



# HSB ProjektPartner AB · årsredovisning 2005





Året i korthet . . . . .	2
VD har ordet . . . . .	4
Fem år i sammandrag . . . . .	6
Den goda bostaden genom tiderna . . . . .	7
Detta är HSB ProjektPartner . . . . .	8
Detta är HSB . . . . .	10
Omvärld . . . . .	11
Marknad . . . . .	13
Medlemmar och kunder . . . . .	14
Affärsområden	
Produktion . . . . .	15
– HSB Plattform . . . . .	17
Inköp . . . . .	20
Fastigheter . . . . .	21
Finans . . . . .	22
Försäkring . . . . .	23
HSB och hållbarhet . . . . .	24
Hållbarhet Produktion . . . . .	25
Medarbetare . . . . .	26
Förvaltningsberättelse . . . . .	28
Förslag till vinstdisposition . . . . .	30
Resultaträkningar . . . . .	31
Balansräkningar . . . . .	32
Kassaflödesanalyser . . . . .	34
Redovisnings- och värderingsprinciper . . . . .	35
Noter . . . . .	36
Revisionsberättelse . . . . .	45
Styrelse . . . . .	46
Ledning . . . . .	48
Övriga styrelser . . . . .	48
Definitioner	

# 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. 2004 togs namnet HSB ProjektPartner för att orientera bolaget närmare sina samarbetspartners, HSB-föreningarna och de regionala produktionsbolagen. HSB ProjektPartner ägs av 32 av landets 33 HSB-föreningar, som genom att tillföra kapital till bolaget har skapat en stark aktör på den svenska bostadsmarknaden, såväl finansiellt som kompetensmässigt.

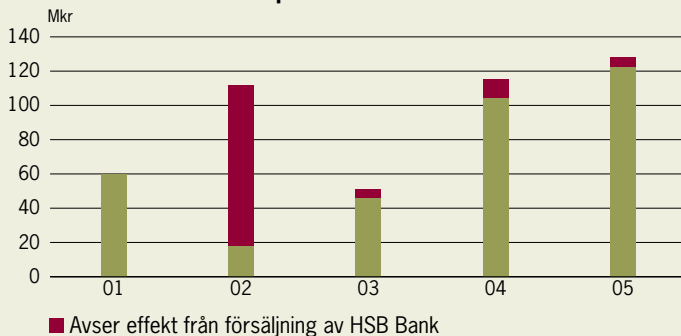
HSB ProjektPartner genomför bostadsproduktionen i partnerskap med HSB-föreningen på orten. Härigenom tas HSB-föreningens lokala förankring och HSBs samlade ekonomiska resurser till vara.

Under 2005 medverkade HSB ProjektPartner i byggandet av 1 258 av de 1 822 lägenheter som påbörjades inom HSB. Nyproduktionen beräknas fortsätta öka kraftigt under de närmaste åren. HSB ProjektPartners projektportfölj omfattar cirka 11 000 lägenheter med planerad start under de närmaste fem åren.

## Förstärkt uppgång 2005

- Årets resultat uppgick till 111,0 (109,4) mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning med 160 (160) kr per aktie.
- Fortsatt ökad produktion.
- HSB ProjektPartner medverkade i 75 procent av HSBs produktion av bostads- och äganderätter.
- Fokus på förändring av bosparandet.

### Resultat efter finansiella poster

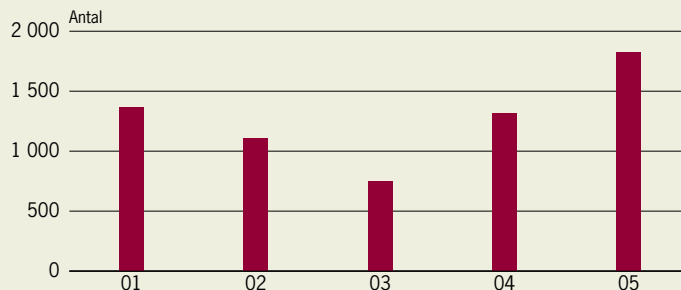


Nyckeltal	2005	2004
Nettoomsättning, mkr	<b>420,2</b>	257,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	<b>128,1</b>	115,2
Årets resultat, mkr	<b>111,0</b>	109,4
Räntabilitet på eget kapital, %	<b>16,2</b>	17,6
Utdelning (föreslagen för 2005), kr per aktie A1	<b>160</b>	160
Medelantal anställda	<b>29</b>	29

