



HSB ProjektPartner AB · årsredovisning 2004





Året i korthet	2
VD har ordet.	4
Detta är HSB ProjektPartner	6
HSB – en konsumentkooperation	8
Fem år i sammandrag	10
Omvärld	12
Marknad och konkurrenter.	15
Bosparundersökning	16
Affärsområde Byggande	17
Produktion.	18
Inköp	22
Fastigheter	23
Affärsområde Finans.	24
Medarbetare.	26
Förvaltningsberättelse	28
Vinstdisposition	30
Resultaträkningar	31
Balansräkningar	32
Kassaflödesanalyser	34
Redovisnings- och värderingsprinciper	35
Noter.	36
Revisionsberättelse.	45
Styrelse	46
Ledning	48
Övriga styrelser	48
Definitioner	

Omslagsbilden visar en illustration av Brf Finnboda Port i Nacka. Föreningen kommer att omfatta 125 lägenheter. Inflyttning 2006. Rits Arkitekter.

HSB ProjektPartner, HSB-föreningarnas partner i bostadsbyggandet

HSB ProjektPartner har som sin viktigaste uppgift att medverka till att de bostäder HSBs medlemmar behöver byggs.

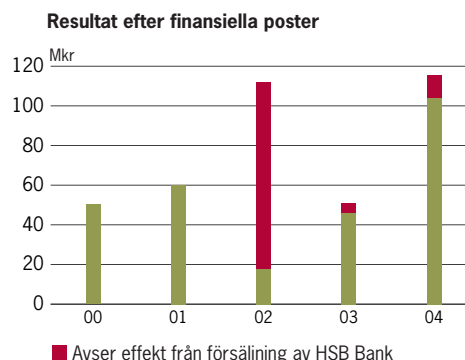
Bolaget bildades 1995 under namnet HSB Sverige AB. HSB ProjektPartner ägs av 32 av landets 33 HSB-föreningar, som genom att tillföra kapital till bolaget har skapat en stark aktör, såväl finansiellt som kompetensmässigt, på den svenska bostadsmarknaden.

HSB ProjektPartner genomför bostadsproduktionen i partnerskap med HSB-föreningen på orten. Härigenom tas HSB-föreningarnas lokala förankring och HSBs samlade ekonomiska resurser till vara.

Under 2004 medverkade HSB ProjektPartner i byggandet av 889 av de 1 317 lägenheter som påbörjades inom HSB. Nyproduktionen beräknas komma att öka kraftigt under de närmaste åren. HSB ProjektPartners projektportfölj omfattar cirka 10 000 lägenheter med planerad start under de närmaste fem åren.

Lägre omsättning men ökat resultat och höjd utdelning

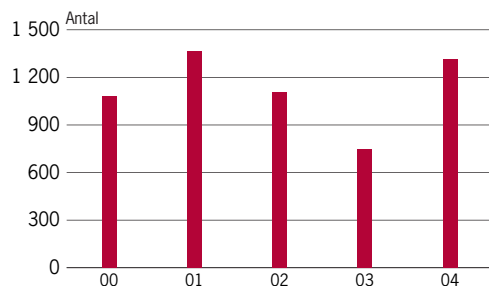
- Årets resultat uppgick till 109,4 (55,7) mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning med 160 (90) kr per aktie.
- Kraftigt ökad bostadsproduktion.
- Ny fastighetsförsäkring som ger sänkta premier för HSBs bostadsrättsföreningar.



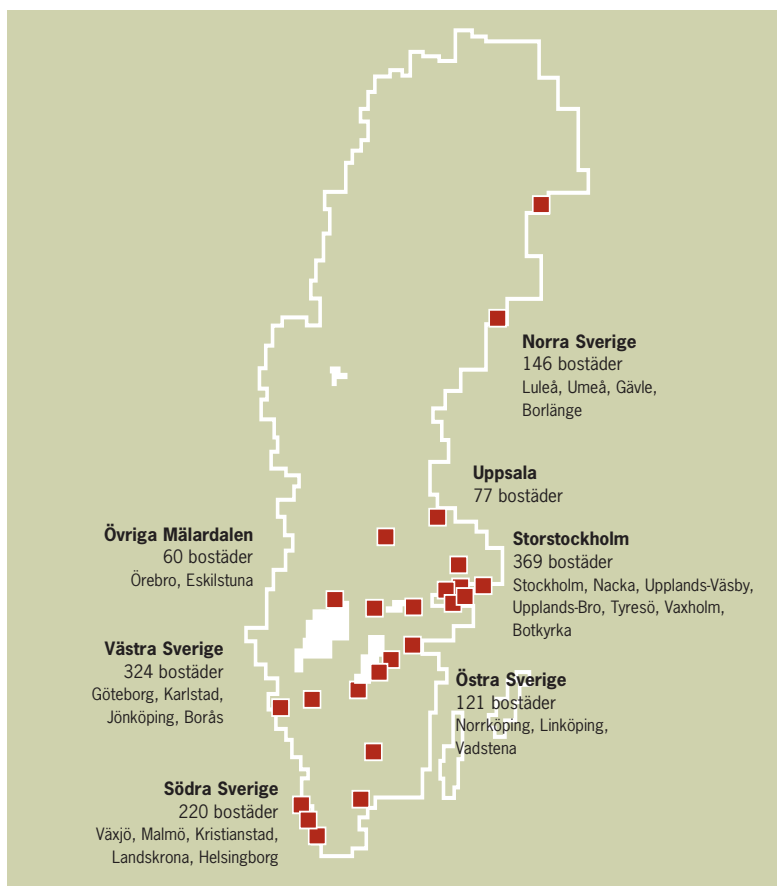
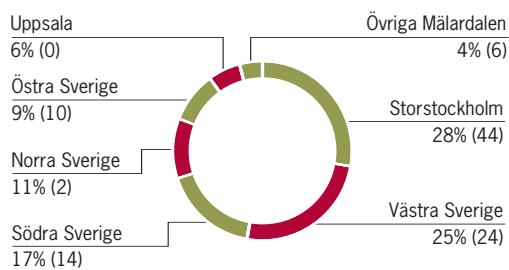
Nyckeltal	2003	2004
Nettoomsättning, mkr	483,9	257,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	50,9	115,2
Årets resultat, mkr	55,7	109,4
Räntabilitet på eget kapital, %	9,2	17,6
Utdelning (föreslagen för 2004), kr per aktie A1	90	160
Medelantal anställda	39	29

Inom HSB påbörjades under året totalt 1 317 (745) bostäder i 32 (20) olika projekt

Påbörjade bostäder inom HSB 2000–2004



Påbörjade bostäder inom HSB 2004



Geografisk fördelning av HSBs nyproduktion 2004.

Kraftigt ökat byggande och positiva framtidsutsikter



Lars Mellgren verkställande direktör.

På rätt väg

2004 blev ett bra år för HSB ProjektPartner på många sätt. Vi startade fler nya byggen än något år tidigare sedan bolaget bildades för tio år sedan, vi hade en bra försäljning och vi upprätthöll den samlade lönsamheten på en tillfredsställande nivå. Utfallet för vår finansiella verksamhet var bra. Avvecklingen av vissa delar som inte tillhör kärnverksamheten följer planerna. Samtidigt måste jag konstatera att resultatet av byggverksamheten fortfarande är svagt, vilket i huvudsak beror på en för liten volym som en följd av en låg igångsättning under de närmast föregående åren. Den organisation som vi måste ha för att klara våra åtaganden gentemot uppdragsgivarna kräver en kritisk massa som är större än dagens volym. Mot bakgrund av det senaste årets igångsättning, planeringen för kommande år och den positiva trend som nu kan skönjas i marknaden är jag förvissad om att lönsamheten inom produktionsverksamheten kommer att förbättras starkt inom en nära framtid.

Gynnsam marknad

Efterfrågan på bostadsrätter, både äldre och nyproducerade, är mycket god för närvarande. Tidigare var glappet i pris mellan äldre och nybyggda bostäder stort på många orter. Nu börjar nivåerna närma sig varandra vilket skapar förutsättningar för en ökad nyproduktion. De nya bostadsrätternas konkurrenskraft stärks också genom att de ofta ligger i attraktiva centrumlägen, är funktionellt utformade, lättskötta och förvaltas effektivt.

Den ökade efterfrågan visar sig också i att HSB nu bygger nytt på flera håll där marknaden inte varit tillräckligt stark de senaste åren. Hit hör orter som Luleå, Gävle, Eskilstuna, Karlstad och Norrköping.

HSB-rörelsens viktigaste uppgift är att producera och förvalta bostäder åt medlemmarna. Bostadsrätterna stod 2004 för cirka 80 procent av den producerade volymen. Återstoden fördelades ungefär lika mellan äganderätt, det vill säga småhus, och hyresrätter i flerfamiljshus. Det har visat sig att produktion av äganderätter är ett bra sätt att känna av marknader där vi inte varit aktiva på en tid. Här är kundkontakten direkt och vi bygger ett fåtal hus i taget, vilket gör att risken blir begränsad. Genom att bygga bostäder i olika upplåtelseformer visar vi lyhördhet för kundernas skiftande behov. Vi är medvetna om att olika boendeformer tillfredsställer olika behov hos kunderna beroende på ålder, familjesituation och ekonomi.

För de yngre är ofta en liten hyresrätt bästa lösningen. I den tidiga familjebildningen är en bostadsrätt ett bra alternativ, medan villan kanske bäst motsvarar kraven från barnfamiljen. När barnen flugit ut är bostadsrätten i det attraktiva centrumläget åter ett praktiskt och ekonomiskt väl fungerande alternativ.

Många människor känner idag tveksamhet inför om folkhemmet kan skapa den trygghet som man tidigare känt som självklar och tar därför olika egna initiativ. Kontrollen över det egna boendet blir därmed ett betydelsefullt inslag i planeringen. Bostadsrätten är i dag på de flesta håll en lätt realiserbar tillgång med god värdetillväxt. Denna utveckling ökar kravet på en effektiv och transparent förvaltning av bostadsrättsföreningarna. En bostadsrätt i en välskött förening bör rimligen ha ett större värde än en i en sämre skött förening. Vi har tidigare infört program för certifiering av äldre bostadsrättsföreningar för att

säkerställa en hög kvalitet i förvaltningen. 2005 kommer vi att introducera certifiering även av nybildade bostadsrättsföreningar.

Vad vill medlemmarna?

Under 2004 gjorde HSB ProjektPartner en landsomfattande medlemsundersökning för att ta reda på vad medlemmarna önskar sig i boendet och vilken attityd de har till HSB. Undersökningen visar att funktion går före design, men att inbjudande arkitektoniska lösningar också uppskattas. Något förenklat kan sägas att bospararna vill ha mycket ljus och luft, enkel skötsel och lättstädad, en bra basstandard och tillval efter tycke, smak och ekonomi. Vi kommer att fördjupa analysen med ytterligare undersökningar, men redan nu har vi fått värdefulla insikter som kommer tas tillvara i den nuvarande och framtida produktutvecklingen.

En generell sett bättre kunskap om vad medlemmarna prioriterar skapar också förutsättningar för ett mer prisvärt boende. De senaste årens arbete med utvecklingsprojektet HSB Plattform har visat att genomtänkta tekniska lösningar för basfunktioner gör det möjligt att sänka byggkostnaderna med upp till 10 procent, vilket motsvarar cirka 5 procent av de totala kostnaderna för ett projekt. Eftersom vi hela tiden rör oss med små marginaler kan en sådan besparing vara avgörande för om ett projekt ska realiseras eller ej. Det är självklart av stor betydelse för medlemmarna och ett viktigt mål för HSB att kunna minska byggkostnaderna.

Kategori boende?

Som jag inledningsvis berörde ska boendeformerna tillgodose krav från medlemmarna i olika situationer i livet. Vi ser nu ett växande behov av funktionellt boende hos en köpstark generation av aktiva svenskar i den övre medelåldern. Detta boende kan kombineras med olika former av tjänster för att förenkla tillvaron och därmed förlänga tidsperspektivet i planeringen av boendet. Vi kommer att ägna stor uppmär-

samhet åt detta område för att se i vilken mån det ligger inom vår kompetens att erbjuda nya och bra alternativ.

Behov av nya sparformer

I samband med försäljningen av HSB Bank till FöreningsSparbanken slöts ett avtal som skulle säkerställa goda villkor för HSBs bosparare. Förändringen har dock inte till alla delar fallit ut så som vi hade tänkt oss. Många medlemmar har haft synpunkter på räntenivåer, att fortsatt aktiesparande inte längre erbjuds samt att informationen varit otydlig. Vi har därför påbörjat en utredning i syfte att pröva andra alternativ för bosparande och kapitalbildning inom HSB. Nya lagar och regler om inlåningsföretag och kreditmarknadsföretag öppnar intressanta perspektiv. Det handlar både om att kunna erbjuda medlemmarna bra villkor och om att vi ska kunna använda inlånade medel för att öka takten i nyproduktionen. Jag räknar med att vi ska kunna presentera ett förslag i slutet av 2005.

Ny fastighetsförsäkring

Vi har under senare år kunnat se att många bostadsrättsföreningar inom HSB har drabbats av kraftigt ökande premier för fastighetsförsäkringar. Därför erbjuder vårt dotterbolag HSB Försäkrings AB sedan den 1 januari 2005 HSBs bostadsrättsföreningar fastighetsförsäkring till i de flesta fall kraftigt sänkta premier. Bolaget har från den 1 januari 2005 tecknat drygt 400 försäkringar. Målet för 2005 är att försäkra minst 800 bostadsrättsföreningar och för 2006 minst 1 500.

Ökning av produktionen

Vår viktigaste uppgift är att i partnerskap med HSB-föreningarna producera de nya bostäder som medlemmarna behöver. Samverkan kan ske med en regional HSB-förening eller genom bolagssamarbete med flera föreningar. Under 2004 medverkade vi på detta sätt i 75 procent av produktionen av bostadsrätts- och äganderättslägenheter

inom HSB. Vårt produktionsmål för 2005 är 1 900 påbörjade lägenheter varefter vi räknar med att takten kommer öka ytterligare.

En kritisk faktor är anskaffningen av mark. Vi förfogar idag tillsammans med våra partners över cirka 10 000 byggrätter med start till och med 2009. Denna volym gör att vi är försörjda de närmaste två till tre åren. Det krävs dock en påfyllning av lagret för att vi ska kunna nå våra mål även på längre sikt. Ledtiden från idé till färdig bostad är lång och framgång förutsätter framförhållning i kedjans alla delar.

En god efterfrågan på bostadsrätter förutsätter framtidstro hos medborgarna och att utrymmet för privat konsumtion tillåter investeringar i det egna boendet. En fortsatt lågräntepolitik är en viktig faktor liksom ett stabilt ramverk i form av lagar och andra regler. Det är också viktigt att rollfördelningen är klar mellan samhälle och bostadsproducenter så att den enskilde har ett bra beslutsunderlag vid sin investering.

Jag ser idag mycket positivt på våra möjligheter att framöver tillgodose medlemmarnas behov av ett bra och prisvärt boende. Efter en omfattande strukturering och koncentration till vår kärnverksamhet, byggandet, är vi bättre rustade än någonsin. Vi har en kapitalbas som tillåter offensiva satsningar och en förstärkt position på marknaden, vilket kommer att innebära ett ökat utbud och fler erbjudanden till medlemmarna.

Stockholm i mars 2005



Lars Mellgren
Verkställande direktör
lars.mellgren@hsb.se

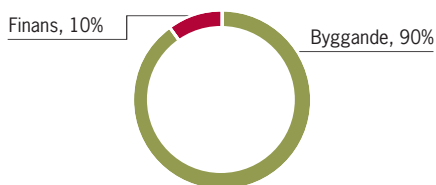
Detta är HSB ProjektPartner

HSB ProjektPartners uppgift är att vara HSB-föreningarnas partner i bostadsbyggandet och bidra med kompetens och kapital

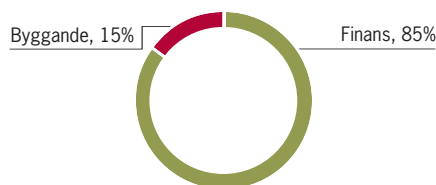
Nettoomsättning, mkr	2003	2004
Byggande	441,2	228,9
Finans	33,5	26,6
Koncerngemensamt och eliminerings	9,2	2,2
Totalt	483,9	257,7

Resultat efter finansiella poster, mkr	2003	2004
Byggande	17,1	15,6
Finans	57,8	87,3
Koncerngemensamt och eliminerings	-24,0	12,3
Totalt	50,9	115,2

Nettoomsättning per affärsområde



Resultat efter finansiella poster per affärsområde



Historia

HSB ProjektPartner AB bildades 1995 under namnet HSB Sverige AB med uppgift att driva HSB-rörelsens gemensamma affärs- och uppdragsverksamhet. 2004 bytte bolaget namn till HSB ProjektPartner AB. Namnbytet var ett led i en starkare profilering av bolagets roll som HSB-föreningarnas samarbetspartner i bostadsbyggandet.

De senaste åren har HSB ProjektPartner successivt koncentrerat resurserna till HSBs kärnverksamhet, bostadsbyggande. Därutöver omfattar verksamheten inköp av material, IT i boendet, förvaltning av fastigheter samt finans- och försäkringsverksamhet.

Vision

HSB-föreningarna ska uppleva HSB ProjektPartner som sin viktigaste samarbetspartner i arbetet med att bygga goda bostäder till sina medlemmar.

Affärsidé

HSB ProjektPartner ska tillsammans med HSB-föreningarna bygga goda bostäder som HSBs medlemmar efterfrågar samt bedriva viss finans- och försäkringsverksamhet.

