HSB ProjektPartner

# BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

januari – december 2020

HSB – där möjligheterna bor

# HSB PROJEKTPARTNER
# UTFALL 2020

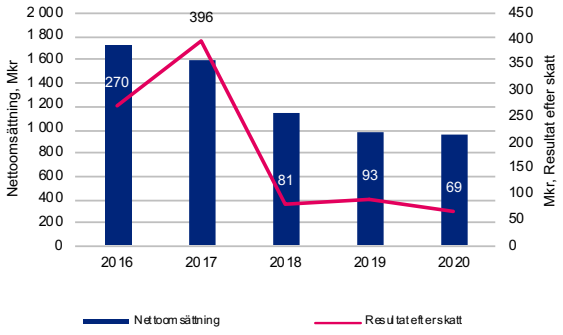
## JANUARI - DECEMBER

- Nettoomsättningen uppgick till 957 (973) mkr.
- Rörelseresultatet uppgick till 71 (38) mkr.
- Resultatet efter skatt uppgick till 68 (93) mkr.
- Rörelsemarginalen uppgick till 7,4 (3,8) %.
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 433 (692) st.
- Antal sålda bostäder uppgick till 752 (564) st.

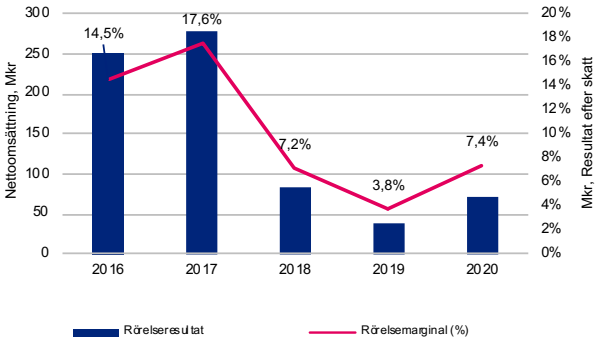
| Mkr | 2020 sep-dec | 2019 sep-dec | 2020 jan-dec | 2019 jan-dec |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 396 | 415 | 957 | 973 |
| Bruttoresultat | 61 | 58 | 121 | 118 |
| Rörelseresultat | 41 | 19 | 71 | 38 |
| Periodens resultat | 40 | 39 | 68 | 93 |
| | | | | |
| Rörelsemarginal (%) | 10,3 | 4,7 | 7,4 | 3,8 |
| Soliditet (%) | 75,0 | 69,1 | 75,0 | 69,1 |
| | | | | |
| Antal produktionsstartade bostäder | 108 | 402 | 433 | 692 |
| Antal sålda bostäder | 309 | 280 | 752 | 564 |
| Genomsnittlig ränta | 1,38 | 1,59 | 1,38 | 1,59 |
| Medelantal anställda | 55 | 63 | 55 | 63 |

| Mkr | R12 Totalt | 2020 Tertial 3 | 2020 Tertial 2 | 2020 Tertial 1 |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning, mkr | 957 | 396 | 228 | 333 |
| Rörelseresultat, mkr | 71 | 40 | 8 | 23 |
| Antal produktionsstartade bostäder | 433 | 108 | 279 | 46 |
| Antal sålda bostäder | 752 | 309 | 188 | 255 |

### OMSÄTTNING, RESULTAT EFTER SKATT




### RÖRESLERESULTAT, RÖRELSEMARGINAL



# VD HAR ORDET

Vi lägger nu ett mycket ovanligt år bakom oss. Pandemin som pågår har påverkat oss alla och stora omställningar i vardagen har fått göras. Under inledningen av densamma såg vi en kraftig inbromsning på bostadsmarknaden med mer avvaktande kunder. Men efter sommaren har en allt mer positiv syn karaktäriserat marknaden och försäljningen har tagit fart på allvar. Många har under årets hemarbete utvärderat sin boendesituation o a har tillsammans med ett minskat utbud av nyproduktion bidragit till den ökade försäljningstakten. Att HSB står för trygghet och långsiktighet har också varit positivt under denna period.

**PRODUKTION OCH FÖRSÄLJNING**

Under året har vi produktionsstartat 433 nya bostäder samt säljstartat ytterligare 289 lägenheter runt om i landet. Det innebär att vi nu har cirka 1 200 lägenheter i pågående produktion med en genomsnittlig försäljningsgrad på 82 procent. Årets försäljning har också varit tillfredsställande med 752 sålda bostäder jämfört med 564 föregående år. I likhet med många andra har även vi märkt av en ökad försäljning under det andra halvåret.