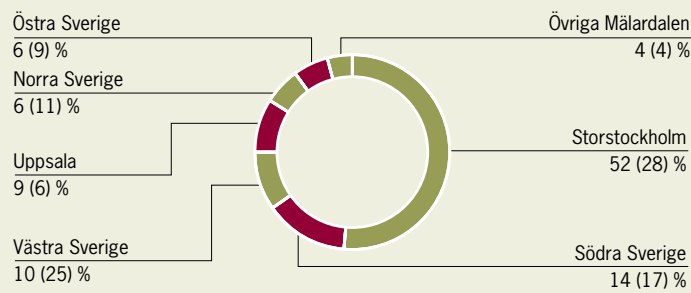


Inom HSB påbörjades under året sammanlagt 1 822 (1 317) bostäder i totalt 40 (32) projekt

## Påbörjade bostäder inom HSB 2001–2005



## Påbörjade bostäder inom HSB 2005



## Geografisk fördelning av HSBs påbörjade bostäder 2005

### Norra Sverige

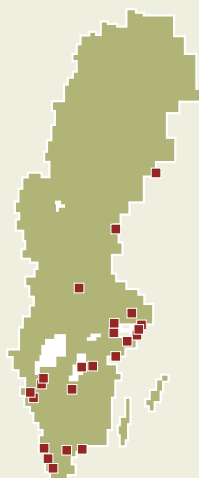
109 Bostäder  
Umeå, Sundsvall,  
Leksand

### Övriga Mälardalen

64 bostäder  
Västerås, Eskilstuna

### Västra Sverige

176 bostäder  
Göteborg, Mölndal,  
Alingsås, Ale



### Uppsala

172 bostäder

### Storstockholm

948 bostäder  
Stockholm, Vaxholm, Upplands-Bro,  
Järfälla, Danderyd, Solna, Nacka,  
Haninge, Huddinge, Botkyrka,  
Södertälje

### Östra Sverige

103 bostäder  
Nyköping, Linköping, Vadstena

### Södra Sverige

250 bostäder  
Jönköping, Malmö, Landskrona,  
Helsingborg, Sölvesborg, Hörby



Brf Näsby, Örebro. 34 lägenheter, färdigställt oktober 2005.



# Stark aktör i stark tillväxt

Det är med tillfredsställelse jag kan konstatera att den positiva trend som kännetecknade vår verksamhet under 2004 höll i sig och förstärktes under 2005. Förutsättningarna för att kunna uppfylla våra medlemmars behov av bostäder är bättre än på länge.

2005 byggde vi fler bostäder, hade en fortsatt stark finansiell verksamhet och sålde allt vi producerade. Det i en uppåtgående marknad. Årets resultat på 111 mkr är i linje med planerna och lönsamheten i byggverksamheten är tillfredsställande. Dessutom breddade vi vår geografiska marknad till att omfatta orter där vi under ett antal år varit mindre aktiva eller inte byggt något överhuvudtaget. Jag tänker framförallt på Norrlandskusten där städer som Luleå, Umeå, Skellefteå och Sundsvall nu är högaktuella med god ekonomisk tillväxt och en hög efterfrågan på bostäder. Andra geografiska områden med intressant potential är Västkusten, Mälardalen och Öresundsregionen. Genom HSBs starka lokala förankring har vi en klar fördel framför flera av våra viktigaste konkurrenter. Vi har lätt att känna av och tyda signalerna i marknaden och anpassa våra erbjudanden till lokala förhållanden.

### Byggandet fortfarande för lågt

Efter många års stiltje i bostadsbyggandet har nybyggnationen börjat ta fart. Under den senare hälften av 1990-talet byggdes det 10 000–12 000 lägenheter per år, vilket är bottenrekord i ett historiskt perspektiv. Sedan millennieskiftet har en viss uppgång skett och 2005 producerades 34 000 lägenheter och för 2006 är Boverkets prognos 35 500.

Sedan 1980-talet har HSBs marknadsandel sjunkit från ett genomsnitt kring

15 procent till cirka 5 procent, en nivå som vi inte är nöjda med. Vår ambition är att genom ett offensivt agerande återta förlorade andelar och på medellång sikt är målet minst 10 procent av den totala nyproduktionen. Det skulle vid nuvarande nivå motsvara cirka 3 500–4 000 lägenheter per år att jämföra med de 1 822 lägenheter som HSB påbörjade 2005.