Bostadsbyggandet ska ske i partnerskap med HSB-föreningar och regionala produktionsbolag. Utvecklingen av boendet ska ske i samverkan med HSB Riksförbund.

Mål

HSB ProjektPartners marknadsmässiga mål är att återta för HSB förlorade marknadsandelar. Under 2004 var bolaget engagerat i produktionen av 75 procent av samtliga lägenheter med bostads- och äganderätt som påbörjades inom HSB-rörelsen. Det ekonomiska målet är att verksamheten över en konjunkturcykel, ska ge en avkastning på eget kapital som med minst 3 procentenheter överstiger räntan på femåriga statsobligationer sett över en längre tid. För närvarande är avkastningskravet bestämt till 8 procent.

Avkastningen på eget kapital uppgick 2004 till 18 (9) procent.

Kunder och kundnytta

HSB är en konsumentkooperation, som ägs och styrs av medlemmarna. Detta innebär att HSB ProjektPartners verksamhet baseras på uttalade behov och krav från medlemmarna/kunderna och att inriktningen förlöpande omprövas. Det yttersta målet är att skapa största möjliga nytta och mervärde för den enskilde medlemmen i HSB.

Varumärke

HSB är ett väl inarbetat varumärke som förknippas med trygghet i boendet. HSB bygger också sitt varumärke på värderingar som hållbarhet, omtanke, samverkan och engagemang.

Utdelning

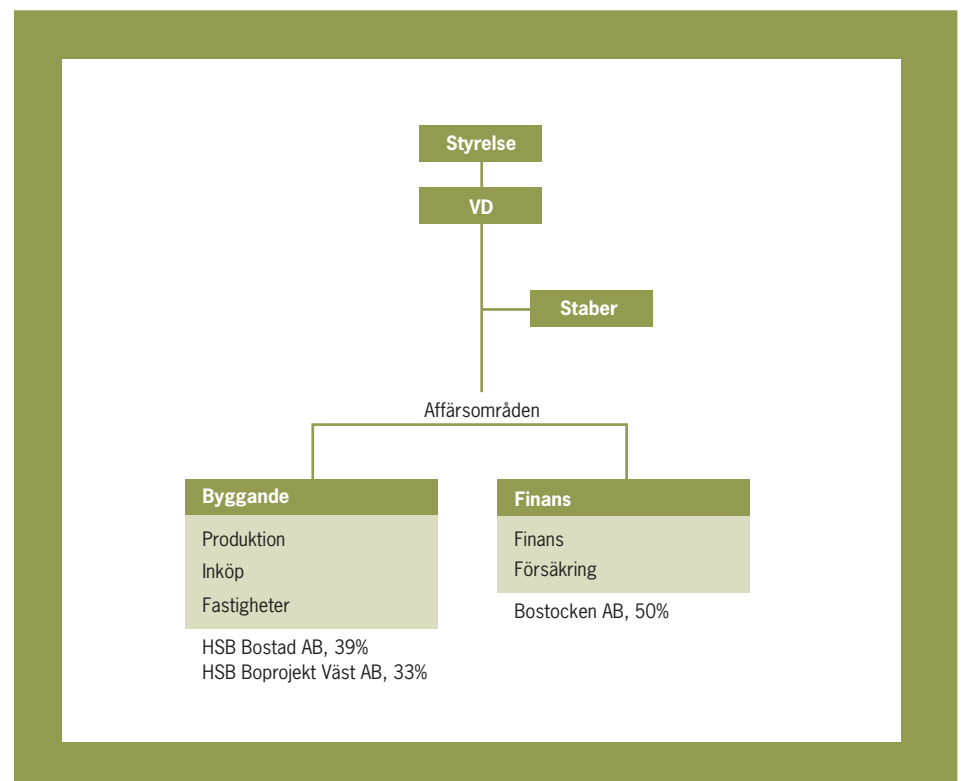
Styrelsen har beslutat om en inriktning som innebär att utdelningen under de närmaste åren ska begränsas till en tredjedel av resultatet efter skatt. Eftersom resultatet kan komma att tillföras betydande belopp i samband med avveckling av verksamheter som inte passar in i strukturen, bör utdelningen, enligt styrelsen, maximeras till 4 procent av ägarnas bokförda värden på aktierna, vilket motsvarar cirka 20 mkr per år.

För 2004 kommer dock härutöver en särskild utdelning att lämnas som sammanhänger med omstrukturering av finansverksamheten.

Etik och ägarstyrning

HSB ProjektPartner leds av en styrelse med elva ledamöter som representerar ägarna, samt en arbetstagarrepresentant. För styrelsens arbete gäller arbetsordning med instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören och instruktion för ekonomisk rapportering. Vidare gäller HSB-rörelsens gemensamma kärnvärderingar, Ethos.

HSB ProjektPartner



Verksamheten är organiserad i de två affärsområdena Byggnad och Finans.

Detta är HSB

HSB – en konsumentkooperation

HSB är en konsumentkooperation, vars verksamhet syftar till ett bra och tryggt boende till rimlig kostnad. Kärnan i HSB-rörelsen utgörs av de lokala bostadsrättsföreningarna, där den enskilde medlemmen har möjlighet att påverka sitt boende och har inflytande över drift och förvaltning. Såväl de enskilda medlemmarna som bostadsrättsföreningarna är sedan medlemmar i en av 33 regionala HSB-föreningar. De första HSB-föreningarna bildades 1923. HSB-föreningarna är i sin tur medlemmar i HSB Riksförbund samt ägare av HSB ProjektPartner.

HSB – Sveriges genom tiderna största bostadsbyggare

HSB har sedan starten för mer än 80 år sedan, 1923, producerat cirka 480 000 lägenheter, vilket är mer än var tionde av Sveriges samtliga bostäder. Ingen annan enskild producent har bidragit till bostadsbeståndet i en sådan utsträckning. Och det är rollen som ledande bostadsproducent som gjort HSB till den rikstäckande rörelse som HSB är idag.

I genomsnitt har produktionen uppgått till närmare 6 000 lägenheter per år. Variationerna mellan olika perioder har dock varit stora, vilket framgår av vidstående tabell.

Det kan konstateras att mer än 80 procent av lägenheterna tillkom under 50-, 60-,

70- och 80-talen, då mellan cirka 6 000 och 15 000 lägenheter färdigställdes varje år under respektive decennium.

HSBs bostadsproduktion 1924–2004

Period	Antal bostäder för perioden	Antal bostäder per år
20-tal	6 227	890
30-tal	17 308	1 731
40-tal	44 562	4 456
50-tal	91 968	9 197
60-tal	151 216	15 122
70-tal	81 818	8 182
80-tal	59 180	5 918
90-tal	23 409	2 341
2000-tal	4 456	1 114
Summa	480 144	5 928



20-tal
Den 17 juni 1924 håller Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsföreningars Riksförbund sitt första sammanträde. På hösten samma år färdigställs HSBs första hus i kvarteret Kopparn på Skånegatan i Stockholm.



30-tal
Funkiseran inleds och bostadsbyggandet sker runt om i landet. Arkitekterna får en framträdande roll i byggprojekten. Kv Bolinders vid Klarabergskanalen i Stockholm.



40-tal
Det satsas på familjen. Man ska kunna bo, ha sin fritid och även arbeta i närheten av bostaden. Hyres- och bostadsrätter invid Blommensbergsvägen i Aspudden i Stockholm.



50-tal
Sverige går för högvarv och bostadsbyggandet tar fart. Fokus ligger på ekonomi i bostadsbyggandet. Brf Maltesholm nära Mälaren, Håsselby, Stockholm.



60-tal
Staten initierar det så kallade miljonprogrammet, som leder till att en miljon bostäder byggs under tio år. Klostergården i Lund.



70-tal
Byggandet diversifieras och många småhus produceras. Krav på energisnåla hus slår igenom. Brf Almvik, Lindeborg, Malmö.



80-tal
Under 80-talet blir arkitekturen mer varierad. Pripiska tomten, Göteborg.



90-tal
Samhällets stöd till bostadsbyggandet minskar kraftigt. Produktionen sjunker till ett bottenläge. Nästan enbart attraktiva lägenheter i centrallägen byggs. Brf Bågen vid Medborgarplatsen på Södermalm i Stockholm.



2000-tal
Byggandet ligger inledningsvis på en fortsatt låg nivå för att sedan sakta öka. Brf Skvadronen på Dragonfältet i Umeå.

Så här fungerar HSB – en federation i tre led

HSB är uppbyggd som en federation med självständiga organisationer i tre led.

535 357 medlemmar
102 069 bosparare
3 844 bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsföreningar, de boende i dessa samt enskilda medlemmar som spar till en HSB-bostad.

33 regionala HSB-föreningar

Regionala HSB-föreningar som svarar för byggande och förvaltning av bostadsrättsföreningar. HSB-föreningarna ägs av sina medlemmar, det vill säga bostadsrättsföreningar, de boende i dessa samt bosparare inom sina respektive regioner.

HSB ProjektPartner

HSB ProjektPartner producerar i partnerskap med HSB-föreningarna merparten av HSBs nya bostäder samt bedriver viss finansiell verksamhet.

Stiftelsen HSB:s Garantifond, SHG

Stiftelsen garanterar tillsammans med HSB-föreningarna, i syfte att säkra ekonomin i nya bostadsrättsföreningar, att samtliga lägenheter säljs vid färdigställandet.

HSB Riksförbund

HSBs gemensamma medlemsorgan med uppgift att stödja HSB-föreningarnas verksamhet samt att föra HSB-rörelsens talan utåt gentemot bland annat politiker, myndigheter och media.

HSB-föreningarna är HSB Riksförbunds enda medlemmar och ägare. HSB-föreningarna äger också HSB ProjektPartner.

Fem år i sammandrag

Koncernen	2000 ¹⁾	2001	2002	2003	2004
Nettoomsättning, mkr ²⁾	601,0	459,0	389,1	483,9	257,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	50,4	60,1	111,8	50,9	115,2
Balansomslutning, mkr	9 898,0	11 162,7	1 791,6	4 192,5	3 071,7
Eget kapital, mkr	481,5	560,8	626,0	584,2	661,1
(varav fond för orealiserade vinster)	3,3				
Räntebärande nettoskuld, mkr	-206,5	-109,1	62,3	78,8	26,0
Skuldsättningsgrad brutto, ggr	16,5	16,4	0,98	5,4	3,2
Skuldsättningsgrad netto, ggr	-0,4	0,2	0,1	0,1	0,0
Soliditet (synlig), %	5,3	5,4	34,9	13,9	21,5
Räntabilitet på totalt kapital, %	0,6	0,7	2,3	2,3	3,7
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	0,7	0,8	2,5	2,8	4,1
Räntabilitet på eget kapital, %	10,6	10,9	15,5	9,2	17,6
Medelantal anställda	154	153	58	39	29

Koncernen exkl HSB Bank/HSB Finans HB

Balansomslutning, mkr	1 509,6	1 545,9	1 791,6	1 398,1	1 218,1
Räntebärande nettoskuld, mkr	408,5	493,2	62,3	174,6	121,7
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,9	1,0	0,1	0,3	0,2
Soliditet (synlig), %	29,9	31,7	34,9	39,5	48,9
Räntabilitet på totalt kapital, %	0,9	2,0	8,7	2,4	5,3
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	1,9	5,2	15,5	3,6	7,4
Räntabilitet på eget kapital, %	3,2	1,9	16,5	3,9	7,6
Medelantal anställda	77	61	58	39	29

Verksamheternas utveckling

Nettoomsättning, mkr

Byggande	357,1	213,2	318,4	401,0	185,9
Fastigheter	37,5	45,1	39,6	40,2	43,0
Finans	154,7	173,1	1,5	33,5	26,6
Koncerngemensamt och elimineringar ³⁾	51,7	29,6	29,6	9,2	2,2
Totalt	601,0	461,0	389,1	483,9	257,7

Resultat efter finansiella poster, mkr

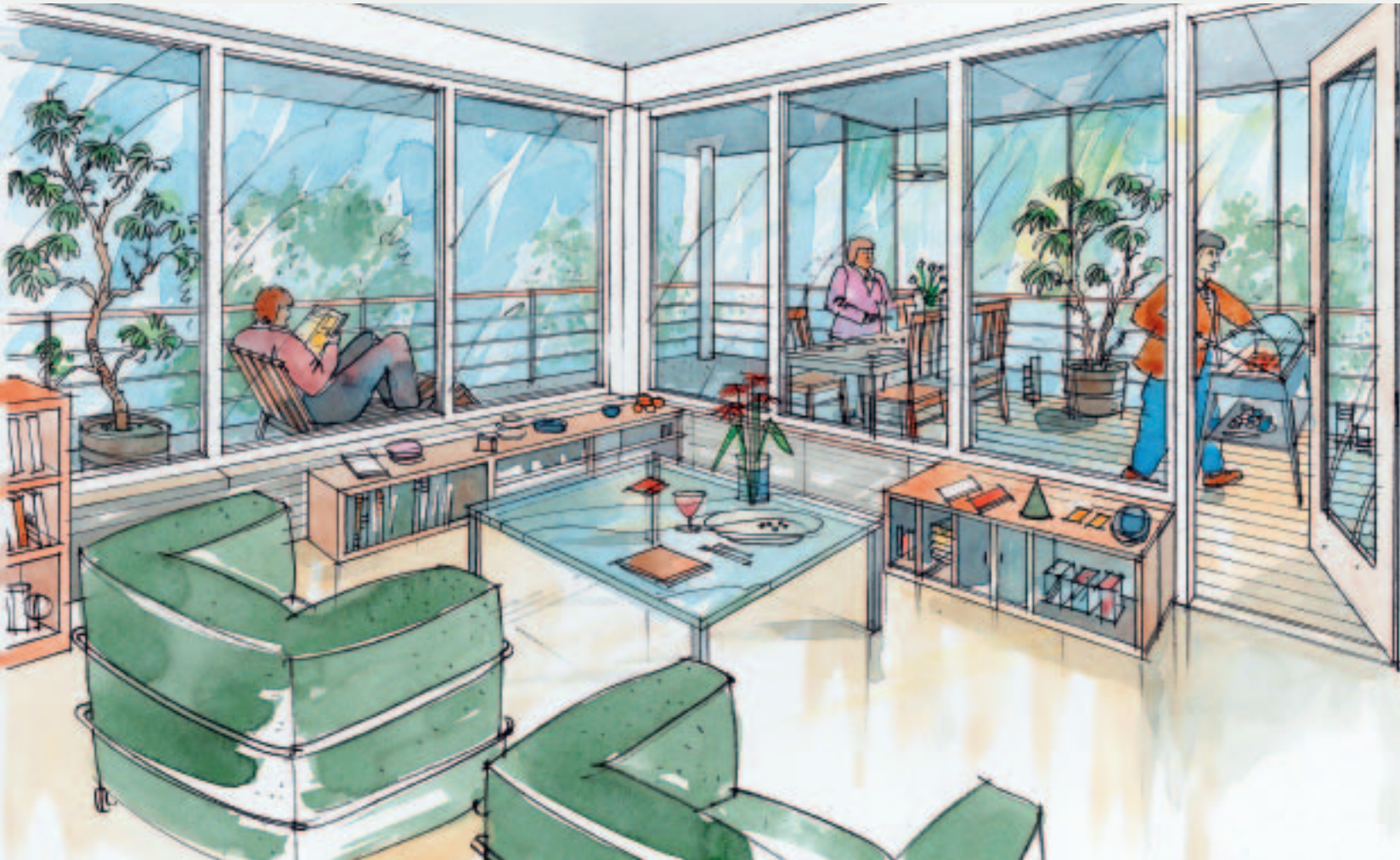
Byggande	13,8	25,3	51,3	18,4	10,1
Fastigheter	42,1	12,5	19,6	-1,3	5,5
Finans	62,8	52,1	1,0	57,8	87,3
Koncerngemensamt och elimineringar ³⁾	-68,3	-29,8	39,9	-24,0	12,3
Totalt	50,4	60,1	111,8	50,9	115,2

¹⁾ Under 2001 infördes den successiva vinstavräkningsmetoden i pågående arbeten. Effekterna av detta har påverkat jämförelsetalen för 2000.

²⁾ Inklusivt andelar i intresseföretags resultat till och med 2001.

³⁾ I koncerngemensamt och elimineringar ingår dels moderbolagets intäkter och kostnader samt IT-/Dataverksamheten, dels eliminering av internt köpta och sålda tjänster.

Definitioner finns längst bak i årsredovisningen.



Brf Matchen, Norrköping, 52 lägenheter, färdigställande oktober 2005. FFNS Arkitekter.

Kommentar till femårsöversikt

Bolagens och verksamheternas utveckling

Bolagen och verksamheterna har under åren förändrats vilket försävar jämförelsen mellan åren. Verksamheten Byggande sålde under 2000 delar av sin verksamhet till det delägda bolaget HSB Bostad AB.

Inom verksamheten Byggande infördes 2001 en successiv vinstavräkningsmetod. Effekterna av detta har påverkat jämförelsen från och med 2000.

Inom fastighetsverksamheten har fastigheter sålts under 2001 och 2002. Under 2003 har nedskrivning skett av värdet av en bostadsrättslokal med 4,7 mkr. Under 2004 har en

kostnad om 5 mkr belastat resultatet avseende ränta på skatt hänförlig till taxeringsår 1999.

Inom finansverksamheten såldes HSB Bank den 23 december 2002, vilket förklarar den lägre omsättningen. Eftersom affären gjordes genom försäljning av aktier ingår bankens årsresultat för 2002 i försäljningslikviden som redovisas under koncerngemensamt, vilket förklarar det lägre resultatet för finansverksamheten 2002.