**SYSTEMATISKT NKI-ARBETE LÖNAR SIG**

Vi fortsätter att hålla i ett högt och jämnt NKI-resultat och vi kan se resultatet av vårt systematiska och långsiktiga arbete. HSB ProjektPartners genomsnittliga NKI-resultat vid inflyttning var 78 för 2020 jämfört med branschsnittet på 76. De projekt som har haft mätning under 2020 ligger i spannet 71 till 84, vilket tyder på en jämn kvalité. För NKI Garanti har vi ett genomsnittligt resultat på 72 jämfört med branschens snitt på 65 vilket visar på att HSBs långsiktighet och förvaltning är mycket viktig för kunden.

**HÄNT UNDER ÅRET**

***Branschens grönaste varumärke***

För tredje året i rad är HSB branschvinnare i Sustainable Brand Index, Europas största varumärkesstudie om hållbarhet. Drygt 21 000 svenskar har utsett HSB till det mest hållbara varumärket i kategorin bostäder.

***HSB Living Lab vinner pris!***

I början av året utsågs HSBs forskningshus i Göteborg, HSB Living Lab, till vinnare av World in Property Award. Priset delades ut på Fastighetsgalan. Utmärkelsen går till ett projekt som gjort ett extraordinärt avtryck på den svenska fastighetsmarknaden.

***Trygghetsförsäkring på plats***

Under HSBs nationella visningsdagar i september lanserades HSBs Trygghetsförsäkring för köpare av nyproduktion, vilken är en av marknadens bästa. Försäkringen kommer att ingå i alla nya projekt och vi hoppas att det stärker konsumenterna i beslutet att köpa nyproduktion ”på ritning”.

**UTBLICK**

De senaste veckorna har ett stort antal länder påbörjat vaccineringen mot Covid-19. Detta tillsammans med en fortsatt god försäljningstakt gör att förutsättningarna på bostadsmarknaden ser bra ut för 2021. Vi planerar för att öka takten än mer och har många bra projekt, med en god geografisk spridning över hela landet. Det finns anledning att se positivt på framtiden.

Henik Zäther, VD

# OMVÄRLD OCH TRENDER

## KONJUNKTURLÄGE OCH BOSTADSMARKNAD

Året 2020 går till historien som ett turbulent år med pandemiutbrott, nedstängningar och restriktioner med en rekordstor tillbakagång i ekonomin som följd. När pandemin spred sig under våren backade den ekonomiska tillväxten på bred front men redan under tidig sommar kom signaler på återhämtning som sedan stärktes under det tredje kvartalet och prognoserna blev ljusare. Under det fjärde kvartalet drog den andra vågen av smittspridning fram över Europa med nya nedstängningar som följd vilket tillfälligt bryter återhämtningen. Dock har nu massvaccinering påbörjats i flera länder vilket innebär att vi ser ett ljus i tunneln. Prognoserna visar att återhämtningen tar fart igen under 2021 även om lågkonjunkturen kvarstår under året och arbetslösheten fortsätter att vara hög. Konjunkturinstitutets senaste rapport sammanfattar de offentliga finanserna som fortsatt starka trots mycket expansiv finanspolitik och stora stimulanspaket för att stödja ekonomin under pandemin. Börsens framtidstro, kombinerat med låga ränteförväntningar och påbörjad massvaccinering skapar goda förutsättningar för bostadsmarknaden att fortsätta utvecklas positivt under 2021.

Bostadsmarknaden har under året förvånat med sin motståndskraft och befarande boprisfall har, med undantag från ett hack i kurvan i våras, uteblivit. Istället har priserna ökat när hemmet hamnat i fokus med ökat hemarbete, social distansering och semestrande på hemmaplan. Uteplats och balkong är hett eftertraktat och intresset har ökat för större lägenheter och småhus. De nya bostadsbehoven resulterade under året i ovanligt hög aktivitet med många bostadsförsäljningar och stark prisutveckling som följd, i synnerhet villapriserna som enligt Mäklarstatistik ökade med 13% under 2020, att jämföra med 7% för bostadsrätter. Trots flera osäkerhetsparametrar kopplade till ekonomins återhämtning och arbetslöshetens utveckling tror många bedömare att bostadspriserna kommer röra sig sidledes eller uppåt under 2021.

