Bostads resultat efter finansiella poster uppgår till 20 mkr. Under året har 0 (0) bostäder produktionsstartats.

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

KONCERNEN FEM ÅR I SAMMANDRAG

(mkr)	2019 jan-apr	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Nettoomsättning	279	1 143	1 589	1 724	1 602
Kostnader för produktion och förvaltning	-245	-989	-1 335	-1 488	-1 394
Bruttoresultat	34	154	254	236	208
Försäljnings- och administrationskostnader	-31	-93	-110	-96	-79
Övriga rörelseintäkter	2	5	9	-	4
Andelar i intresseföretags resultat	6	16	127	111	69
Rörelseresultat	11	82	280	251	202
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	36	6	125	31	3
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	10	10	20	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2	-4	-6	-5	-13
Resultat efter finansiella poster	46	94	409	297	201
Bokslutsdispositioner	0	-35	-	-	-
Aktuell skatt	0	-1	-2	-2	-1
Uppskjuten skatt	0	23	-11	-25	-21
Periodens resultat	46	81	396	270	178

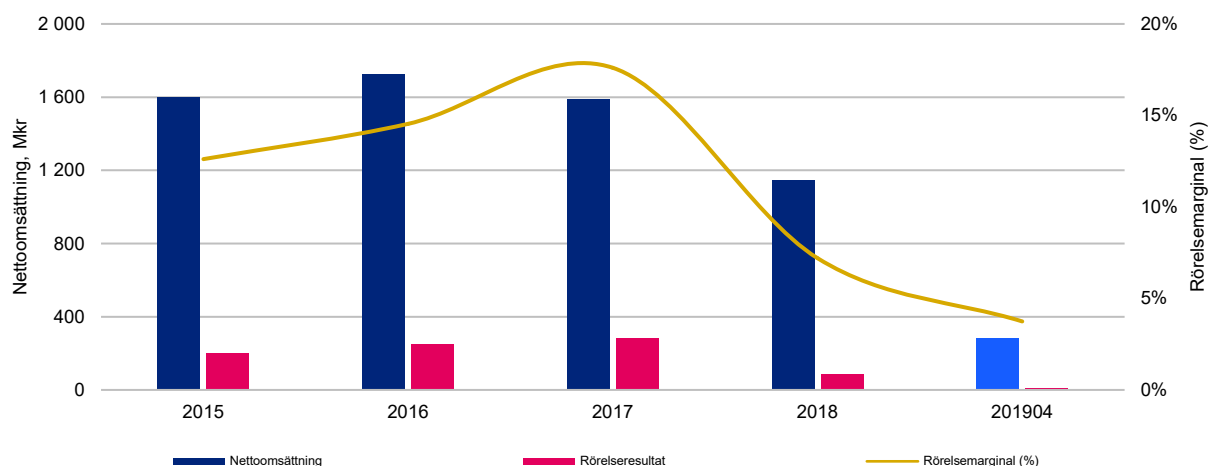
Balans	jan-apr	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Balansomslutning (mkr)	2 850	2 823	3 051	2 731	2 621
Eget kapital (mkr)	1 921	1 875	1 883	1 553	1 348
Nettoskuld + / Nettofordran - (mkr)	-220	-306	-565	-228	12
Soliditet -synlig (%)	67,4	66,4	61,7	56,8	51,4

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

på eget kapital - Mål

Nettoomsättning / Rörelsemarginal

10



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