Under 2003 bildades HSB Finans HB vars ändamål är att driva penningmedelsförvaltning. Verksamheten startade den 14 april. I 2004 års resultat ingår ett en-

gångsbelopp på 40 mkr som avser ersättning för förlorade marginaler på förvaltad kapital vars upplåning återbetalades i början av året till FöreningsSparbanken. Beloppet fördelas mellan finansverksamhet och koncerngemensamt med 37 respektive 3 mkr. Det synliga resultatet i moderbolaget av bankaffären, sammanlagt 116,2 mkr, redovisas på raden för Koncerngemensamt och elimineringar år 2002 i sammanställningen över resultat efter finansiella poster. På motsvarande sätt ingår moderbolagets tilläggsköpskilling av nämnda affär med 5 mkr respektive 11,3 mkr i 2003 och 2004 års resultat.

Fortsatt bristande balans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder

Kostnadsutveckling för nyproduktion av flerbostadshus



Faktorprisindex speglar kostnadsutvecklingen för att bygga bostäder. Faktorprisindex för flerbostadshus, exkl löneglidning och moms, ökade med 4,2 procent från december 2003 till december 2004. Konsumentprisindex ökade med 0,4 procent under samma period.

Omvärld

HSBs nyproduktion av bostäder är beroende av ett stort antal faktorer och trender i omvärlden med politiska och ekonomiska förtecken. Den viktigaste omvärldsfaktorn är den underliggande efterfrågan på bostäder, vilken i sin tur påverkas av bostadspolitiken, den ekonomiska utvecklingen i stort, ränteläget och produktionskostnaderna samt medlemmarnas framtidstro och vilja att investera i sitt boende.

Osäker världskonjunktur

De största hoten mot en positiv utveckling i världskonjunkturen är obalanserna i den amerikanska ekonomin med en svag dollar samt fortsatt höga oljepriser. I slutet av 2004 höjde den amerikanska centralbanken styrrentan, men nivån är fortfarande låg. Ekonomin i Europa är stagnerande eller visar svag tillväxt.

Kronans förstärkning gentemot både US-dollar och euro påverkar Sveriges exportindustri negativt, medan importen gynnas.

Motsägelsefulla trender

Enligt många bedömare, däribland Konjunkturinstitutet, ser framtiden relativt ljus ut för den svenska samhällsekonomin. Mycket talar för en ökad tillväxt i BNP, som överstiger genomsnittet för de senaste åren. Hushållens disponibla inkomster väntas också stiga i god takt. Inflationen ligger kvar på en låg nivå, men sysselsättningen är fortfarande väsentligt lägre än regeringens mål. Långtidssjukskrivningarna tenderar att öka. Många ungdomar har svårt att

komma ut i arbetslivet. De stimulansåtgärder som statsmakterna vidtagit har haft ringa effekt.

Låg ränta och höga priser

Den låga räntan har lett till kraftigt stigande priser för villor och bostadsrätter på många håll, framför allt i storstäderna. Flera ekonomer har varnat för att en räntehöjning kommer att slå hårt mot hushållen med tanke på den höga skuldsättningen. Samtidigt kan ökade räntekostnader komma att kompenseras av snabbare utveckling av de disponibla inkomsterna. Spekulationerna om en snar räntehöjning har dock hittills kommit på skam. I början av 2005 var den allmänna bedömningen att det låga ränteläget kommer att bestå under större delen av året. I ett längre perspektiv förväntas dock en högre räntenivå än dagens.

Regionala skillnader

Grundläggande är att efterfrågan på bostäder är regional och framför allt lokal. Marknaden styrs av tillgången på arbetstillfällen, vilken i sin tur är beroende av den ekonomiska tillväxten och strukturella förändringar.

Det kan konstateras att utvecklingen under hela 1900-talet har inneburit en rörelse från landsbygd till tätorter och under senare år från landsorten till universitets- och högskoleorter. Samtidigt pekar en tydlig trend mot en återflyttning till den stadsnära landsorten för att nå en bättre livskvalitet och ett bättre boende för pengarna. Denna utveckling underlättas av satsningar på kommunikationer och annan infrastruktur lik-

som av flexibilitet från arbetsgivarnas sida när det gäller distansarbete.

Åldersstruktur

Beträffande befolkningens åldersstruktur kan konstateras att gruppen 50–64 år utgör en stor och växande andel. Gruppen anses ha en positiv inverkan på tillväxten med god köpkraft och höga krav på boendet.

En förutsättning för balans i tillgång och efterfrågan på bostäder är rörlighet och flexibilitet. "Bostadstrappan" innebär att konsumenten efterfrågar olika former av boende beroende på livssituation. Första egna hemmet blir ofta en liten hyresrätt, kanske i andra hand. Sedan kommer familjebildning med behov av större utrymmen. Därefter ett bekvämt boende med krav på hög kvalitet, närhet till service, gärna i stadskärnan. Nästa fas handlar om service, trygghet, nära vårdutbud, butiker och sociala aktiviteter. En väl fungerande bostadsmarknad kännetecknas av en balans mellan olika kategorier av boende som underlättar rörelser i flyttkedjan.

Ett stort problem är att kostnaden för att komma in på bostadsmarknaden har ökat kraftigt, vilket i första hand drabbat ungdomar. Det tar längre tid att skaffa en egen bostad. Samtidigt väljer den äldre generationen i större utsträckning att behålla sina villor som innebär ett billigt alternativ till stadskärnornas nyproducerade lägenheter.

Ökad marknadsstyrning

Fram till 1990-talets början fungerade den svenska bostadspolitiken i praktiken som en planekonomi som styrdes via bidrag och subventioner, stöttade av fördelaktiga skatteregler och en hög inflation. Därefter vidtog en snabb avreglering, som i kombination med sjunkande inflation och ändrad beskattning, innebar en marknadsorientering av bostadsbyggandet. Hyreslagsstiftningen är däremot i stort oförändrad, vilket innebär att det oftast är betydligt billigare att bo i äldre



lägenheter jämfört med nyproducerade bostäder i motsvarande läge.

Efterfrågan har efter avregleringen i högre grad kommit att styra nyproduktionen av bostadsrätter. Byggbranschen kräver samma avkastning och gör samma riskbedömning beträffande bostadsprojekt som för vilken annan investering som helst.

För att stimulera byggandet av mindre hyreslägenheter införde staten ett investeringsstöd 2003. Detta har lett till en viss ökning av byggandet av hyreslägenheter upp till 70 kvadratmeter samt studentbostäder.

Bostadspolitik

Den svenska bostadspolitiken rymmer allt från beskattning av byggande till planfrågor och stimulansåtgärder. Bostadspolitiken

har inte på länge varit prioriterad i valtider, men nu efterfrågas i allt högre grad en samlad syn och konkreta åtgärder. En stark mediabevakning vittnar om att bostadsfrågan är känslig i den allmänna opinionens ögon.

Utvecklingen visar att bostadsbyggandet i stor utsträckning är beroende av politiska beslut på olika nivåer. I kommunerna gäller det till exempel markpriser, detalj- och översiktsplaner samt infrastruktur i form av bland annat vägar, kommunikationer, tillgång till skolor och förskolor. På statlig nivå gäller det skatter och avgifter.

Den kommunala besluts- och överklagandeprocessen är ofta lång, vilket innebär att de ekonomiska förutsättningarna för efterfrågade byggprojekt kan ändras under

Omvärld

resans gång. Ledtider på fem till tio år från idé till färdig bostad är regel, snarare än undantag. Detta leder till ett ökat risktagande både för producent och konsument.

Orsaken till den låga produktionen av hyresrätter är att avkastningen på det insatta kapitalet oftast blir för låg. Fram till början av 1990-talet, då det senast byggdes många hyresrätter, stod staten för risktagandet. Statens engagemang grundades inte på krav på avkastning på det satsade kapitalet utan på bostadspolitiska ambitioner. Idag saknas aktörer som agerar utifrån ett sådant synsätt. Ingen är villig att i någon större utsträckning finansiera nyproduktion av hyresrätter. Det gäller även allmännyttan, det vill säga bostadsföretag utan vinstintresse oftast ägda av kommunerna. Det finns emellertid tecken på en viss ökad aktivitet när det gäller produktion av hyresrätter, driven av politiska ambitioner.

En politisk knäckfråga är beskattningen av olika boendeformer. I princip råder politisk samsyn att neutralitet skall råda, men beslutsvåndan är stor. De höjda taxerings-

värdena på villor och därmed högre fastighetsskatt och eventuell tillkommande förmögenhetsskatt har skapat debatt. Mindre känt är att bostadsrättsföreningar dubbelbeskattas. Förutom den vanliga fastighets-skatten ska 3 procent av taxeringsvärdet, efter avdrag för räntor, tas upp som intäkt för statlig beskattning.

Byggekostnader

Höga byggekostnader tas ofta upp som en huvudorsak till den låga bostadsproduktionen. Det är emellertid viktigt att framhålla att endast 50–55 procent av de totala kostnaderna är direkt relaterade till själva byggandet. Återstoden är bland annat skatter, avgifter och mark. En kraftig sänkning av kostnaderna förutsätter därför minskningar i hela kedjan. I dagsläget är det inte mycket som talar för att så kommer att ske. Kommunerna, som ofta är markägare, har en ansträngd ekonomi och säljer till högstbjudande. Infrastrukturella investeringar skjuts på framtiden. Momsen, som är en tung post, är visserligen ifrågasatt, men kommer

sannolikt att ligga kvar på nuvarande nivå även när det gäller byggandet. Under 2004 beslöts om nya ROT-avdrag för det existerande beståndet. Skattelättnaderna gäller således inte nyproduktion. Syftet är att i första hand värna om de svenska byggnadsarbetarna.

Byggbranschen i Sverige karaktäriseras av ett oligopol med få aktörer och svag konkurrens. Byggföretagen har blivit färre och större. Som motvikt finns ett stort antal små regionala och lokala aktörer, som dock bara kan åta sig mindre projekt och knappast utgör något hot för de stora.

De stora byggbolagen satsar också stort på en egen produktion av bostadsrätter. Därigenom blir de både konkurrenter och leverantörer till HSB, eftersom HSB saknar egna produktionsresurser och alltid anlitar underleverantörer i byggandet. För att minska beroendet av ett fåtal stora aktörer och samtidigt kunna sänka kostnaderna utvecklar HSB ett koncept kallat HSB Plattform, som bygger på delade entreprenader och industriella processer.



Inre Hamnen, 40 lägenheter med bostadsrätt centralt vid vattnet i Sundsvall, planerad byggstart 2006. Rits Arkitekter.

Ökande bostadsproduktion med störst efterfrågan i storstadsregionerna

Den svenska bygg- och bostadsmarknaden

Nyproduktionen av bostäder i Sverige har legat på en mycket låg nivå i ett internationellt perspektiv under mer än ett decennium. Under den senare hälften av 1990-talet uppgick antalet igångsatta nya bostäder till cirka 10 000 per år. Sedan har produktionen ökat till ungefär det dubbla och är på väg att öka ytterligare. Detta kan jämföras med det så kallade miljonprogrammet på 1960-talet då det byggdes 100 000 bostäder per år under tio år. Den låga produktionen har lett till att Sverige har både få och gamla bostäder jämfört med många andra länder inom OECD-området. Sverige intar också bottenplaceringen i den nordiska grannmogenskapen. I Sverige visar offentlig statistik att det byggs 1,5 lägenheter per 1 000 invånare och år. Motsvarande siffror för Danmark är 2,6, Norge 4,4 och Finland 6,3.

Under 2003 påbörjades cirka 23 100 nya bostäder och 2004 uppgick antalet enligt Boverkets bedömning till cirka 27 000. För 2005 prognostiseras påbörjandet av 28 500. Därutöver tillkommer årligen 3 500 nya bostäder genom ombyggnad av lokaler och vindar. Trots ökningstakten är tillskotten för små för att bygga i kapp den bostadsbrist som finns på många håll landet.

Efterfrågan på bostäder är störst i storstadsregionerna dit det sker en kontinuerlig inflyttning framför allt i åldersgrupperna 19–28 år. I åldrarna strax över 30 år flyttar barnfamiljerna från storstädernas och regioncentras centrala delar till mindre kommuner av förortskaraktär inom pendlingsavstånd till den större staden.

Kunskapen och metoderna att bedöma efterfrågan har förbättrats i hela branschen, dels till följd av en skarpare konkurrens och dels beroende på att riskerna ökat.

Bedömningen är idag att de starkaste regionala marknaderna finns kring Stockholm, övriga Mälardalen, Uppsala, Göteborg, Öresund, Halmstad, Jönköping, Helsingborg, Linköping och Umeå. Mycket av HSBs, liksom konkurrenternas, byggande sker redan på dessa marknader. Med HSBs lokala förankring finns det emellertid goda möjligheter att framgångsrikt bygga och avsetta bostäder även utanför dessa huvudstråk.

Konkurrens

Några av HSBs viktigaste konkurrenter är de fyra stora entreprenörerna JM, Skanska, NCC och Peab. Samtliga bygger för bostadsrättsföreningar. Skillnaden mellan HSB och dessa konkurrenter är att HSB bygger för framtida långsiktig förvaltning, medan övriga omgående överlåter ansvaret till bostadsrättsföreningen.

I HSBs åtagande ligger rådgivning på olika plan i kombination med handfast hjälp i form av utbildning av styrelseledamöter och certifiering av bostadsrättsföreningar. För att skapa trygghet redan vid köpet är avsikten att den nya bostadsrättsföreningen ska vara certifierad enligt HSBs koncept. HSB har också en omfattande inköpsverksamhet, där medlemmarna kan tillgodogöra sig nyttan av rabatter genom stora volymer. Till detta kommer finansiering genom bosparande, vilket även ger medlemmarna företräde när nya bostäder planeras.

HSBs andel av bostadsrättsproduktionen har minskat under senare år, men målet är att HSB inom några år skall återta platsen som ledande producent av bostadsrätter.

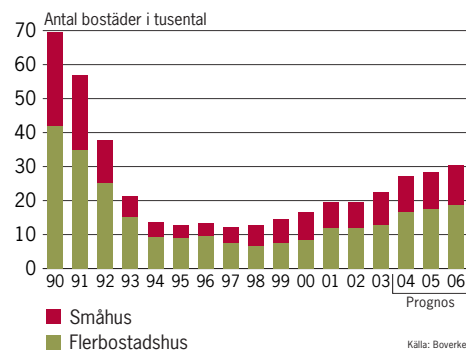
Bostadsbyggande i Sverige 2004–2006

Prognos för antal påbörjade lägenheter i flerbostadshus och småhus.

År	Boverket	KI	BI
	jan 2005	dec 2004	sep 2004
2004	27 000	27 583	24 600
2005	28 500	28 000	24 700
2006	30 500	30 600	24 400

Källa: Boverket, Konjunkturinstitutet (KI) och Sveriges Byggingustrier (BI).

Påbörjade bostäder i Sverige 1990–2006



Källa: Boverket.

Bosparundersökning ger kunskap om medlemmarnas attityder, önskemål och krav



HSB bygger för medlemmarna

Bosparandet har alltid spelat en stor roll i HSB-rörelsens idé. Det regelbundna sparandet bildar basen för en framtida insats i det egna boendet. Den bosparande medlemmen har alltid möjlighet att välja sin bostad före den övriga marknaden när försäljning av nya bostadsområden inleds.

Riksomfattande behovsanalys

De regionala HSB-föreningarna genomför marknadsundersökningar för att skapa så goda underlag som möjligt innan beslut tas om nya projekt. Under 2004 genomförde HSB ProjektPartner, som ett led i kommunikationen med medlemmarna, en riksomfattande behovsanalys, den första i sitt slag. Syftet var att klarlägga medlemmarnas/kundernas behov och önskemål kring bostaden. Resultatet ska användas för att förbättra och anpassa HSBs erbjudande till medlemmarna. Undersökningen gjordes i form av en enkät, som besvarades av drygt 1 000 bosparare.

Attityder, önskemål och krav

Behovsanalysen ger information om kundernas attityder, önskemål och krav på boendet. HSB har nu fått en aktuell lista på viktiga grundkrav, som bospararna anser måste uppfyllas och dessutom de bakomliggande skälen härtill. Ett exempel är vad medlemmarna menar med trygghet i boendet. Ett annat är hur en ljus och luftig planlösning bör se ut och varför kunden vill ha en sådan. Vidare ger studien information om önskade funktioner och material både ute och inne, i kök och badrum samt i övriga rum och gemensamma utrymmen. Ord som lättstädad och lättskött återkommer ofta i kommentarerna, vilket är i linje med de trender som pekar på att individen vill få mer tid över för familj, fritid och umgänge och annat som bidrar till ökad livskvalitet.

Av analysen framgår att cirka 25 procent av bospararna inte har för avsikt att byta bostad inom de närmaste tio åren. 65 procent ser en lägenhet i flerbostadshus som

sitt nästa boende och 60 procent anger bostadsrätt som troligt nästa alternativ. Bostadsrätt anses generellt vara attraktivare än hyresrätt. Undersökningen ger också information om andra behov än de grundläggande samt en mer fördjupad information ur olika livscykel- och livstidsperspektiv.

Kvalitet, stabilitet och trygghet

Det huvudsakliga skälet till att man bosparar är tryggheten att få tillgång till en köplats för ett framtida boende. Behovsanalysen bekräftar uppfattningen att HSB fortfarande står för kvalitet, stabilitet och trygghet. Många upplever dock att HSB är för dyrt, lika dyrt som alla andra på marknaden. Andra är besvikna över att, som man anser, grundtanken med HSB gått förlorad i och med att bosparandet inte längre är lika hårt knutet till HSB som tidigare. Vidare uppfattas köerna som långa och missuppfattningar råder också beträffande hur nya projekt förmedlas, vilket tyder på brister i informationen.