Enligt SEB:s Boprisindikator störtdök hushållens boprisförväntningar i våras men gjorde sedan en lika dramatisk vändning uppåt igen och nu tror över hälften av hushållen att priserna kommer öka. Detta är en viktig förutsättning för att sälja nyproduktion på ritning. Nyproduktionsmarknaden i Stockholm har drabbats hårdare av coronapandemin medan övriga landet stått emot väl, även om det på flera orter fortfarande finns en marknadsmättnad efter flera år av stort nyproduktionsutbud. Nu ser vi att utbudskurvorna vänder neråt på många orter och detta, samtidigt som tilltron på bostadsmarknaden håller i sig, gör att vi ser goda möjligheter att öka antalet produktionsstarter framöver för att på så sätt förse ännu fler medlemmar och bosparare med nya bostäder.

### HOX® PRISINDEX – BOSTADSRÄTTER SVERIGE

Källa: Valueguard

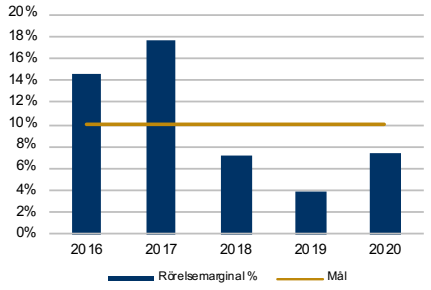
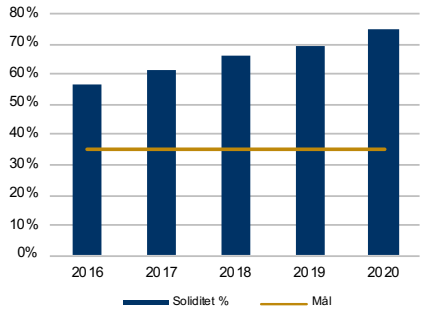
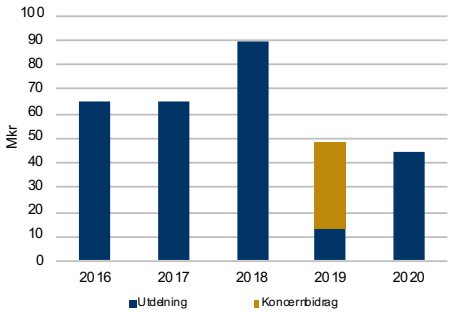
## FÖRSÄLJNING

2020 inleddes med starka försäljningssiffror och när Coronapandemin slog till på allvar i mars var oron stor och köparna blev något mer avvaktande. Men redan på försommaren kunde vi konstatera att köparna, trots restriktioner och ekonomisk oro, fortfarande vågade köpa på ritning och försäljningen rullade på. Stärkta av två lyckade säljstarter under våren ökade vi takten under hösten med en rad säljstarter runt om i landet. Med ny trygghetsförsäkring på plats, hårt arbete och kreativa lösningar för digitala möten, stänger vi böckerna för 2020 med 752 sålda bostäder, 200 fler än i fjol. Med mer tid hemma har bostaden hamnat i fokus som aldrig förr, efterfrågan på en ny bostad är stor och till och med under julhelgerna höll intresset i sig. Hemnet registrerade 30% fler sidvisningar under årets sista veckor jämfört med i fjol och undersökningar visar att ovanligt många kan tänka sig att köpa en ny bostad inom 6 månader. Tillsammans med det efterlängtade vaccinet gör detta att vi ser fram emot 2021 med tillförsikt och laddar för flera nya säljstarter i början av året.

## FINANSMARKNAD

Den svenska ekonomin har tydligt bromsat in vilket är normalt efter flera år med högkonjunktur. Den geopolitiska oron med handelstullar, Brexit och nu senast spänningarna mellan USA och Iran förstärker avmattningen. Arbetslösheten väntas stiga något den närmaste tiden samtidigt som produktionen faller. Trots detta och att inflationen väntas falla tillbaka en bra bit under 2 % valde Riksbanken att höja reporäntan till 0 % i december. Nu väntas räntan ligga still på den nivån de närmaste åren. Förhoppningsvis kan den positiva trenden på nyproduktionsmarknaden samt en reporänta som lämnat de negativa talen få kreditgivarna att öka sin utlåning till nyproduktion. HSB ProjektPartner har dock under året, trots en generellt mer restriktiv kreditgivning från långivarna, lyckats finansiera samtliga planerade projekt till bra villkor.