HSB ProjektPartner kommer nu att föra ut resultaten i HSB-rörelsen genom seminarier, informationsmaterial med mera. Vidare kommer arbetsgrupper att tillsättas för att ta fram konkreta förslag om hur uttalade krav och önskemål ska tillgodoses. Här handlar det om allt från relativt enkla åtgärder till nödvändigheten av nytänkande och kreativitet i tekniska lösningar. Avsikten är att utforma en metodik där all tillgänglig kunskap struktureras och samlas om hur HSBs bostadsproduktion ska se ut för att tillgodose efterfrågan och sedan på ett pedagogiskt sätt föra ut denna kunskap till de lokala nyproduktionsprojekten.

Kraftigt ökat byggande och sänkta kostnader

Affärsområdets uppgift

HSBs viktigaste uppgift är att bygga bra och prisvärda bostäder till medlemmarna och sedan erbjuda en säker och trygg förvaltning.

HSB ProjektPartners uppgift är att på olika sätt stötta de regionala HSB-föreningarna i bygg- och fastighetsfrågor, exempelvis genom att tillföra riskkapital och spetskompetens i gemensamma projekt.

Uppgiften är också att bedriva inköpsverksamhet och därmed skapa nytta och mervärde inom HSB. Detta sker genom HSB Inköp, som träffar avtal med en rad olika leverantörer samt erbjuder föreningar och enskilda medlemmar produkter och tjänster inom byggande, boende, förvaltning och administration.

Ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet

Bostadsbyggandet ska ske på kooperativa grunder och bidra till ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Bostäderna kan vara riktade till olika målgrupper, men en väsentlig del ska svara mot breda medlemsgruppers behov. Bostäderna ska ha god tillgänglighet och bidra till jämställdhet mellan könen och till etnisk mångfald. Genom att bygga bostäder enligt dessa principer deltar HSB i förverkligandet av det goda samhället för alla. Visionen är att HSB ProjektPartner ska vara den naturliga partnern för de regionala HSB-föreningarna genom att tillföra betydande mervärden i produktionsfrågor.

Under 2004 medverkade HSB ProjektPartner i produktionen av 75 procent av samtliga lägenheter med bostads- och äganderätt som påbörjades inom HSB.

Inom stockholmsregionen samverkar HSB ProjektPartner med sex HSB-föreningar genom deläggande av ett gemensamt produktionsbolag, HSB Bostad AB, som



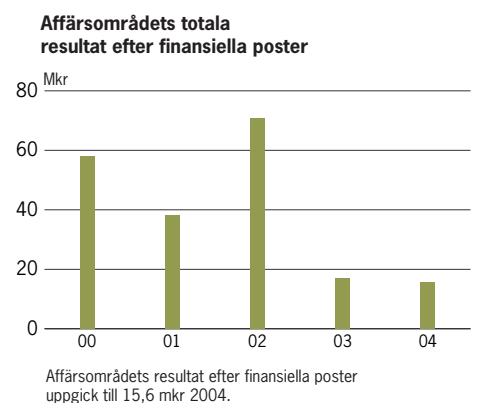
Brf Matchen, Norrköping, 52 lägenheter, färdigställande oktober 2005. FFNS Arkitekter.

ansvarar för HSBs byggande i regionen. Bolaget ägs till 39 procent av HSB ProjektPartner. På motsvarande sätt samverkar bolaget med fem HSB-föreningar på västkusten genom deläggande av produktionsbolaget HSB Boprojekt Väst AB. Här är bolagets andel 33 procent.

Omsättning och resultat

Den väsentligt lägre nettoomsättningen i affärsområdet under 2004 jämfört med föregående år är en följd av en låg igångsättning under 2002 och 2003. Samtidigt har resultatet efter finansiella poster i relation till nettoomsättningen ökat från 3,9 procent till 6,8. Inom produktionsverksamheten förbättrades vinstmarginalen från 4,3 procent till 5,0 samtidigt som balansomslutningen minskade från 1 303,7 mkr till 1 173,5 mkr och soliditeten ökade från 23,3 procent till 31,3.

	Produktion	Inköp	Fastigheter
Affärsområde Byggnade			
Nettoomsättning, mkr	2003	2004	
Resultat efter finansiella poster, mkr	441,2	228,9	
Vinstmarginal, %	17,1	15,6	
Medelantal anställda	3,9	6,8	
	22	16	



Affärsområde Byggande – Produktion

Produktion

Produktion	2003	2004
Nettoomsättning, mkr	389,9	172,3
Resultat efter finansiella poster, mkr	16,9	8,6
Vinstmarginal, %	4,3	5,0
Medelantal anställda	14	8
Antal påbörjade bostäder ²⁾	506	889

¹⁾ Avser region norr och mellan samt väst.

²⁾ Inklusive HSB Bostad AB och HSB Boprojekt Väst AB.

HSBs påbörjade bostäder 2004	Antal projekt	Antal bostäder
Bostadsrätt	22	1 036
Äganderätt	6	147
Hyresrätt	4	134
Totalt	32	1 317

HSB ProjektPartners påbörjade bostäder 2004

HSB ProjektPartner (i partnerskap med enskild HSB-förening)	Antal bostäder
Nacka	9
Eskilstuna	26
Norrköping	52
Karlstad	22
Örebro	34
Umeå	62
Gävle	42
Uppsala	77
Summa	324
HSB Bostad (delägt bolag)	
Upplands-Bro	41
Upplands-Väsby	93
Vaxholm	24
Stockholm	80
Nacka	68
Tyresö	28
Botkyrka	26
Summa	360
HSB Boprojekt Väst (delägt bolag)	
Göteborg	205
Summa	205
Totalt HSB ProjektPartner	889

Kraftigt ökat byggande

Under 2004 påbörjades totalt inom HSB 1 317 bostäder i 32 projekt, vilket är 77 procent fler än under fjolåret. 1 036 var bostadsrätter, 147 egnahem och 134 hyreslägenheter.

HSB ProjektPartner medverkade genom partnerskap med enskild HSB-förening i byggandet av 324 (178) av lägenheterna. De delägda produktionsbolagen HSB Bostad och HSB Boprojekt Väst uppförde samtidigt 360 (328) respektive 205 (0) lägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således på olika sätt i byggandet av sammanlagt 889 (506) HSB-bostäder, vilket motsvarar 75 procent av HSBs produktion av bostads- och äganderättslägenheter. Av antalet under året färdigställda bostäder svarade HSB ProjektPartner för 5 (417) och HSB Bostad för 506 (484).

God försäljning

HSB ProjektPartner sålde under 2004 sammanlagt 390 lägenheter. Med såld lägenhet avses vid bostadsrätt att förhandsavtal eller upplåtelseavtal träffats. Vid äganderätt skall bokningsavtal med minst 25 000 kronor i förskott eller köpeavtal och entreprenadavtal finnas. Vid utgången av året fanns en färdigställd osåld lägenhet, sex osålda lägenheter med inflyttning till och med augusti samt 74 osålda lägenheter med inflyttning senare. HSB Bostad har under året sålt 589 lägenheter.

Sänkta produktionskostnader

Produktionskostnaderna för bostadsrättsproduktionen har i förhållande till föregående år kunnat sänkas med 7 procent, från cirka 23 600 kr/m² till cirka 22 000 kr/m². Utvecklingen är ett resultat både av en medveten

inriktning mot byggande av en större andel bostäder som fler medlemmar kan efterfråga och arbetet med att generellt minska byggkostnaderna, i första hand inom ramen för konceptet HSB Plattform.

De sänkta produktionskostnaderna har resulterat i att den genomsnittliga insatsnivån kunnat minskas med 16 procent, från cirka 14 800 kr/m² till 12 400 kr/m². Samtidigt har den genomsnittliga årsavgiften sänkts med 5 procent, från 691 till 659 kr/m².

HSB ProjektPartners egna projektportfölj omfattar cirka 5 000 lägenheter fram till och med 2009. Då HSB Bostads och HSB Boprojekt Västs projektportföljer för motsvarande period uppgår till cirka 3 500 respektive cirka 1 500 lägenheter uppgår den sammanlagda projektportföljen till och med 2009 till 10 000 lägenheter. Bostäderna har en god spridning på många orter över hela landet. Målet för 2005 är att HSB ProjektPartner i partnerskap med enskilda HSB-föreningar ska påbörja 800 nya bostäder. Motsvarande mål för HSB Bostad och HSB Boprojekt Väst är 700 respektive 400 lägenheter. Det finns således goda utsikter att den produktionsökning som inleddes 2004 kommer att fortsätta under kommande år.

Stark kapitalbas

För att bygga bostäder krävs en starkare kapitalbas än under 70- och 80-talen. Detta sammanhänger med att producenten utsätter sig för ett större risktagande än tidigare. HSB har gjort bedömningen att kapitalbehovet är cirka 500 000 kronor per byggd lägenhet i de fall mark måste förvärvas lång tid innan byggstart. Försäljningen av HSB Bank 2002 stärkte HSB ProjektPartners balansräkning, men en ytterligare ökning av



Brf Stora Arken, Haninge, 77 lägenheter, planerad byggstart i juni 2005. Rits Arkitekter.



Kvarteret Ödlan, Eskilstuna, 26 hus med färdigställande från december 2004 till december 2005. Rits Arkitekter.

det för produktion tillgängliga kapitalet är nödvändig för att på sikt kunna producera de bostäder som HSBs medlemmar behöver och som är marknadsmässigt möjliga. Detta kan ske på olika sätt, exempelvis genom ackumulering av vinstmedel, in- och upplåning samt avyttring av tillgångar, i första hand det återstående fastighetsinnehavet.

Risker och riskhantering

Riskhantering inom bostadsproduktion innehåller en rad dimensioner. Det är den sammantagna bilden som är vägledande för bolagets styrelse och ledning. Riskerna kan delas in efter skede eller möjlighet till påverkan. Mellan olika risker finns större eller mindre samband. De risker som regelbundet beaktas är marknadsrisk, konjunktur- och strukturrisk, ränterisk, likviditetsrisk, mark- och planrisk, politisk risk, miljörisk, kvalitetsrisk och juridiska risker.

Investeringspolicy

HSB ProjektPartners investeringspolicy reglerar vilka principer som ska gälla för investeringar inom produktionsområdet. Av denna framgår att den förväntade avkastningen på varje investering ska stå i relation till bedömd risk.

Det övergripande affärsmässiga kravet är att säkerställa att varje projekt har förutsättningar att bli en framgång och att minimera riskerna för marknadsmässiga bakslag.

För förvärv av mark gäller bland annat

- samverkan med HSB-förening
- byggstart inom tre till fem år
- markföreningar ska vara kartlagda och prissatta
- generera minst 15 byggrätter per förvärv
- planlagd för bostäder

För byggstart gäller på motsvarande sätt bland annat att

- omsättningsmarginalen är minst 8 procent
- minst 30 procent av bostäderna ska vara förhandstecknade
- avtal om trygghetsgaranti ska vara tecknat
- avtal om långsiktig finansiering ska finnas
- entreprenadavtal upprättats med bostadsrättsföreningen och underentreprenörer

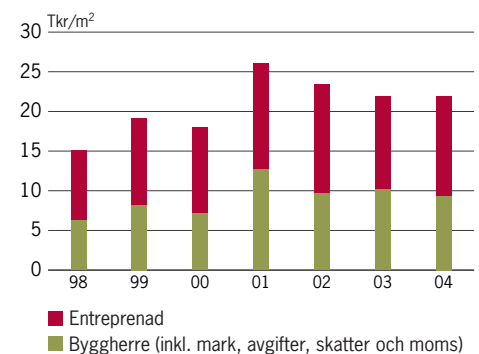
Den goda bostaden

Bakom tanken om den goda bostaden finns HSB-rörelsens kärnvärderingar, ETHOS

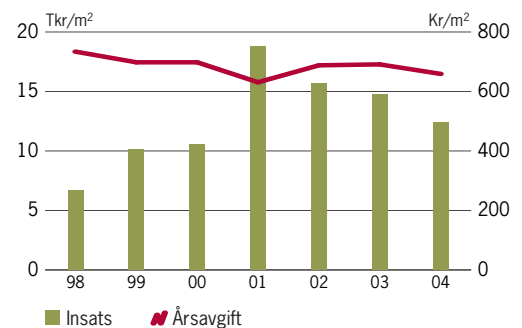
- *Engagemang* – intresse, kunskap, vilja, självhjälp
- *Trygghet* – ekonomisk, fysisk, social
- *Hållbarhet* – långsiktighet, miljömedvetenhet, kvalitet
- *Omtanke* – hänsyn, empati, rättvisa
- *Samverkan* – demokrati, samarbete, solidaritet, öppenhet, kunskapsutbyte

Hållbarhet, skönhet och bekvämlighet är tre egenskaper som HSB anser att bostaden ska ha till lika delar. För HSB betyder bra arkitektur att husets alla delar medvetet

HSBs produktionskostnader – all produktion



Boendekostnader i HSBs nybyggda bostadsrätter



Affärsområde Byggande – Produktion

är utformade utifrån en helhetssyn där dessa tre egenskaper ingår.

Bostadens omätbara värden är namnet på en programförklaring för HSBs bostadsbyggande som ska vara vägledande för arkitekter och entreprenörer, som arbetar på uppdrag av HSB. De samverkande egenskaperna teknik, funktion och skönhet ger arkitektonisk kvalitet, som i sin tur ger en god bostad och ett bra boende.

Hållbar utveckling

Byggande och boende har stor miljöpåverkan. Dessutom påverkas människans hälsa av boendemiljön. HSB arbetar därför med hållbar utveckling genom att bygga sunda bostäder och miljöanpassa förvaltningen. HSB är med och skapar tydliga och långtgående branschåtaganden på miljöområdet. HSB följer gällande lagstiftning och arbetar aktivt med att redovisa sin miljöpåverkan i projekten.

Trygghet och certifiering

HSBs nya bostadsrätter omfattas av en sju-årig trygghetsgaranti. Den finns för att säkra ekonomin i en ny bostadsrättsförening samt för att ge de nya bostadsrättsinnehavarna

och medlemmarna ett tryggt boende.

Garantin innebär att HSB förbinder sig att köpa och ta över det ekonomiska ansvaret för eventuellt osålda lägenheter samt betala månadsavgifterna för dessa. I gengäld äger HSB rätt att fritt disponera lägenheterna för uthyrning eller försäljning. Garantin tecknas mellan den nya bostadsrättsföreningen och HSB-föreningen. HSB-föreningen är i sin tur återförsäkrad i Stiftelsen HSB:s Garantifond (SHG).

Certifiering av bostadsrättsföreningarna är ytterligare en åtgärd för att skapa trygghet för den enskilde medlemmen. Certifieringen omfattar hela kedjan från föreningsbildning till inflyttning och drift. Certifieringen bedöms också bidra till att öka värdet på bostadsrätten eftersom en framtida köpare kan få en mer fullödlig dokumentation om hur bostadsrättsföreningen sköts.

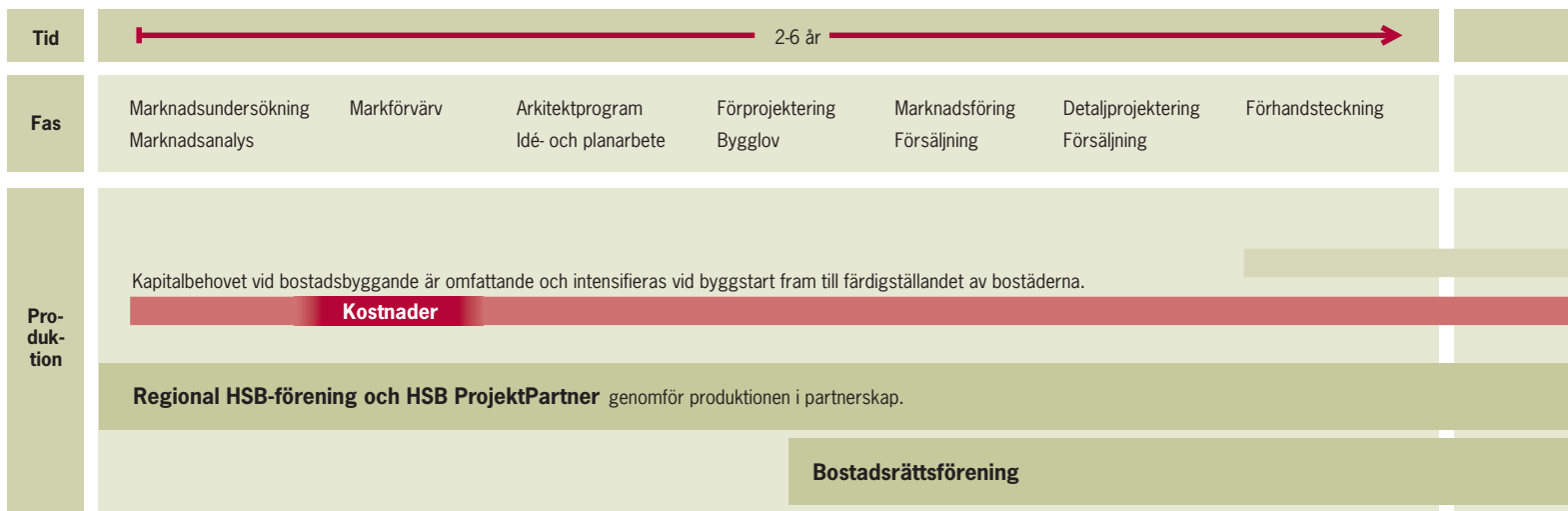
IT i boendet

HSB har ramavtal med Bredbandsbolaget om installation av bredband på fördelaktiga villkor i förhållande till marknaden i övrigt. Avtalet gick ut vid årsskiftet 2004/05 men är under omförhandling och utveckling. Sedan tjänsten infördes hösten 2000

har nya bostadsrättsföreningar och abonnenter kontinuerligt anslutit sig i takt med att nya tjänster som telefoni och TV över bredband utvecklats. Hittills har cirka 145 000 HSB-lägenheter installerats och 60 000 boende har tecknat bredbandsabonnemang vilket motsvarar en penetration på 41 procent.