# FINANSIELLA MÅL

| Målbeskrivning | Mätetal | Utfall | |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSEMARGINAL** | | | |
| Rörelsemarginal mäter hur effektivt bolaget är att skapa intäkter som överstiger både projektkostnader och centrala administrationskostnader. | Rörelsemarginalen skall uppgå till i genomsnitt minst 10 % över en konjunkturscykel.<br>**>10%** | Rörelsemarginalen uppgick till 7,4 (3,8) %. Den genomsnittliga rörelsemarginalen för de fem senaste åren uppgick till 11,3 %.<br>**7,4%** |  |
| **SOLIDITET** | | | |
| Soliditet är ett riskmått som anger bolagets långsiktiga betalningsförmåga. | Soliditet skall alltid vara i linje med de projektrisker bolaget har och kommer att åtaga sig, dock alltid överstigande 35 %.<br>**>35%** | Soliditeten uppgick till 75,0 (69,1) %.<br>**75%** |  |
| **UTDELNING** | | | |
| HSB ProjektPartner ska dela ut det kapital som inte behövs i verksamheten, med hänsyn tagen till övriga finansiella mål och strategisk inriktning. | Utdelningen skall normalt uppgå till 50 % av det årliga resultatet efter skatt i HSB ProjektPartners koncern exklusive resultatandelar från intressebolag och koncernbidrag. Avseende resultatandelar från intressebolag skall utdelning ske med 15 % efter skatt. Utdelning kan ske genom koncernbidrag och/eller aktieutdelning. | Styrelsen i HSB ProjektPartner beslutade för 2020 en utdelning om 44 mkr, vilket motsvarar utdelningsmålet.<br>**44 Mkr** |  <br>* Avser utdelning under året baserat på föregående års resultat. |

# RESULTATRÄKNING
## KONCERNEN

| Mkr | 2020 sep-dec | 2019 sep-dec | 2020 jan-dec | 2019 jan-dec |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 396 | 415 | 957 | 973 |
| Kostnader för produktion och förvaltning | -335 | -357 | -836 | -855 |
| **Bruttoresultat** | **61** | **58** | **121** | **118** |
| | | | | |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -23 | -38 | -71 | -96 |
| Övriga rörelseintäkter | -1 | 3 | 8 | 10 |
| Andelar i intresseföretags resultat | 4 | -4 | 13 | 6 |
| Realisationsresultat av fastighetsförsäljning | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Rörelseresultat** | **41** | **19** | **71** | **38** |
| | | | | |
| Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag | 0 | 5 | 0 | 41 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 | 1 | 2 | 3 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -2 | -1 | -5 | -5 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **40** | **24** | **68** | **77** |
| | | | | |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Skatt | 0 | 15 | 0 | 16 |
| **Periodens resultat** | **40** | **39** | **68** | **93** |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning produktion | 388 | 407 | 936 | 952 |
| Kostnader för produktion | -327 | -353 | -821 | -841 |
| **Nyproduktionsverksamheten** | **61** | **54** | **116** | **111** |
| Övriga intäkter | 8 | 8 | 21 | 21 |
| Övriga kostnader | -8 | -4 | -15 | -14 |
| **Bruttoresultat** | **61** | **58** | **121** | **118** |

# RESULTATRÄKNING
## KONCERNEN – KOMMENTARER

### JANUARI – DECEMBER 2020

**NETTOOMSÄTTNING**
Nettoomsättning för året 2020 uppgick till 957 (973) mkr, en minskning med 2 procent. Den något lägre omsättningen hänförs till balansen mellan färdigställda och påbörjade projekt, där en viss föryngring av projektportföljen skett. I region Nord är omsättningen i nivå med föregående år, i region Syd ökade omsättningen tack vare ett stort antal produktionsstarter under 2019 som nu ger effekt. I region Mitt har omsättningen minskat till följd av en föryngring av projektportföljen då ett antal projekt färdigställts och ersatts av nya, påbörjade projekt som över tid kommer generera en högre omsättning.

Nettoomsättningen från nyproduktionsverksamheten uppgick till 936 (952) mkr.

Övriga intäkter från förvaltning och externt sålda tjänster uppgick till totalt 21 (21) mkr.

**BRUTTORESULTAT**
Bruttoresultatet uppgick till 121 (118) mkr. Region Nord redovisar ett lägre bruttoresultat under året till följd av färre produktionsstarter. Region Mitt och Syd ökade bruttoresultatet framförallt till följd av fler produktionsstarter men även till följd av lägre förgäveskostnader under 2020 jämfört med föregående år.