Som ett led i arbetet att utveckla IT i boendet äger HSB ProjektPartner bolaget Home Solutions tillsammans med Vattenfall. Bolaget har utvecklat och marknadsfört system för enhetsmätning och energistyrning i bostadshus. Vid utgången av 2004 fanns tecknade avtal motsvarande 6 100 HSB-lägenheter i huvudsak inom HSB Stockholm, HSB Norr och HSB Gävleborg. Bolaget har en positiv trend där samarbetet kontinuerligt utökas med fler HSB-föreningar. Ytterligare cirka 2 800 lägenheter är under installation. Under 2005 intensifieras ansträngningarna att marknadsföra produkten i en vidare krets. Detta har, i kombination med avsikten att inte behålla verksamheten långsiktigt, gjort att ett arbete med att hitta ytterligare ägare till bolaget inletts.

Ett bostadsrättsprojekt – från idé till färdig bostad



HSB Plattform

Ett ständigt återkommande problem är kostnaderna och kostnadsutvecklingen i byggandet. Därför har åtgärder som bidrar till att minska produktionskostnaderna hög prioritet inom HSB.

Det mest framgångsrika utvecklingsprojektet är HSB Plattform, ett koncept med delade entreprenader, som nu övergått i fullskaledrift.

HSB Plattform tar sin utgångspunkt i industriella metoder för utveckling, logistik och produktion. Konceptet innefattar bland annat långsiktiga samarbeten med leverantörer, som även omfattar produkt- och processutveckling. Den gemensamma nämnaren är att HSB tar ett större övergripande ansvar för hela bygg- och materialförsörjningsprocessen. Det gäller att sänka kostnaderna utan att försämma kvaliteten.

För att pressa kostnaderna ökas industrialiseringsgraden och volymerna. Att projektera utifrån industriella metoder innebär att delar i ett bygge görs klara innan huset byggs. Samtidigt ges betydande utrymme för stora variationsmöjligheter till exempel när det gäller arkitektur och planlösningar.

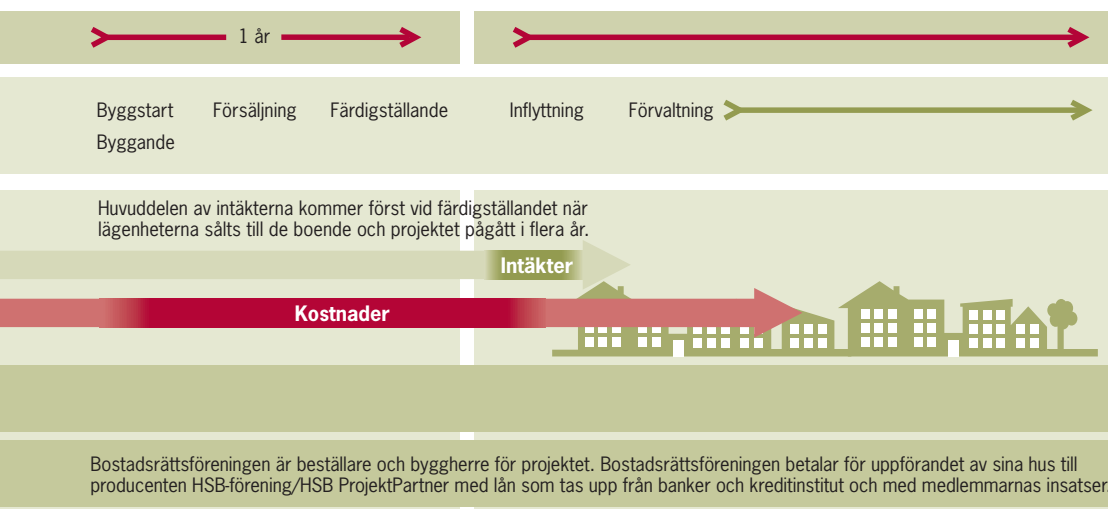
Under 2004 färdigställdes de första pro-

jekten byggda enligt HSB Plattform. Under 2005 kommer arbetet med att sprida information och kunskap om konceptet att intensifieras för att få acceptans i hela HSB-organisationen. Ambitionen är att säkerställa att de projekt som drivs med delade entreprenader får de bästa förutsättningar att bli framgångsrika såväl ekonomiskt som organisatoriskt och kompetensmässigt. Vidare att den interna synen ska vara att HSB Plattform är det naturliga första valet för nyproduktion genom att modellen anses effektiv och beprövad. Dessutom ska ett stort antal leverantörer och konsulter utbildas för att maximera utbytet av processen.

Erfarenheterna vad gäller ekonomiskt utfall är hittills mycket positiva. Det har visat sig vara fullt möjligt att sänka de byggrelaterade kostnaderna med 10–20 procent. Byggfelen minskar dessutom i takt med att kvaliteten i byggprocessen höjs. Med tanke på att byggkostnaderna utgör cirka hälften av totalkostnaderna uppgår besparingen till i storleksordningen 5–6 procent. Denna skillnad kan vara avgörande för om ett projekt ska förverkligas eller ej.

HSB ProjektPartners planerade bostäder 2005	Antal bostäder
Region norr	150
Region mellan	300
Region Stockholm och syd	350
Totalt	800

HSB ProjektPartners projektportfölj	Antal bostäder
2005	800
2006	1 100
2007	1 300
2008	1 100
2009	700
Totalt	5 000



HSB ProjektPartners produktion genomförs i partnerskap med HSB-föreningen på orten. Samarbetet regleras i avtal. Kostnader och intäkter bokförs hos HSB ProjektPartner samtidigt som risk och vinst normalt delas lika mellan parterna.

Bostadsrättsföreningen är beställare och byggherre för projektet. Bostadsrättsföreningen betalar för uppförandet av sina hus till producenten HSB-förening/HSB ProjektPartner med lån som tas upp från banker och kreditinstitut och med medlemmarnas insatser.

Affärsområde Byggande – Inköp

Inköp

	2003	2004
Nettoomsättning, mkr	11,1	13,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	1,6	1,5
Vinstmarginal, %	14,4	11,0
Medelantal anställda	6	6

HSB har lång erfarenhet av handel med byggmaterial och försörjningsvaror både till nyproduktion av bostadshus och till befintliga bostadsrättsföreningar. HSBs gemensamma inköpsbolag HSB Inköp svarar för att teckna förmånliga ramavtal för hela HSB-rörelsen. Utgångspunkten är att det finns en stor potential för kostnads-sänkningar på en rad produkter och tjänster om HSB uppträder med en enad front gentemot producenter och leverantörer. Kundbasen utgörs av 535 000 HSB-med-

lemmar i 3 800 bostadsrättsföreningar samt 33 regionala HSB-föreningar. Det möjliggör inköp av stora volymer, vilket ger stordriftsfördelar beträffande både villkor och priser.

HSB Inköps produktområden utgörs av vitvaror/tvättstugor, byggmaterial, drift/underhåll, administrativa inköp, telecom/data, konferens/resor, bilar/drivmedel samt el/olja. Aktuella prisjämförelser visar att av de 60 mest frekventa produkterna inom vitvaruområdet har HSB Inköp samma eller lägre pris än konkurrenterna i 95 procent av fallen. I 40 procent av fallen har HSB Inköp ett pris som är minst 600 kronor lägre än närmsta konkurrent.

Summan av de inköp som görs med stöd av de avtal som HSB Inköp träffat uppgår till cirka 1 miljard kronor per år. Då den genomsnittliga prisnivån bedöms ligga omkring 5 procent under marknadspriset kan HSB Inköps verksamhet sägas innebära en besparing för HSBs medlemmar med

50 mkr per år. HSB Inköps resultat uppgick till 1,5 (1,6) mkr.

Under år 2004 har HSB Inköp tecknat Sveriges första heltäckande avtal för digital-tv i samarbete med Com Hem. Det innebär att alla boende inom HSB från och med det första kvartalet 2005 erbjuds tillgång till digital-tv som en del av den månatliga boendeavgiften. Vidare har HSB Inköp inlett arbetet med att skapa en marknadsportal på nätet för ökad tillgänglighet, effektivisering och underlättande av beställning av volymbaserade produkter. Exempel på sådana produkter är vitvaror, tvättstugeutrustning, el, VVS och kontorsmaterial.

Verksamheten håller på att utvecklas när det gäller material och utrustning för nyproduktion. Det handlar i huvudsak om att träffa avtal för inköp av golv, målningsarbeten, puts, kök, vitvaror, fönster och dörrar. Den interna HSB-marknaden för vitvaror beräknas till cirka 270 mkr vid en utbytesintervall på 17 år. Under 2005 kommer HSB Inköp att göra satsningar på just vitvarusidan med målet att genom en tioprocentig volymökning kunna uppnå ytterligare sänkningar på inköpspriserna.



HSB inköps personal från vänster Claes Cervin – VD, Ingegärd Andersson – VD-assistent, Johnny Lundblad – Affärsutvecklare västra och södra distrikten, Jenny Ludvigsson – Informatör, Jane Svensk – Inköpare, Roland Johansson – Affärsutvecklare norra och östra distrikten.

Fastigheter

Fastigheter

	2003	2004
Nettoomsättning, mkr	40,2	43,0
Resultat efter finansiella poster, mkr	-1,3	5,5
Vinstmarginal, %	-3,2	12,8
Balansomslutning, mkr	391	270,4
Driftsnetto, mkr	19,6	22,3
Vakansgrad yta, %	7,3	8,8
Medelantal anställda	2	2

För HSB ProjektPartner är det strategiskt viktigt att äga mark, som i framtiden kan möjliggöra produktion av nya bostäder. Bland de större markinnehav, där konkreta förberedelser för produktion pågår märks Sicklaön 37:41 i Nacka (Finnboda Varv med cirka 700 lägenheter) och Beckbrännaren 1 i Halmstad (Nissanvarvet med upp till 500 lägenheter). Härutöver finns hel- och delägda fastigheter som beräknas komma att bebyggas de närmaste åren i Stockholm, Eskilstuna, Nyköping, Strömstad och Trollhättan. Vidare finns mark som beräknas kunna bebyggas i ett något längre perspektiv i bland annat Uppsala, Norrtälje, Sollentuna, Nynäshamn, Trosa, Botkyrka, Norrköping och Hammarö. Det bör i sammanhanget nämnas att mycket av den kommande produktionen kommer att ske på mark som ägs av samarbetspartners, oftast HSB-föreningar, eller där option om förvärv finns. Vid utgången av året fanns exploateringsfastigheter med en areal på 864 hektar, varav 390 hektar delägt. Taxeringsvärdet var 33 mkr.

Innehavet av så kallade förvaltningsfastigheter, vilket i mitten av 1990-talet omfattade hel- och delägda fastigheter med bokförda värden kring 4,5 miljarder kronor, är



HSBs kontorshus på Flemminggatan 41 i Stockholm.

däremot inte av strategisk betydelse och har därför successivt och till största delen avyttrats. Det återstående beståndet omfattar fyra helägda fastigheter och fyra delägda fastigheter. De helägda fastigheterna består av HSBs kontorshus på Kungsholmen i Stockholm som representerar en avsevärd finansiell tillgång, ett bostadshus på Kungsholmen i Stockholm som är under försäljning till en bostadsrättsförening, en mindre kommersiell fastighet i Nacka samt ett kontorshus i Tullinge, Botkyrka. Den uthyrbara

yta uppgår till 26 210 m². Under 2004 (2003) uppgick hyrorna till 35,9 (33,9) mkr. Bland större investeringar märks fortsatt modernisering av HSBs kontorshus i Stockholm där kylstammar installerats samt cirka 700 m² kontorslokaler renoverats. De delägda fastigheterna består av tre hälftenägda kontorsfastigheter i Kalmar samt ett kontorshus i Kristinastad som ägs till en fjärdedel. Den uthyrbara ytan uppgår till 23 032 m². Under 2004 (2003) uppgick hyrorna till 22,9 (23,0) mkr.

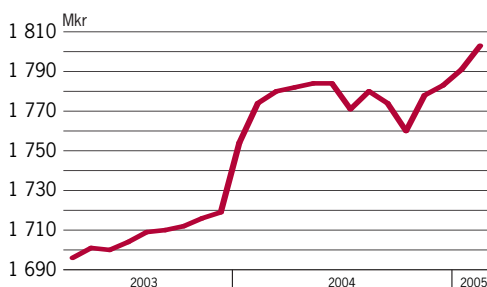
Nya idéer om bosparande, kapitalbildning och behov av anpassade försäkringslösningar

Finans

Affärsområde Finans	2003	2004
Nettoomsättning, mkr	33,5	26,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	57,8	87,3
Medelantal anställda	0	0

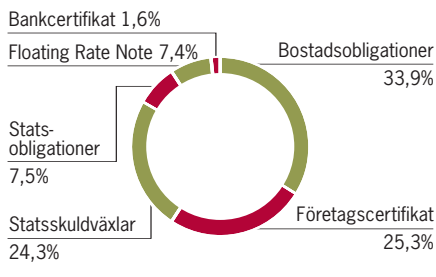
HSB Finans HB	2003	2004
Rörelseresultat, mkr	32,6	65,9
Balansomslutning, mkr	2 848,1	1 913,3
Årsavkastning, %	3,68	3,29
Index, %	3,51	3,25

Volymutveckling Bosparkonto, april 2003 – februari 2005



Avtalet med FöreningsSparbanken om förvaltning av Bosparkontots medel startade i april 2003.

Kapitalplacering HSB Finans HB



Affärsområde Finans

Affärsområde Finans bedriver finansiell verksamhet i syfte att stärka HSBs kapitalbas. Uppgiften är också att avveckla eller omvandla vissa äldre krediter samt erbjuda olika former av försäkringslösningar till föreningar och medlemmar.

Bosparandet

Gemensamt sparande har sedan bildandet varit en av grundpelarna inom HSB. S-et i HSB står också ursprungligen för Sparkassa. Utgångspunkten har varit att medlemmen genom sitt bosparande både ska tillförsäkras en plats i kön för nyproducerade lägenheter och kunna finansiera insatsen i det egna boendet. Dessutom har sparandet utgjort en viktig källa för HSBs kapitalför-sörjning.

När HSB Bank såldes till Förenings-Sparbanken 2002 förstärktes HSBs kapitalbas och kassa, vilket var en förutsättning för att långsiktigt och strategiskt kunna satsa på en ökad volym i nyproduktionen av bostäder.

Överenskommelsen med Förenings-Sparbanken innehöll villkor som skulle ge HSB ett starkt inflytande över, och även en del av avkastningen på HSB-medlemmar-nas bosparande och placeringar av över-skottslikviditet.

Förändringen har medfört att ett visst missnöje uppstått bland en del av bospararna. Det gäller bland annat en i många tycke låg ränta på bosparkontot, att det inte längre ges möjligheter till fortsatt aktiespa-rande och att informationen varit otydlig. Många bosparare upplever helt enkelt inte att de har så stora fördelar av sitt medlem-skap i HSB och att villkoren snarare är sämre än på andra håll. Detta innebär i praktiken

att medlemmens förmån har minskat till att i stort bara omfatta köplatsen.

För HSB ProjektPartner innebär placeringsmodellen att de inlånade medlen inte kan användas som kapital i HSBs verksamhet och därmed heller inte skapa underlag för en ökad volym.

Mot bakgrund av kritiken beslöt HSB Riksförbunds stämma 2004 att förutsättningslöst utreda frågan om framtida bospa-rande och kapitalbindning inom HSB.

Oavsett hur sparandet kommer organi-seras är målet att antalet bosparare ska öka från 2004 års nivå på 102 000 till 105 000 år 2005 och till 110 000 år 2006. Under samma period ska de inlånade medlen stiga från 1 915 mkr till 2 000 mkr respektive till 2 100 mkr.

Placering av likviditet

HSB ProjektPartners helägda dotterbolag HSB Finans HB har till uppgift att ta upp lån och placera likviditeten i finansiella instrument för att uppnå en god avkastning med en begränsad risk.

Investeringar har skett i statsskuldväxlar, bank- och företagscertifikat, bostadsobligationer och liknande säkra värdepapper med en genomsnittlig löptid på högst 500 dagar. Det bokförda värdet på dessa placeringar uppgick per 31 december till 1 873,6 (1 710,6) mkr. Marknadsvärdet uppgick till 1 882,2 (1 713,7) mkr. Samtliga placeringar är pantsatta som säkerhet för upptagna lån.

Den effektiva avkastningen var under perioden 3,29 (3,68) procent att jämföra mot valt index 3,25 (3,51) procent. Det genomsnittliga förvaltrade kapitalet var under perioden 1 778,5 (2 786,4) mkr och periodens resultat uppgick till 65 871 (32 565) tkr.

Per den 2 januari 2004 löste handelsbolaget en kredit i FöreningsSparbanken på totalt 950,9 mkr och till HSB ProjektPartner AB återbetalades andelskapital på 30 mkr. I särskilt avtal med FöreningsSparbanken har ersättning om 40 mkr erhållits för förlorade marginaler på den återbetalda krediten.

BoStocken AB

Bostocken AB som bolaget hälftenäger tillsammans med FöreningsSparbanken förvaltar en portfölj med krediter som förvärvats från HSB Bank vilka HSB Riksförbund ursprungligen lämnat, i huvudsak i form av byggnadskreditiv till bostadsrättsföreningar i början av 1990-talet. Målsättningen är att så snart det kan ske till acceptabla villkor, avveckla samtliga krediter och också bolaget.