Bruttomarginalen uppgick till 12,6 (12,2) procent.

**RÖRELSERESULTAT**
Rörelseresultatet uppgick till 71 (38) mkr för helåret 2020. Det ökade resultatet jämfört med föregående år är till största del hänförligt till lägre försäljnings- och administrationskostnader samt högre resultat från intresseföretag.

Rörelsemarginalen uppgick för perioden till 7,4 (3,8) procent.

**Försäljnings- och administrationskostnader**
Arbetet med att sänka försäljnings- och administrationskostnaderna har gett resultat och dessa har minskat kraftigt under året. För 2020 uppgick dessa till -71 mkr (-96) mkr. Detta förklaras av lägre IT-kostnader, lägre personalkostnader, ökad debiteringsgrad i projekten samt en upplösning av en reserv avseende underhåll på kontoret på Fleminggatan.

**Andelar i intresseföretags resultat**
Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 13 (6) mkr. I denna post ingår resultat från HSB Bostad om 11 (7) mkr.

# BALANSRÄKNING
## KONCERNEN

| Mkr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 37 | 39 |
| | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | 599 | 596 |
| | | |
| Varulager | | |
| Exploateringsfastigheter | 812 | 820 |
| Andelar i bostadsrättsföreningar | 51 | 88 |
| | | |
| Kortfristiga fordringar | 440 | 680 |
| Kassa och bank | 701 | 606 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **2 640** | **2 829** |
| | | |
| **EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER** | | |
| Aktiekapital | 13 | 13 |
| Annat eget kapital inkl årets resultat | 1 966 | 1 942 |
| **Summa eget kapital** | **1 979** | **1 955** |
| | | |
| Avsättningar | 184 | 199 |
| Långfristiga skulder | 43 | 44 |
| Kortfristiga skulder | 434 | 631 |
| **SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER** | **2 640** | **2 829** |

**FÖRÄNDRING EGET KAPITAL**

| Mkr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| **Ingående balans vid periodens början** | **1 955** | **1 875** |
| Utdelning | -44 | -13 |
| Periodens resultat | 68 | 93 |
| **Utgående balans vid periodens slut** | **1 979** | **1 955** |

# BALANSRÄKNING
## KONCERNEN – KOMMENTARER

### TILLGÅNGAR

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar uppgår till 37 (39). Av detta består 32 (34) av modulbyggnaden i HSB Living Lab i Göteborg som uppgår till 27 (29) mkr samt kvarvarande byggnad i Finnboda HB som uppgår till 5 (5) mkr. Resterande 5 (5) 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 599 (596) mkr och består av andelar i HSB Bostad om 571 (571) mkr, andelar i Kvarnbykoncernen om 25 (23) mkr samt övriga tillgångar om 3 (2) mkr. Förändringen om 3 mkr är framför allt hänförlig till en ökning av andelarna i Kvarnbykoncernen.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

**Varulager**

Som varulager redovisas fastigheter anskaffade för produktion av bostads- och hyresrätter samt bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter. Varulager uppgår till 863 (908) mkr, varav exploateringsfastigheter utgör 812 (820) mkr och andelar i bostadsrättsföreningar 51 (88) mkr.

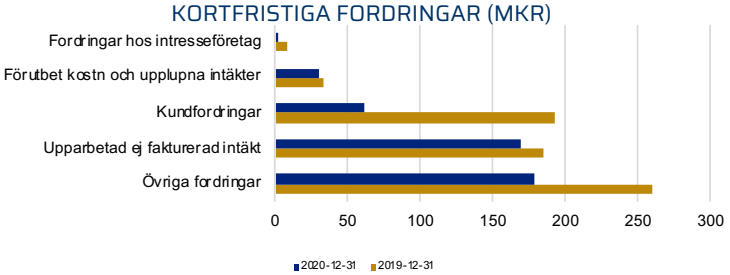
**Kortfristiga fordringar**

Totala kortfristiga fordringar uppgår till 440 (680) mkr. Övriga fordringar uppgår till 179 (260) mkr och utgörs främst av kortfristiga fordringar mot företag utanför koncernen som regionala 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 169 (185) mkr och ska ses tillsammans med Fakturerad ej upparbetad intäkt på skuldsidan som uppgår till 168 (192) mkr.