Utestående krediter, som vid bolagets start 2002-12-31 uppgick till brutto 1 156 mkr, hade per 2004-12-31 minskats med 504 mkr till 652 mkr. Då återstående riskreserv är 222 mkr uppgår krediternas nettobokförda värde till 430 mkr.

Försäkringar

Fastighetsförsäkringar

Många bostadsrättsföreningar inom HSB har de senaste åren drabbats av kraftigt ökande premier för fastighetsförsäkringar. Under 2004 gjorde HSB ProjektPartner genom sitt dotterbolag HSB Försäkrings AB en omfattande kartläggning av möjligheterna att bryta den ogynnsamma trenden och minska försäkringskostnaderna. Utredningen har lett till att HSB Försäkrings AB, från och med den 1 januari 2005, åter erbjuder fastighetsförsäkring till HSBs bostadsrättsföreningar. HSB ProjektPartner bedömer att utsikterna att uppnå rimlig



lönsamhet är goda samtidigt som medlemsnyttan ökar. Försäkringen ska vara ett konkurrenskraftigt alternativ jämfört med marknaden i övrigt både med avseende på innehåll och premienivå. Målet för 2005 är att försäkra minst 800 bostadsrättsföreningar och för 2006 minst 1 500.

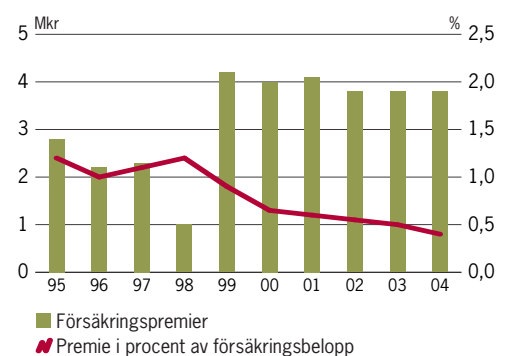
Byggrelaterade försäkringar

HSB Försäkring har sedan 1994 erbjudit byggförsäkringar, produktionsgarantier samt ansvarsutfästelser avseende nyproduktion och ombyggnad av bostäder. Försäkringarna har tecknats i samförsäkring med Gerling-Konzernen Allgemeine, som är en av Europas starkaste aktörer inom området.

Byggförsäkringen håller bostadsrättsföreningarna skadeslösa för fel i byggkonstruktion, material och utförande. Produktionsgarantier och ansvarsutfästelser ger konsumenten skydd för att säljaren och entreprenören fullgör sina åtaganden.

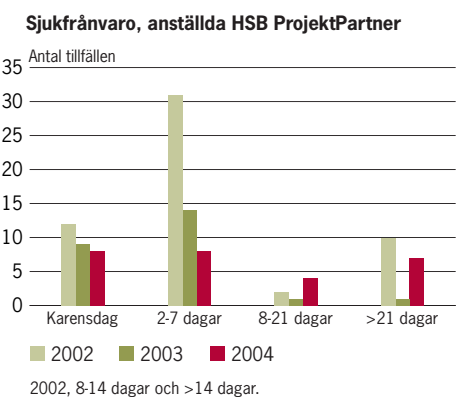
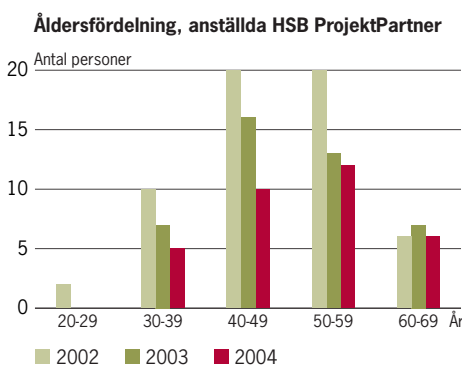
HSB Försäkring AB	2003	2004
Försäkringstekniskt resultat, mkr	-2,6	-0,4
Finansrörelsens resultat, mkr	3,3	3,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	0,7	2,3
Balansomslutning, mkr	71,0	74,0
Konsolideringskapital, mkr	52,4	53,1

Byggförsäkringar, premie



Medarbetare

Rekrytering och kompetensutveckling i fokus när HSB ProjektPartner befäster sin position på marknaden



Könsfördelning, anställda HSB ProjektPartner



HSB ProjektPartners ambition är att befästa och utveckla sin position på marknaden. I denna process har medarbetarna en nyckelroll. Ökade krav och framtida personalavgångar sätter rekrytering och kompetensutveckling i fokus.

Medarbetare

HSB ProjektPartner hade vid utgången av 2004 totalt 33 medarbetare, varav 14 kvinnor och 19 män. Motsvarande siffra var vid utgången av 2003 43 personer. Minskningen beror av att verksamheter avvecklats eller avyttrats. Medelåldern var 51 år, vilket är något högre än 2003 (49 år). Medelåldern är hög, med nära 55 procent av personalstyrkan i intervallet 50-69 år. Det betyder dels att pensionsavgångarna kommer att öka de närmaste åren, dels att det ställs stora krav på att kunna ta tillvara och utveckla de erfarenheter och kompetenser som redan finns i organisationen. Särskilt angeläget är att uppnå balans i åldersstruktur och mångfald, det vill säga att bidra till att göra HSB till en attraktiv arbetsgivare för såväl yngre personer som personer med utländsk bakgrund.

Hälsa och friskvård

Liksom tidigare år satsar HSB ProjektPartner aktivt på att ha friska medarbetare, och lägger stor vikt vid förebyggande friskvårdsinsatser. Utöver sedvanlig företagshälsövård erbjuds samtliga medarbetare ett friskvårdsbidrag som ger möjlighet till olika motionsalternativ eller andra aktiviteter som främjar hälsan. Under 2004 nyttjade 27 procent friskvårdsbidraget.

HSB ProjektPartner lämnar också bidrag till HSBs Personalförening som bedriver en

rad motions- och andra aktiviteter och som har till syfte att väcka och underhålla intresse för olika slag av fritidssysselsättning och att befrämja samhörighet de anställda emellan.

HSB ProjektPartner har under 2004 tecknat sjukvårdsförsäkring för samtliga medarbetare (försäkringen omfattar en sjukvårdsgaranti och täcker utgifter vid sjukhusinläggning och specialistbehandling) samt investerar i friskvårdsfrämjande aktiviteter i form av exempelvis viktväktarkurser och seminarier. HSB ProjektPartner har även träffat avtal med olika sportanläggningar för att kunna erbjuda personalen rabatterade priser vid träning. Inför kommande år planeras ytterligare satsningar på friskvård och hälsofrämjande åtgärder, bland annat kommer en rökavvänjningsinsats genomföras under våren 2005. Utvärdering av friskvårdssatsningen sker regelbundet genom medarbetar- och hälsounder-sökningar.

Jämställdhetsarbete och arbetsmiljöfrågor

HSB ProjektPartner eftersträvar ett jämställt och jämlikt arbetsliv. Jämställdhetsarbetet ingår som en naturlig och integrerad del i all verksamhet. Under 2005 kommer riktlinjer för föräldraledighet, där syftet är att underlätta för både kvinnor och män att förena förvärvsarbete och föräldraskap, att utarbetas. Detta arbete speglar HSBs ambition att rekrytera och behålla yngre personal.

Stor vikt läggs vid en väl fungerande och hälsosam arbetsmiljö. Medarbetarnas fysiska arbetsmiljö följs upp i samarbete med en ergonom och insatser genomförs vid behov.



Utvecklingssamtal och förhållningssätt

Organisationens chefer har det operativa ansvaret för rekrytering och utbildning av medarbetarna samt för personalförsörjningen i stort inom det egna kompetensområdet. Utvecklingssamtalen, som genomförs en gång per år, är en viktig del i det strategiska personalarbetet.

HSBs varumärke förknippas med trygghet, engagemang, hållbarhet, omtanke och samverkan. Värderingarna anger det förhållningssätt som med självklarhet ska gälla i alla möten med medarbetare, kunder och HSBs medlemmar samt i alla andra personkontakter i det dagliga arbetet.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501-4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets tionde verksamhetsår, 2004.

Verksamhet

Koncernen har bedrivit följande verksamhet:

Företag	Verksamhet	Rörelsegren	HSB ProjektPartner ABs andel i %
HSB Produktion AB	Byggentreprenader	Produktion	100%
HSB Inköp AB	Inköpsverksamhet	Produktion	100%
HSB Fastighets AB	Handel med och förvaltning av fastigheter	Fastigheter	100%
HSB Försäkrings AB	Försäkringsrörelse	Finans	100%
HSB Boutveckling ek. för. ¹⁾	Data och IT-verksamhet	Övrigt	100%
HSB Finans HB ¹⁾	Finansrörelse	Finans	100%

¹⁾ Andelsvärdena avser koncernen.

Viktiga händelser under 2004

- Bolaget bytte firmanamn från HSB Sverige AB till HSB ProjektPartner AB. Det nya namnet ska bättre beskriva bolagets uppgift.
- Produktionsverksamheten medverkade genom partnerskap med enskild HSB-förening och genom delägande i produktionsbolag i byggandet av 889 (506) HSB-bostäder, vilket motsvarar 75 procent av HSBs produktion av bostads- och äganderättslägenheter.
Beslut fattades att påbörja, i en första etapp, byggnation av 125 bostadsrättslägenheter inom det med HSB Stockholm ekonomisk förening gemensamägda handelsbolaget Finnboda Industrilokaler HB. Handelsbolaget, som äger marken, ska svara för all infrastruktur och vårt till 39 procent ägda intressebolag HSB Bostad AB svarar för byggnationen.
Tillsammans med HSB-föreningarna i

västra Sverige bildades under sensommaren ett regionalt produktionsbolag, HSB Boprojekt i väst AB.

- Bostocken AB, det gemensamt ägda bolaget med FöreningsSparbanken bildades under december 2002. Bolaget bildades för att hantera krediter som uppstod under 90-talet. Dessa krediter köptes från HSB Bank i december 2002 till ett nettovärde av 834 mkr. Finansieringen skedde genom egna medel om 70 mkr samt lån från FöreningsSparbanken. Bolaget har framgångsrikt kunnat lösa krediter till betydande värden och redovisar i år ett nettoresultat om 34,5 (43,5) mkr, varav 27,9 (26,9) mkr tillfaller koncernen. Detta belopp ingår tillsammans med andra intresseföretags resultat och redovisas i koncernresultaträkningen på raden för "Andelar i intresseföretags resultat".
- HSB Finans HB etablerades under år 2003 och ägs av bolag inom koncernen.

Bolagets ändamål är att främja HSBs sparverksamhet genom att förvalta kapital som upplånas hos kreditgivare så att god avkastning erhålles. Resultatet uppgick till 65,9 (32,6) mkr. I årets resultat ingår ett engångsbelopp på 40 mkr som ersättning för förlorade marginaler på förvaltad kapital vars upplåning återbetalades i början av året till FöreningsSparbanken. Beloppet redovisas under rubriken "Övriga intäkter".

- HSB Försäkring AB etablerade under hösten en ny fastighetsförsäkring för bostadsrättsföreningar. Intresset för den nya produkten var stor och försäkringsbolaget kunde sänka den allmänna premienivån på marknaden avsevärt.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 257,7 mkr jämfört med 483,9 mkr år 2003.

Den minskade omsättningen förklaras i allt väsentligt av lägre volymer inom produktionsverksamheten.

Resultat efter finansiella poster ökade med 64,3 mkr och uppgick till 115,2 mkr.

Finansnettot uppgick till -6,4 (0,0) mkr. Räntekostnaderna har belastats med en ränta på 5,0 mkr avseende ränta på skatt hänförlig till taxeringsår 1999.

Det sämre finansnettot förklaras dels av ovanstående räntekostnad dels på grund av de under året väsentligt lägre marknadsräntorna, vilket givit en lägre avkastning på bolagets likvidöverskott.

Moderbolagets nettoomsättning var 19,3 (28,7) mkr och resultat efter finans uppgick till 61,7 (18,0) mkr. Resultatet har gottskrivits med en tilläggsköpeskilling avseende 2002 års bankförsäljning på 11,3 (5,0) mkr samt anteciperad utdelning från dotterbolag 51,8 (21,0) mkr.

Finansiell ställning

Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 1 991,3 (1 906,6) mkr, därtill kommer en outnyttjad del av en checkräkningskredit om 100 (100) mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 2 128,6 (3 156,2) mkr. Soliditeten var 21,5 (13,9) procent. Koncernen har under året avyttrat anläggningstillgångar till netto 5,8 (38,3) mkr medan moderbolaget avyttrat till netto 19,3 (-83,0) mkr.

Exkluderat HSB Finans HB (se not 1) uppgick likvida medlen och kortfristiga placeringarna till 110,4 (144,0) mkr samt de räntebärande skulderna till 343,4 (424,2) mkr. Soliditeten exklusive HSB Finans HB uppgick till 48,9 (40,0) procent.

Koncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick till 34,3 (34,0) mkr.

Styrelsens arbete

HSB ProjektPartners styrelse består av elva ordinarie ledamöter och en suppleant valda av bolagstämman samt en arbetstagarledamot med en suppleant. Verkställande direktören är ej ordinarie styrelseledamot. Styrelsen har hållit konstituerande sammanträde, åtta ordinarie sammanträden, ett extra sammanträde samt ett telefonsammanträde. Styrelsen behandlade vid dessa möten fasta punkter, såsom affärsplan, budget, årsbokslut och delårsrapporter. Därutöver behandlades övergripande frågor rörande investeringar, långsiktiga strategier samt struktur- och organisationsförändringar. Styrelsen har antagit en skriftlig arbetsordning och utfärdat skriftliga instruktioner avseende verkställande direktörens arbetsuppgifter.

Miljö

HSB ProjektPartner eller dess dotterbolag bedriver ingen verksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktiga enligt 9 kap. 6§ miljöbalken.

Bolagens/affärsområdenas utveckling

Affärsområdena har under åren varit under förändring vilket försvårar jämförelsen mellan åren. Affärsområdet Byggande sålde under år 2000 delar av sin verksamhet till det delägda bolaget HSB Bostad AB. Under år 2001 införde affärsområde Byggande en successiv vinstavräkningmetod inom produktionsverksamheten.

Inom fastighetsverksamheten har under åren 2001 och 2002 fastigheter sålts. Under 2003 har nedskrivning skett av värdet av bostadsrättslokal med -4,7 mkr och under 2004 har en räntekostnad om 5 mkr belastat resultatet avseende ränta på skatt hänförlig till taxeringsår 1999.

Inom affärsområde Finans har bankverk-

samheten sålts den 23 december 2002. Eftersom affären gjordes genom försäljning av aktier ingår bankens årsresultat för 2002 i försäljningslikviden. Avkastningen på denna har inte givit utslag under detta år, vilket förklarar den lägre omsättningen men också det lägre resultatet. Under 2003 bildades HSB Finans HB vars ändamål är att driva penningmedelsförvaltning. Verksamheten startade den 14 april.

I 2004 års resultat ingår 37 mkr, en engångsersättning för förlorade marginaler på återbetald kredit. Återstående del av engångsersättningen, 3 mkr, redovisas under koncerngemensamt.

Det synliga resultatet av bankaffären i moderbolaget, totalt 116,2 mkr, redovisas på raden för koncerngemensamt och elimineringar år 2002 i sammanställningen över resultat efter finansiella poster. Likaledes ingår här i 2003 och 2004 års resultat, moderbolagets tilläggsköpeskillning av nämnda affär på 5,0 mkr respektive 11,3 mkr.

Bolagens/affärsområdenas utveckling

Nettoomsättning, mkr	2000	2001	2002	2003	2004
Byggande	357,1	213,2	318,4	401,0	185,9
Fastigheter	37,5	45,1	39,6	40,2	43,0
Finans	154,7	173,1	1,5	33,5	26,6
Koncerngemensamt och elimineringar	51,7	29,6	29,6	9,2	2,2
	601,0	461,0	389,1	483,9	257,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	2000	2001	2002	2003	2004
Byggande	13,8	25,3	51,3	18,4	10,1
Fastigheter	42,1	12,5	19,6	-1,3	5,5
Finans	62,8	52,1	1,0	57,8	87,3
Koncerngemensamt och elimineringar	-68,3	-29,8	39,9	-24,0	12,3
	50,4	60,1	111,8	50,9	115,2

I koncerngemensamt och elimineringar ingår dels moderbolagets intäkter och kostnader samt Data/IT-verksamheten dels eliminering av internt köpta och sålda tjänster.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel, kronor	140 863 224
Redovisat årsresultat, kronor	81 793 528
Summa, kronor	222 656 752

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas i aktieserie A1, kronor 160/aktie	20 848 160
och i aktieserie A2–A47, kronor	42 665 494
i ny räkning överföres, kronor	159 143 098
Summa, kronor	222 656 752

Koncernens fria egna kapital uppgår till 194 189 tkr. Avsättning till bundet eget kapital erfordras med 345 tkr.

Resultatet av koncernens och moderbolagets verksamhet under året samt dess ställning vid årets utgång framgår av följande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys.