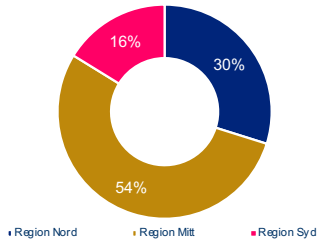
**Kassa och bank**

Kassa och bank uppgår vid periodens slut till 701 (606). Skulder till kreditinstitut uppgår till 102 (121) mkr vilket ger en räntebärande nettofordran mot kreditinstitut om 599 (485) mkr.

KORTFRISTIGA FORDRINGAR (MKR)




EXPLOATERINGSFASTIGHETER REGION



# BALANSRÄKNING
## KONCERNEN – KOMMENTARER

### EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

**AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**
Som 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 184 (199) mkr.

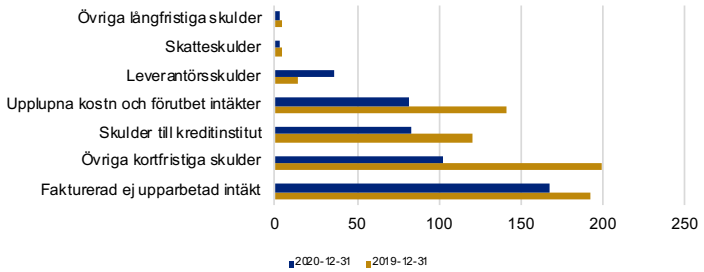
**LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER**
Totala lång- och kortfristiga skulder uppgår till 477 (675) mkr.

Övriga kortfristiga skulder uppgår till 82 (200) mkr och består av kortfristiga skulder mot företag utanför koncernen som regionala HSB-föreningar, andra samarbetsparters och intressebolag gällande deras del av projektfinansieringen.

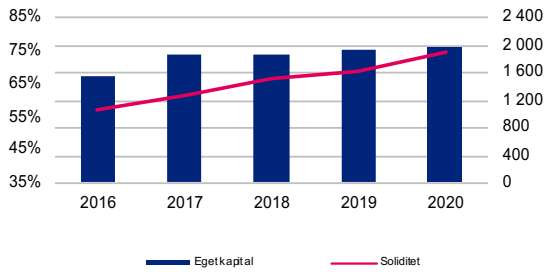
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till 83 (141) mkr och avser till övervägande del reservation för nedlagda kostnader i projekt där fakturor inte har inkommit.

**EGET KAPITAL**
Eget kapital uppgår till 1 979 (1 955) mkr. Förändringen om 24 består av periodens resultat om 68 mkr och lämnad utdelning om -44 mkr.

LÅNG- OCH KORTFRISTIGA SKULDER (MKR)




EGET KAPITAL OCH SOLIDITET



# KASSAFLÖDESANALYS
## KONCERNEN

| Mkr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| **LÖPANDE VERKSAMHET** | | |
| Resultat efter finansiella poster | 68 | 77 |
| Betald inkomstskatt | -5 | -1 |
| | | |
| **Justering för ej kassaflödespåverkande poster** | | |
| Av- och nedskrivningar | 3 | 2 |
| Avsättningar netto | -15 | -153 |
| Andelar i intresseföretags resultat efter skatt | -13 | -6 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | **38** | **-81** |
| | | |
| **Förändring i rörelsekapital** | | |
| Förändring i varulager | 45 | 208 |
| Förändring i rörelsefordringar | 243 | -155 |
| Förändring i rörelseskulder | -178 | 204 |
| **Summa förändring i rörelsekapital** | **110** | **257** |
| **KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET** | **148** | **176** |
| | | |
| **INVESTERINGSVERKSAMHET** | | |
| Inköp och försäljningar av materiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Inköp och försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET** | **0** | **0** |
| | | |
| **FINANSIERINGSVERKSAMHET** | | |
| Upplåning | 1 | 0 |
| Amortering av skuld | -21 | -113 |
| Utdelning (erhållen) | 11 | 16 |
| Utdelning (lämnad) | -44 | -13 |
| **KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET** | **-53** | **-110** |
| | | |
| **PERIODENS KASSAFLÖDE** | **95** | **66** |
| **LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS BÖRJAN** | **606** | **540** |
| **LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT** | **701** | **606** |

**Kassaflödet från den löpande verksamheten** består bland annat av en minskning av varulager om 45 mkr. Nettoförändringen av rörelseskulder och rörelsefordringar är 62 mkr.

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

**Finansieringsverksamhetens** kassaflöde slutar på -53 mkr och består framför allt av lämnad utdelning till HSB Riksförbund om 44 mkr, erhållen utdelning från HSB Bostad om 11 mkr samt amorterng av skuld om -21 mkr.

**Likvida medel** uppgår till 701 (606) mkr vid årets slut och har således ökat med 95 mkr sedan föregående årsskifte.

# RESULTATRÄKNING
## MODERBOLAG

| Mkr | 2020 sep-dec | 2019 sep-dec | 2020 jan-dec | 2019 jan-dec |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 17 | 16 | 46 | 44 |
| **Bruttoresultat** | **17** | **16** | **46** | **44** |
| | | | | |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -40 | -48 | -107 | -125 |
| Övriga rörelseintäkter | 0 | 3 | 0 | 8 |
| **Rörelseresultat** | **-23** | **-29** | **-61** | **-73** |
| | | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 0 | 0 | -2 | -2 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **-23** | **-29** | **-63** | **-75** |
| | | | | |
| Bokslutsdispositioner | 45 | 37 | 45 | 37 |
| Skatt | 3 | 7 | 3 | 7 |
| **PERIODENS RESULTAT** | **25** | **15** | **-15** | **-31** |

# BALANSRÄKNING
## MODERBOLAG

| Mkr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | 176 | 173 |
| Kortfristiga fordringar | 52 | 114 |
| Kassa och bank | 349 | 203 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | **577** | **490** |
| | | |
| | | |
| **EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER** | | |
| Eget kapital | 268 | 327 |
| Avsättningar | 36 | 36 |
| Långfristiga skulder | 40 | 40 |
| Kortfristiga skulder | 233 | 87 |
| **SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER** | **577** | **490** |

# SEGMENTSRAPPORTERING
## KONCERNEN

| Mkr | 2020 sep-dec | 2019 sep-dec | 2020 jan-dec | 2019 jan-dec |
|---|---|---|---|---|
| **Nettoomsättning** | | | | |
| Region Nord | 110 | 81 | 184 | 186 |
| Region Mitt | 166 | 223 | 469 | 550 |
| Region Syd | 115 | 109 | 293 | 225 |
| Koncerngemensamma poster | 5 | 2 | 11 | 12 |
| **Summa nettoomsättning** | **396** | **415** | **957** | **973** |
| | | | | |
| **Bruttoresultat** | | | | |
| Region Nord | 6 | 11 | 19 | 37 |
| Region Mitt | 21 | 24 | 52 | 37 |
| Region Syd | 27 | 20 | 41 | 34 |
| Koncerngemensamma poster | 7 | 3 | 9 | 10 |
| **Summa bruttoresultat** | **61** | **58** | **121** | **118** |
| | | | | |
| **Försäljnings- och administrationskostnader** | | | | |
| Region Nord | -1 | -4 | -5 | -8 |
| Region Mitt | 2 | -3 | -4 | -10 |
| Region Syd | -1 | -2 | -4 | -5 |
| Koncerngemensamma poster | -23 | -28 | -58 | -73 |
| **Summa försäljnings- och administrationskostnader** | **-23** | **-37** | **-71** | **-96** |
| | | | | |
| **Rörelseresultat** | | | | |
| Region Nord | 5 | 7 | 13 | 29 |
| Region Mitt | 26 | 21 | 54 | 27 |
| Region Syd | 24 | 18 | 36 | 29 |
| HSB Bostad | 3 | -4 | 13 | 6 |
| Koncerngemensamma poster | -17 | -25 | -45 | -53 |
| **Summa rörelseresultat** | **41** | **17** | **71** | **38** |

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
Under 2020 har tre projekt, brf Laestadiusparken (46), brf Bryssel (30) och brf Mariehöjd 6 (59), om totalt 135 (21) bostäder produktionsstartats, där försäljningsgraden uppgår till 69% per 2020-12-31.

### REGION MITT
Under året har 298 (261) bostäder produktionsstartats i Göteborg, Karlstad, Kumla och Örebro. Dessa fördelas på projekten brf Sannaparken (135), brf Jakobsbergsskogen 1 (46), brf Djupadal (49) och brf Österäng (68).

Den pågående produktionen uppgår till 651 (806) bostäder per 2020-12-31.