Stockholm den 10 mars 2005

Karl-Gunnar Holmqvist
Ordförande

Lars-Erik Bengtsson	Sture Blomgren	Ulrik Fällman	Ulla Gådefors Christensen
Anna-Carin Magnusson	Anita Modin	Gun-Britt Mårtensson	Thomas Odelius
Marie-Louise Rönnmark	Beryel Thelin	Bo Törner	

Lars Mellgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 11 mars 2005

Ernst & Young AB

Peter Lander
Auktoriserad revisor

Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2004	2003	2004	2003
Nettoomsättning	1, 2, 3	257 658	483 863	19 348	28 661
Kostnader för produktion och förvaltning	4, 5, 6, 7	-221 736	-463 886	-37 756	-56 361
Bruttoresultat		35 922	19 977	-18 408	-27 700
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7	-11 227	-15 503		
Övriga rörelseintäkter		55 250		45	
Övriga rörelsekostnader		-9 433	-1 646		-19
Andelar i intresseföretags resultat		31 959	25 151		0
Jämförelsestörande post: Nedskrivningar av projekt			-68 162		
Jämförelsestörande post: Upplösning av negativ goodwill	24	6 494	78 449		
Realisationsresultat koncernföretag		11 250	12 673	11 250	4 275
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning		1 348			
Rörelseresultat	8, 9	121 563	50 939	-7 113	-23 444
Resultat från andelar i koncernföretag				5 723	3 638
Anteciperad utdelning				51 831	21 000
Ränteintäkter		13 603	19 327	36	1 326
Ränteintäkter koncernföretag				35 595	48 441
Räntekostnader		-19 996	-19 373	-5 643	-7 003
Räntekostnader koncernföretag				-18 727	-25 911
Resultat efter finansiella poster		115 169	50 893	61 702	18 047
Skatt	10	-23 303	-132		0
Uppskjuten skatt	10	17 497	4 913	20 091	1 685
ÅRETS RESULTAT		109 363	55 674	81 793	19 732

Balansräkningar

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2004	2003	2004	2003
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
	11				
Byggnader och mark		345 584	345 443		
Inventarier och installationer		7 807	1 214	570	633
		353 391	346 657	570	633
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	12			272 682	291 590
Andelar i intresseföretag	13	196 547	174 487		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	19	19	19	19
Fordringar hos intresseföretag	14	77 261	15 400		
Andra långfristiga fordringar	14	34 017	105 774	1 339	1 943
Uppskjuten skattefordran		42 560	26 290	21 560	5 605
		350 404	321 970	295 600	299 157
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager</i>					
Exploateringsfastigheter	15	11 093	10 790		
Fövaltningsfastigheter	16	85 925	140 790		
Andelar i bostadsrättsfastigheter o.d.	17	24 531	19 303		
Pågående entreprenader	18	83 223	69 838		
		204 773	240 721		
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		21 932	19 373	3 114	3 115
Skattefordringar		3 510		883	551
Fordringar hos koncernföretag				436 123	386 688
Fordringar hos intresseföretag		29 873	54 970		
Upparbetad ej fakturerad intäkt	19	15 413	176 256		
Övriga fordringar		60 139	1 097 785	186	193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	41 010	28 111	12 928	1 562
		171 877	1 376 495	453 234	392 109
<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>					
Kassa och bank		68 545	150 914	463 361	476 664
SUMMA TILLGÅNGAR		3 071 741	4 192 470	1 212 765	1 168 563

Balansräkningar

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2004	2003	2004	2003
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital	21				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		13 035	13 035	13 035	13 035
Bundna reserver/Reservfond		453 924	380 153	328 357	328 357
		466 959	393 188	341 392	341 392
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserat resultat		84 826	135 298	140 863	142 824
Årets resultat		109 363	55 674	81 793	19 732
		194 189	190 972	222 656	162 556
Summa eget kapital		661 148	584 160	564 048	503 948
Avsättningar					
Avsättningar för skatter	22	56 738	57 965		
Övriga avsättningar	23	26 206	26 171		
Negativ goodwill	24	6 494	12 988		
		89 438	97 124		
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	2 070 459	3 077 895	75 000	75 000
Förlagslån	26	47 500	47 500	47 500	47 500
		2 117 959	3 125 395	122 500	122 500
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	660	20 835		
Leverantörsskulder		55 051	30 622	4 910	4 074
Skulder till koncernföretag				489 488	498 332
Skatteskulder			857		
Övriga kortfristiga skulder		15 168	24 099	12 476	13 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	132 317	309 378	19 343	26 244
		203 196	385 791	526 217	542 115
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		3 071 741	4 192 470	1 212 765	1 168 563
Ställda säkerheter	28	2 334 315	3 297 300	176 407	157 140
Ansvarsförbindelser	29	853 252	720 955	2 185 030	3 275 138

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Årets resultat	109 363	55 674	81 793	19 732
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Av- och nedskrivningar	8 619	8 332	286	837
Anteciperad utdelning			-57 556	-24 638
Resultat av försäljningar av aktier och fastigheter	-12 598	-12 673	-11 295	-4 256
Avsättningar netto	-22 866	10 818	203	249
Skatter	-17 175	-3 502	-20 091	-1 685
Andelar i intresseföretags resultat	-31 078	-24 626		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	34 265	34 023	-6 660	-9 761
<i>Förändring i rörelsekapital</i>				
Rörelsefordringar	1 256 094	-988 231	22 454	74 573
Rörelseskulder	-171 787	-134 706	-16 101	-10 897
	1 084 307	-1 122 937	6 353	63 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 118 572	-1 088 914	-307	53 915
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	-15 353	53 930	-223	-205
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	21 181	-15 588	19 557	-82 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten	5 828	38 342	19 334	-83 015
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upplåning	-1 007 401	2 618 026		
Utdelning	-32 330	-97 481	-32 330	-97 481
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 039 731	2 520 545	-32 330	-97 481
ÅRETS KASSAFLÖDE	84 669	1 469 973	-13 303	-126 581
Likvida medel vid årets början	1 906 627	436 654	476 664	603 245
Likvida medel vid årets slut	1 991 296	1 906 627	463 361	476 664

Tilläggsupplysningar, se not 30.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Pågående entreprenaduppdrag redovisas i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr RR 10, Entreprenader och liknande uppdrag och med tillämpning av Sveriges Byggindustriers branschrekommendation.

Värderingsprinciper mm

Koncernredovisningen

Koncernens bokslut omfattas av HSB ProjektPartner AB och samtliga bolag där moderbolaget vid årsskiftet, direkt eller indirekt, ägde mer än 50 procent av röstetalet för samtliga aktier och andelar eller av andra skäl kan anses ha haft ett bestämmande inflytande.

HSB Försäkrings AB upprättar bokslut i enlighet med årsredovisningslagen ÅRFL och med de normer som finns utfärdade av finansinspektionen. I koncernen konsolideras detta bolag enligt dessa regler. Detta innebär bland annat att orealiserade vinster på valutor och värdepapper ingår i koncernens resultat. Dessa har tillförts koncernens bundna kapital.

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden.

Koncernmässigt övervärde i fastighetsinnehav skrivs av enligt plan och belastar resultatet i koncernen.

Koncernbidrag i moderbolaget redovisas enligt Redovisningsrådets akutgrupps särskilda uttalande.

Intressebolag

Som intressebolag redovisas bolag i vilka koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Intressebolag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Pågående arbeten

Sveriges Byggindustriers branschrekommendation om successiv vinstavräkning har tillämpats vid värdering av entreprenader i koncernen. Denna rekommendation följer Redovisningsrådets rekommendation RR 10.

Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkt och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess uppbyggnad vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden. Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat påverkar periodens resultat fullt ut. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens innehav av förvaltningsfastigheter kan klassificeras i tre kategorier utifrån projektstatus:

- Färdigutvecklade fastigheter
- Fastigheter under uppförande
- Fastigheter för vidareutveckling

Färdigutvecklade fastigheter avser dels fastigheter som färdigutvecklats av HSB och dels fastigheter som ska säljas utan

vidareutveckling. Fastigheter under uppförande är fastigheter under ny-, till-, eller ombyggnad till färdigutvecklade fastigheter. Fastigheter för vidareutveckling är fastigheter som nu uthyres och där projekteringsarbete pågår för vidareutveckling. Produktionskostnader innefattar såväl direkta som skäligen andel av indirekta kostnader. Räntekostnader avseende produktion för egen förvaltning tillförs anskaffningsvärdet för förvaltningsfastigheter.

Exploateringsfastigheter

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för förvaltningsfastigheter redovisas som exploateringsfastigheter. Fastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionen. Ränta inräknas ej i anskaffningsvärdet för exploateringsfastigheter.

Kassaflödesanalys

Vid upprättandet av kassaflödesanalysen tillämpas den indirekta metoden enligt Redovisningsrådets rekommendation nr 7 Redovisning av kassaflöden.

Omklassificeringar

I årets resultat- och balansräkningar har vissa omklassificeringar gjorts jämfört med tidigare år. Föregående års siffror har därvid justerats på motsvarande sätt.

Noter

Belopp i tkr där inget annat anges

NOT 1 – Koncernen exkl. konsolidering av HSB Finans (sammandrag)

RESULTATRÄKNING	2004	2003
Nettoomsättning	231 787	451 298
Kostnader för produktion och förvaltning	-221 736	-463 886
Bruttoresultat	10 051	-12 588
Försäljnings- och administrationskostnader	-11 227	-15 503
Övriga intäkter	21 744	78 449
Övriga kostnader	-9 433	-69 808
Andelar i intresseföretags resultat	31 959	25 151
Resultat av bolagsförsäljningar	11 250	12 673
Resultat av fastighetsförsäljningar	1 348	0
Rörelseresultat	55 692	18 374
Finansnetto	-6 394	-46
Resultat efter finansiella poster	49 298	18 328
Aktuell skatt	-23 303	-132
Uppskjuten skatt	17 497	4 913
Årets resultat	43 492	23 109
BALANSRÄKNING	2004	2003
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar		
Byggnader och mark	345 584	345 443
Övriga materiella tillgångar	7 807	1 214
Finansiella tillgångar	400 404	375 680
Omsättningstillgångar		
Omsättningsfastigheter	121 550	170 883
Pågående projekt	83 223	69 838
Kortfristiga fordringar	149 128	291 075
Likvida medel	110 439	143 984
Summa tillgångar	1 218 135	1 398 117
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
Eget kapital	595 277	551 595
Avsättningar	89 438	70 834
Långfristiga skulder	332 756	393 403
Kortfristiga skulder	200 664	382 285
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1 218 135	1 398 117
KASSAFLÖDESANALYS	2004	2003
Årets resultat	43 492	23 109
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	-71 934	-2 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-28 442	20 218
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	52 011	-59 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 569	-39 565
Kassaflöde från investeringsverksamheten	35 828	-41 658
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-92 942	-211 447
Årets kassaflöde	-33 545	-292 670
Likvida medel vid årets början	143 984	436 654
Likvida medel vid årets slut	110 439	143 984

NOT 2 – Rörelsegrenarnas nettoomsättning och resultat

Koncernen	Produktions- verksamhet ¹⁾		Fastighets- verksamhet		Finans- verksamhet ²⁾		Övrig verksamhet	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Nettoomsättning ³⁾	185 911	401 014	42 993	40 201	26 625	33 586	21 470	33 451
Kostnader för produktion och förvaltning	-177 326	-399 683	-22 176	-23 258	-4 046	-5 462	-36 880	-58 634
Försäljnings- och administrationskostnader	-6 356	-7 850	-3 732	-3 408	-667	-635	-472	-4 848
Övriga intäkter	18 675	86 771	1 348	0	37 000	0	17 319	4 331
Övriga kostnader	-7 433	-51 209	-650			0	-2 000	-13 569
Andelar i intresseföretags resultat	3 633	-2 954	430	1 139	27 866	26 966		
Rörelseresultat	17 134	26 089	18 213	9 664	86 778	54 455	-563	-39 269
Finansiella intäkter ⁴⁾	18 086	22 879	1 117	1 537	3 629	3 832	38 379	49 939
Finansiella kostnader ⁴⁾	-25 092	-30 555	-13 791	-12 505	-3 211	-530	-25 510	-34 643
Rörelseresultat efter finansiella intäkter och kostnader	10 128	18 413	5 539	-1 304	87 196	57 757	12 306	-23 973
Skatt	909	3 820	-26 054	-1 194	-752	-125	20 091	2 280
Periodens resultat	11 037	22 233	-20 515	-2 498	86 444	57 632	32 397	-21 693

¹⁾ Inkl. HSB Inköp men exkl resultatandelar HSB Finans HB och Bostocken AB.

²⁾ HSB Finans HB, HSB Försäkrings AB samt resultatandel Bostocken AB.

³⁾ Inkl koncernintern omsättning.

⁴⁾ Före eliminering av interna räntor.

NOT 3 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets totala inköp och försäljning i moderbolaget avser 8 (4) procent av inköpen och 69 (73) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

NOT 4 – Medelantal anställda

	2004		2003	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	24	17	33	21
Dotterbolagen	5	2	6	4
Koncernen totalt	29	19	39	25
<i>Könsfördelning inom företagsledningen</i>	Koncernen		Moderbolaget	
Andel kvinnor, %	2004	2003	2004	2003
Styrelse	42	42	42	42
Ledande befattningshavare	17	0	17	0

NOT 5 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Belopp i mkr	2004		2003	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	21,8	10,1	23,1	14,8
Varav pensionskostnader ¹⁾		5,5		6,4
Dotterbolag	2,7	1,7	3,0	1,4
Varav pensionskostnader		1,2		0,3
Koncernen totalt	24,5	11,8	26,1	16,2
varav pensionskostnader		6,7		6,7

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 257 (237) tkr gruppen styrelse och VD. Bolagets utestående pensionsåtagande består i att löpande erlägga premier till KP Pension baserat på utgående lön. I koncernen uppgår pensionskostnader till gruppen styrelse och VD till 418 (237) tkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna Styrelse och VD och Övriga anställda	2004		2003	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1,9	19,9	1,5	21,6
Övriga bolag		2,7		3,0
Koncernen totalt	1,9	22,6	1,5	24,6

Noter

NOT 6 – Lön och annan förmån

<i>Styrelsen</i>	
Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	785,0
Däruv till styrelsens ordförande	142,7

Arvode enligt bolagsstämmans beslut utgår inte till de styrelseledamöter som är fast anställda i koncernen.

Verkställande direktören

Till den verkställande direktören har utgått lön och annan ersättning om 1 059 (806) tkr, vartill kommer värdet av bilförmån. Pensionsrätt utgår enligt KTP-planen med en pensionsålder om 60 år. Mellan 60 och 65 år utgår pension motsvarande 75 procent av anmäld lön. Uppsägningstiden från verkställande direktörens sida är 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida ska omedelbar uppsägning vara möjlig, varvid ett avgångsvederlag utgår med 24 månadslöner.

NOT 7 – Sjukfrånvaro

	Koncernen			Moderbolaget		
	Tot. ord. arb.tid	Sjukfrånvaro	%	Tot. ord. arb.tid	Sjukfrånvaro	%
Avser 1/1–31/12 2004	Timmar	Timmar	%	Timmar	Timmar	%
Samtliga anställda	67 759	1 902	2,81	56 801	1 902	3,35
Män	43 441	547	1,26	36 291	547	1,51
Kvinnor	24 317	1 354	5,57	20 509	1 354	6,60
<30 år	866	13	1,50	866	13	1,50
30–49 år	30 516	1 569	5,14	26 708	1 569	5,87
50–år	36 375	319	0,88	29 225	319	1,09

Av antalet sjukfrånvarotimmar avser 1 242 timmar långtidssjukskrivningar på hel- och deltid i koncernen och i moderbolaget.

Not 8 – Avskrivningar och nedskrivningar

Immateriella tillgångar samt Inventarier och installationer

Avskrivningarna är baserade på ursprungliga anskaffningsvärden och gjorda med 20 procent enligt plan. Avskrivningar har belastat årets koncernresultat med 1,3 (1,6) mkr.

Byggnader

Avskrivningarna är baserade på anskaffningsvärden och gjorda med 2 procent enligt plan efter gjorda nedskrivningar. Avskrivningar har belastat årets koncernresultat med 2,7 (2,3) mkr. På koncernmässigt övervärde uppgår årets avskrivning till 4,6 (4,4) mkr.

Not 9 – Arvode till revisorerna

	2004		2003	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	476	426	440	345
Annan verksamhet				
Ernst & Young	149	122	243	233
Summa arvode till revisorerna	625	548	683	578

Från och med ordinarie bolagsstämma år 2002 är vald revisor Ernst & Young AB. Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranledes av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag, som främst avser rådgivning för olika verksamheter.

NOT 10 – Aktuell skatt och uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Aktuell skatt	-23 303	-132		
Aktuell skatt på koncernbidrag			4 136	0
Uppskjuten skatt	17 497	4 913	15 955	1 685
Total skatt	-5 806	4 781	20 091	1 685

Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas med aktuell skattesats på skattemässiga underskott som bedöms kunna nyttjas samt andra temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden.

NOT 11 – Materiella anläggningstillgångar

	Moderbolaget	Koncernen	
	Inventarier och installationer	Byggnader och mark	Inventarier och installationer
Ingående anskaffningsvärde	2 555	405 101	7 920
Inköp/omklassificering	223	14 249	8 004
Försäljningar/utrangeringar	-277	-6 756	-4 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 501	412 594	11 596
Ingående avskrivningar	-1 922	-46 013	-6 706
Försäljningar/utrangeringar	277	0	4 212
Årets avskrivningar	-286	-7 352	-1 295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 931	-53 365	-3 789
Ingående nedskrivningar		-13 645	
Årets nedskrivningar		0	
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-13 645	
Utgående planenligt restvärde	570	345 584	7 807
Taxeringsvärden		195 840	

NOT 12 – Andelar i koncernföretag

Aktiebolag	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2004	2003
				Bokfört värde	Bokfört värde
HSB Affärsutveckling AB	100	100	2 250		225
HSB Produktion AB	100	100	143 000	147 140	147 140
HSB Fastighets AB	100	100	80 000	29 267	18 000
HSB Försäkrings AB	100	100	35 000	45 000	45 000
HSB Inköp AB	100	100	1 000	100	100
HSB Finanskonsult AB	100	100	500		50
HSB Telefonplan Fastighets AB	100	100	1 000	100	
HSB IT Service AB	100	100	10 000	1 000	1 000
Handelsbolag mm					
HSB Finans HB ¹⁾	100	100	12	50 000	80 000
HSB Boutveckling ek för ¹⁾	100	100	44	75	75
Summa				272 682	291 590

¹⁾ Andelsvärdena avser koncernen.

HSB Affärsutveckling AB har under året fusionerats med moderbolaget, och HSB Finanskonsult har likviderats

Uppgifter om dotterbolagens organisationsnummer och säte

Aktiebolag	Organisationsnummer	Säte
HSB Affärsutveckling AB	556065-7891	Stockholm
HSB Produktion AB	556016-0789	Stockholm
HSB Fastighets AB	556491-8216	Stockholm
HSB Försäkrings AB	516401-8425	Stockholm
HSB Inköp AB	556489-1306	Stockholm
HSB Finanskonsult AB	556491-8117	Stockholm
HSB Telefonplan Fastighets AB	556660-5829	Stockholm
HSB IT Service AB	556581-2633	Stockholm
Handelsbolag mm		
HSB Finans HB	969692-7046	Stockholm
HSB Boutveckling ek för	716421-7494	Stockholm

Noter

NOT 13 – Andelar i intresseföretag

Koncernen	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	Bokfört värde 2004	Bokfört värde 2003
HSB Byggkonsult Syd AB	40	40	200		691
SMÅA AB	35	35	3 525	14 688	12 897
HB Kålleredsfastigheter	50	50	1	4 475	2 714
Finnboda industrilokaler HB	50	50	1	19 190	19 778
HSB Bostad AB	39	28	77 968	126 997	119 996
BoStocken AB	50	50	5	27 971	27 066
Rösunda Annexet AB	50	50	500	37	36
Rösunda Hus A AB	50	50	500		118
Rösunda Produktion Ett AB	50	50	500		341
Rösunda Utveckling Ett AB	50	50	500	50	
Rösunda Annexet HB	50	50	1	-156	-105
Rösunda Hus A HB	50	50	1	-1 442	-177
Rösunda Parkvillor HB	50	50	1	-9 884	-9 852
HSB Boprojekt Väst AB	34	34	10 500	9 828	
HSB Bankett AB	50	50	1	3 259	
HB Kungsängshus i Uppsala	25	25	1	25	
HB Kvarnen i Kalmar	50	50	1	-1 006	-406
HSB Fastigheter i Huddinge-Botkyrka HB	50	50	1	1 609	80
HSB Fastigheter i Östra Skåne HB	50	50	1	134	134
HB HSB Fastigheter i Täby Roslagen	50	50	1	772	1 176
Summa koncernen				196 547	174 487

NOT 14 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

Moderbolaget	Antal aktier och andelar	2004 Bokfört värde	2003 Bokfört värde
Aktier			
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450	9	9
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500	10	10
Summa aktier och andelar		19	19
Koncernen			
Långfristiga värdepappersinnehav		0	0
Summa koncernen		19	19

Not 14, Långfristiga fordringar hos intresseföretag

Koncernen			
Reversfordran BoStocken AB		60 000	70 000
Övrigt		17 261	15 400
Summa koncernen		77 261	85 400

Not 14, Andra långfristiga fordringar

Moderbolaget			
Övrigt		1 339	1 943
Koncernen			
Övrigt		32 678	33 831
Summa koncernen		34 017	35 774

NOT 15 – Exploateringsfastigheter

Koncernen	2004
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 053
Anskaffning	440
Omklassificering	
Avyttring	-137
Överfört till produktion	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 356
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 263
Periodens nedskrivningar	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 263
Utgående bokfört värde	11 093

NOT 16 – Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2004
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	156 489
Anskaffning	1 196
Omklassificering	-56 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 625
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-15 699
Periodens nedskrivningar	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 699
Utgående bokfört värde	85 926

NOT 17 – Andelar i bostadsrättsföreningar o.d.

Koncernen	2004
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 190
Anskaffning	19 991
Avyttring	-14 113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 068
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-12 887
Periodens nedskrivningar	-650
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-13 537
Utgående bokfört värde	24 531

NOT 18 – Pågående entreprenader

Koncernen	2004	2003
Nedlagda kostnader	131 723	72 096
Fakturerat belopp	-48 500	-2 258
Summa	83 223	69 838

NOT 19 – Upparbetad ej fakturerad intäkt

Koncernen	2004	2003
Upparbetade intäkter	174 420	284 161
Fakturerat belopp	-159 007	-107 905
Summa	15 413	176 256

Noter

Not 20 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Förutbetalda kostnader	11 646	2 186	11 470	1 461
Upplupna ränteintäkter	23 846	21 745		
Upplupna intäkter	5 518	4 180	1 458	100
Summa	41 010	28 111	12 928	1 561

NOT 21 – Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget	Summa
			kapital	eget kapital
Ingående balans enligt fastställd balansräkning	13 027	380 153	190 972	584 152
Justering	8			8
Justerad ingående balans	13 035	380 153	190 972	584 160
Utdelning			-32 330	-32 330
Fusionsvinst			-45	-45
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		73 771	-73 771	0
Årets resultat			109 363	109 363
Utgående balans	13 035	453 924	194 189	661 148

Moderbolaget	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget	Summa
			kapital	eget kapital
Ingående balans enligt fastställd balansräkning	13 027	328 357	162 556	503 940
Justering	8			8
Justerad ingående balans	13 035	328 357	162 556	503 948
Utdelning			-32 330	-32 330
Erhållna koncernbidrag			14 773	14 773
Skatteeffekt på koncernbidrag			-4 136	-4 136
Årets resultat			81 793	81 793
Utgående balans	13 035	328 357	222 656	564 048

Följande ägare till HSB ProjektPartner AB finns:

Ägare, HSB-föreningen i:	Antal aktier	Andel aktier, %	Ägare, HSB-föreningen i:	Antal aktier	Andel aktier, %
Stockholm	15 527	11,91	Norra Stor-Stockholm	2 501	1,92
Malmö	13 751	10,55	Umeå	2 501	1,92
Skåne	9 029	6,93	Östra Östergötland	2 501	1,92
Norr	8 253	6,33	Dalarna	1 501	1,15
Göteborg	7 752	5,95	Södertälje	1 501	1,15
Mitt	7 504	5,76	Sydnärke	876	0,67
Göta	7 502	5,76	C Värmland	626	0,48
Mölndal	6 251	4,80	Karlskoga	501	0,38
Uppsala	6 251	4,80	Filipstad	376	0,29
Gävleborg	5 001	3,84	Kristinehamn	301	0,23
Östergötland	5 001	3,84	Södermanlands län	301	0,23
Mälardalen	4 628	3,55	Arlanda	101	0,08
Sydost	4 002	3,07	Storfors	76	0,06
Södertörn	3 776	2,90	Kil	51	0,04
NV Skåne	3 751	2,88	Norra Bohuslän	26	0,02
Landskrona	3 251	2,49	Egna aktier	2 500	1,92
NV Götaland	2 876	2,21	Totalt	130 346	100

På ordinarie bolagsstämma 2004 beslöts att sätta ned antalet aktier med 2 500 st aktier i serie A1, i enlighet med ABL 7:5. Nedsättningen är ännu ej registrerad hos Bolagsverket. Antalet aktier i serie A1 uppgår till 130 301 stycken medan 45 st aktier tillhör A2-A47. För dessa senare aktieserier föreligger ett särskilt vinstdelningsavtal.

NOT 22 – Avsättning för skatter

Vid återläggning av obeskattade reserver vid upprättandet av koncernredovisningen har 28 procent av de obeskattade reserverna omförs till uppskjuten skatt.

NOT 23 – Övriga avsättningar

	2004	2003
Försäkringstekniska avsättningar	16 709	16 668
Avsättning för sparbonus	9 497	9 503
Summa	26 206	26 171

NOT 24 – Negativ goodwill

	2004	2003
Koncernen		
Ingående anskaffningsvärde	32 470	32 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 470	32 470
Ingående upplösningar	-19 482	-12 988
Årets upplösning enligt plan	-6 494	-6 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 976	-19 482
Utgående planenligt restvärde	6 494	12 988

NOT 25 – Skulder till kreditinstitut

	2004
Förfallostrukturen för skulder till kreditinstitut:	
2004	10 660
2005	520
2006	520
2007	520
2008 –	2 116 399
	2 128 619

99 procent av skulden avser kreditavtal som förnyas löpande under året.
Av det totala beloppet avsåg 1 785 203 skuld i HSB Finans HB

NOT 26 – Förlagslån

Skuld till HSB Riksförbund ek. för. som återbetalas 2025 enligt avtal.

NOT 27 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Semesterlöneskuld	3 285	4 522	2 717	4 068
Pensions- och löneåtaganden	10 897	8 819	1 981	2 399
Upplupna räntor	1 838	2 502	203	249
Upplupna entreprenadkostnader	65 068	249 643		
Övriga upplupna kostnader	51 229	43 892	14 442	19 528
Summa upplupna kostnader	132 317	309 378	19 343	26 244

Noter

NOT 28 – Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
<i>Ställda säkerheter för reversskulder är</i>				
Aktier	176 936	136 576	176 407	157 140
Fastighetsinteckningar	281 501	341 161		
Statspapper och obligationer, bokfört värde	1 875 878	2 819 563		
Summa avseende egna skulder och avsättningar	2 334 315	3 297 300	176 407	157 140

NOT 29 – Ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Övriga borgensförbindelser	378 776	221 098	357 439	501 710
Regressansvar handelsbolag	395 126	248 765	1 787 735	2 731 992
Garantier av insatser, förskott och upplåtelseavgifter	78 855	250 563		
Kapitaltäckningsgaranti/kapitaltillskott till dotterbolag			39 422	40 968
Övriga ansvarsförbindelser	495	529	434	468
Summa ansvarsförbindelser	853 252	720 955	2 185 030	3 275 138

NOT 30 – Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys

Betalda räntor och erhållen utdelning	Koncernen		Moderbolaget	
	2004	2003	2004	2003
Erhållen utdelning			103 450	21 000
Erhållen ränta	66 249	64 094	35 631	49 767
Erlagd ränta	-45 680	-56 760	-24 416	-32 655

Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	68 545	150 914	463 361	476 664
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	1 922 751	1 755 713		
Summa likvida medel	1 991 296	1 906 627	463 361	476 664
Därtill tillkommer ej utnyttjad checkräkningskredit av 100 000 tkr	100 000	100 000	100 000	100 000
Disponibla likvida medel	2 091 296	2 006 627	563 361	576 664

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB ProjektPartner AB

Org nr 556501-4148

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i HSB ProjektPartner AB för räkenskapsåret 2004. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision

innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat

sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets och koncernens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 11 mars 2005

Ernst & Young AB

Peter Lander
Auktoriserad revisor

Styrelse



Karl-Gunnar Holmqvist

Född 1946.
Styrelseordförande.
Till styrelsen 1996, ordförande sedan 1998.
Andra HSB-uppdrag:
Ordförande HSB Norr.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande Green Cargo, FöreningsSparbanken Luleå, Zait AB, ledamot Norrlandsfonden.



Gun-Britt Mårtensson

Född 1947.
Vice styrelseordförande.
Till styrelsen 2001.
Andra HSB-uppdrag:
Ordförande HSB Riksförbund.



Lars-Erik Bengtsson

Född 1945.
Till styrelsen 2002.
Egen företagare.
Andra HSB-uppdrag: Ledamot HSB Skåne
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande Kristianstads FF.



Sture Blomgren

Född 1941.
Till styrelsen 2000.
Planeringschef FORMAS.
Andra HSB-uppdrag:
Ordförande HSB Uppsala.



Thomas Odelius

Född 1945.
Till styrelsen 2000.
Personalrepresentant SACO.



Marie-Louise Rönmark

Född 1954.
Till styrelsen 2002.
Kommunalsråd Umeå.
Andra HSB-uppdrag: Ordförande HSB Umeå
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot SLU, Boverket, Umeå Kommun Företag, Kommunförbundets utbildningsberedning.



Beryl Thelin

Född 1948.
Till styrelsen 2002.
Verksamhetsansvarig SIF Kontaktcenter.
Andra HSB-uppdrag:
Ledamot HSB Mälardalen.



Bo Törner

Född 1947.
Till styrelsen 1996.
VD HSB Göteborg.



Ulrik Fällman

Född 1945.
Till styrelsen 1996.
VD HSB Stockholm.
*Vald av stämman som suppleant.
Har ersatt avgången ordinarie ledamot
från den 6 maj 2004.*



Ulla Gådefors Christensen

Född 1947.
Till styrelsen 2003.
Lärare.
*Andra HSB-uppdrag:
Ordförande HSB Norra Stor-Stockholm.*



Anna-Carin Magnusson

Född 1957.
Till styrelsen 2003.
Landstingspolitiker.
*Andra HSB-uppdrag:
Ledamot HSB Göta
Övriga styrelseuppdrag:
Socialdemokratiska Arbetarpartiet.*



Anita Modin

Född 1939.
Till styrelsen 2002.
*Andra HSB-uppdrag:
Ordförande HSB Stockholm.
Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande i Turistdelegationen,
ledamot Götakanalbolaget, Folkets Hus
och Parkers Riksorganisation,
Hasseluddens Konferens & Yasuragi,
FöreningsSparbanken lokal Sparbank Syd i
Stockholm, Riva del Sol och La Serra AB.*

Styrelsesuppleanter



Thomas Erlandsson

Född 1945.
Till styrelsen 2002.
VD HSB Nordvästra Götaland.



Anita Malmgren

Född 1947.
Till styrelsen 2004.
Personalrepresentant.



Anders Nord

Född 1946.
Biträdande chef för kriminalpolisen i Malmö.

Adjungerad till styrelsen

Ledning



Lars Mellgren

VD, född 1966.
I HSB sedan 1988.



Claes Cervin

VD HSB Inköp, född 1946.
I HSB sedan 1990.



Carina Karlsson

Chefsjurist, född 1959.
I HSB sedan 1985.



Gunnar Mongård

Utredningschef, född 1949.
I HSB sedan 1979.



Bo Nilsson

VD HSB Försäkrings AB, född 1943.
I HSB sedan 1965.



Göran Sundeman

Ekonomichef, född 1947.
I HSB sedan 1999.



Torbjörn Wennberg

Regionchef norr och mellan,
född 1952.
I HSB sedan 2003.

Övriga styrelser

HSB Produktion AB

Styrelse

Lars Mellgren
Ordförande, född 1966.
VD HSB ProjektPartner AB.
Till styrelsen 2003.

Göran Sundeman
Född 1947.

Ekonomichef HSB ProjektPartner AB.
Till styrelsen 2000.

Gunnar Mongård
Född 1949.

Utredningschef HSB ProjektPartner AB.
Till styrelsen 2003.

HSB Fastighets AB

Styrelse

Lars Mellgren
Ordförande.
Till styrelsen 2003.

Göran Sundeman
Till styrelsen 2000.

Gunnar Mongård
Till styrelsen 2003.

HSB Inköp AB

Styrelse

Lars Mellgren
Ordförande.
Till styrelsen 2003.

Göran Sundeman
Till styrelsen 2000.

Claes Cervin
Född 1946.
VD HSB Inköp AB.
Till styrelsen 1999.

HSB Finans HB

Styrelse

Lars Mellgren
Ordförande.
Till styrelsen 2003.

Göran Sundeman
Till styrelsen 2003.

Curt Nordh
Född 1945.
VD HSB Centrala Värmland.
Till styrelsen 2003.

Elisabeth Uddén
Född 1947.
VD HSB Umeå.
Till styrelsen 2003.

Claes Örsing
Född 1943.
v VD HSB Stockholm.
Till styrelsen 2003.

HSB Försäkrings AB

Styrelse

Lars Mellgren
Ordförande.
Till styrelsen 2004.

Göran Sundeman
Till styrelsen 2004.

Gunnar Hofring,
Född 1942.
VD HSB Uppsala.
Till styrelsen 1995.

Definitioner

Medelantal anställda	Genomsnittet av antalet anställda personer under räkenskapsåret
Omsättningsmarginal	Projekresultat innan kostnaden belastats med premie för SHG-garanti samt räntor under byggnadstiden dividerat med bostadsrättsföreningens produktionskostnad exklusive mervärdeskatt
Räntabilitet på eget kapital	Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital
Räntabilitet på sysselsatt kapital	Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital
Räntabilitet på totalt kapital	Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, dividerat med genomsnittligt totalt kapital
Räntebärande nettoskuld	Räntebärande skulder, inklusive räntebärande pensionsskulder, minus räntebärande tillgångar, beräknat vid årets slut
Rörelsemarginal	Resultat före finansiella poster dividerat med nettoomsättning
Skuldsättningsgrad, brutto	Räntebärande skulder dividerat med synligt eget kapital plus minoritet
Skuldsättningsgrad, netto	Räntebärande nettoskuld dividerat med synligt eget kapital plus minoritet
Soliditet	Eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen
Sysselsatt kapital	Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och latent skatt
Totalt kapital	Balansomslutning
Vinstmarginal	Resultat efter finansiella poster dividerat med nettoomsättningen

Text, form och produktion: Wildeco.

Foto: Hans-Erik Nygren, sid 4, 17, 22, 23, 27, 46, 47, 48, 49 - HSB, sid 8, 19

Johnér Bildbyrå/Per Magnus Persson, omslagets insida, sid 13, 16, 25.

Illustration: Aaero Design, omslag - FFNS Arkitekter, sid 11 - Rits Arkitekter, sid 14, 19.

Tryck: Blomberg & Janson Offsettryck.

Papper: Omslag Silverblade silk 250g, Inlaga Silverblade matt 150g.



ProjektPartner

Fleminggatan 41, Box 8310, 104 20 Stockholm
Tel 08-785 30 00 · Fax 08-785 33 40
www.hsb.se