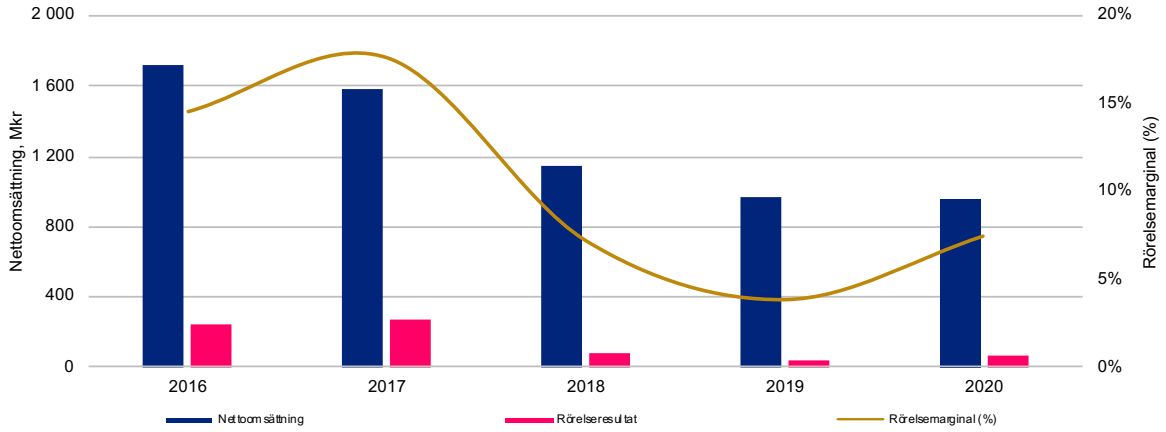
### REGION SYD
Under året har inga nya projekt produktionsstartats jämfört med 410 starter 2019. Totalt är 410 bostäder i produktion fördelat på fem projekt.

### HSB BOSTAD
Periodens resultatandel till HSB ProjektPartner uppgår till 11 (6) mkr. HSB Bostads resultat efter finansiella poster uppgår till 72 (21) mkr. Under året har 77 (236) bostäder produktionsstartats.

# FEM ÅR I SAMMANDRAG
## KONCERNEN

| Mkr | 2020 jan-dec | 2019 jan-dec | 2018 jan-dec | 2017 jan-dec | 2016 jan-dec |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 957 | 973 | 1 143 | 1 589 | 1 724 |
| Kostnader för produktion och förvaltning | -836 | -855 | -989 | -1 335 | -1 488 |
| **Bruttoresultat** | **121** | **118** | **154** | **254** | **236** |
| | | | | | |
| Försäljnings- och administrationskostnader | -71 | -96 | -93 | -110 | -96 |
| Övriga rörelseintäkter | 8 | 10 | 5 | 9 | 0 |
| Andelar i intresseföretags resultat | 13 | 6 | 16 | 127 | 111 |
| **Rörelseresultat** | **71** | **38** | **82** | **280** | **251** |
| | | | | | |
| Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag | 0 | 41 | 6 | 125 | 31 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2 | 3 | 10 | 10 | 20 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -5 | -5 | -4 | -6 | -5 |
| **Resultat efter finansiella poster** | **68** | **77** | **94** | **409** | **297** |
| | | | | | |
| Bokslutsdispositioner | 0 | 0 | -35 | 0 | 0 |
| Aktuell skatt | -1 | -3 | -1 | -2 | -2 |
| Uppskjuten skatt | 1 | 19 | 23 | -11 | -25 |
| **Periodens resultat** | **68** | **93** | **81** | **396** | **270** |
| | | | | | |
| **BALANS** | | | | | |
| Balansomslutning | 2 640 | 2 829 | 2 823 | 3 051 | 2 731 |
| Eget kapital | 1 979 | 1 955 | 1 875 | 1 883 | 1 553 |
| Nettoskuld + / Nettofordran - | -599 | -476 | -220 | -565 | -228 |
| Soliditet -synlig (%) | 75,0 | 69,1 | 66,3 | 61,7 | 56,8 |
| | | | | | |
| **NYCKELTAL** | | | | | |
| Bruttomarginal (%) | 12,6 | 12,2 | 13,5 | 16,0 | 13,7 |
| Rörelsemarginal (%) | 7,4 | 3,8 | 7,2 | 17,6 | 14,5 |

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 2021
Delårsrapport januari – april, publiceras 4 juni
Delårsrapport januari – augusti, publiceras 7 oktober

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