Vilka är då de yttre förutsättningarna? Det svenska bostadsbyggandet är i strykclass i ett internationellt perspektiv. Jämfört med genomsnittet för de 15 ursprungliga EU-länderna är den svenska nyproduktionen bara hälften så stor räknat per invånare. I Sverige färdigställdes 2003 endast 2,7 lägenheter per 1 000 invånare jämfört med EU-genomsnittet på 6,0. Motsvarande siffra för Finland var 5,4 och för Irland 17,4. Om Sverige skulle ha legat på EU-snittet hade det inneburit cirka 55 000 nya lägenheter per år.

### Förändring kräver politisk vilja

Idag finns det cirka 4,4 miljoner bostäder i Sverige. Det sker en årlig nyproduktion på cirka 30 000 samtidigt som lika många byggs om. Om tempot inte höjs leder utvecklingen till en gradvis försämring av beståndet, vilket innebär att det samlade bostadskapitalet minskar. Det kan få till effekt att svenskarna blir mindre nöjda med sitt boende. Min bedömning är att det i huvudsak är två faktorer som påverkar efterfrågan på bostäder och därmed behovet av nyproduktion.

Den ena är befolkningens ekonomiska möjligheter att skaffa större och bättre bostäder, vilket i sin tur beror på den ekonomiska utvecklingen i stort och den fördelningspolitik som förs. Den andra faktorn är det relativa priset på boendet i förhållande till annan konsumtion som till exempel fordon, resor och andra fritidsaktiviteter, vilket påverkas av skatte- och bidragspolitiken. Med andra ord påverkas bostadsmarknaden i hög grad av politiska beslut, trots att vi idag inte har en konsekvent bostadspolitik. Dessutom kan vi konstatera att det sker en tilltagande polarisering mellan den grupp av medborgare som redan har etablerat sig på bostadsmarknaden och den grupp som ännu inte tagit sig in. Den äldre generationen har en fördelaktig position som innehavare av villor och bostadsrätter, ofta med betydande övervärden. Ungdomar å andra sidan, har ofta svårigheter att skaffa sig ett boende till rimliga villkor. Jag har svårt att se hur denna obalans ska kunna förändras utan politisk vilja och dådkraft.

### Stor marknadspotential

Det uppdämda behovet skapar naturligtvis möjligheter för producenter av bostäder, som HSB. För en fortsatt efterfrågan talar en låg räntenivå, hög ekonomisk aktivitet och tilltagande framtidstro. Förhållanden för en växande bostadsbubbla har dämpats och få bedömare tror att en väntad, modest räntehöjning skulle få

några särskilt allvarliga följder för hushållen i gemen.

Ett orosmoment är att ett ökat byggande kan leda till att branschens nuvarande resurser inte kommer att räcka till, vilket betyder högre kostnader. Därför intensifierar vi vårt arbete med nya kostnadssänkande koncept, där HSB Plattform är det mest intressanta. Vi har färdigställt cirka 220 bostäder enligt konceptet och genomför och planerar idag för ytterligare cirka 1 500 lägenheter.

Vår kärnverksamhet är bostäder för ägande i bostadsrättsföreningar. Vi har dock identifierat starka önskemål, särskilt från våra yngre medlemmar, om hyresrätter. Därför ökar vi den produktionen och min bedömning är att 10–15 procent av vårt byggande i framtiden kommer att vara hyresrätter. Vi kommer dessutom att tillsammans med HSB-föreningarna söka förvärva hyresbostäder på orter där medlemmarna efterfrågar sådana.

### Fokus på bosparandet

Bosparandet är en hörnpelare i hela HSB-tanken. Försäljningen av HSB Bank till FöreningsSparbanken var strategiskt riktig och frigjorde kapital som förbättrade vår kapacitet att bygga nytt. Samtidigt förlorade vi den direkta kontakten med våra bosparare, vilket inte har varit till fördel för någon. Vi har i ett par år undersökt och utvärderat möjligheterna att hitta alternativa sparformer, som är mer gynnsamma än dagens. För närva-



VD Lars Mellgren vid Finnboda Hamn i Nacka. Här byggs totalt 700 lägenheter i olika etapper och lägen. Inflyttning 2006–2010.

rande är huvudspåret att gå vidare med samarbetet med FöreningsSparbanken och söka former för förbättrade villkor samtidigt som vi intensifierar kontakterna med våra bosparare. Ambitionen är att både skapa nöjda sparare och stärka kapitalbasen för byggandet.

### Den goda bostaden

HSB är ett väl inarbetat varumärke som förknippas med trygghet och kvalitet i boendet. Men det räcker inte att luta sig tillbaka på gamla meriter. Vi måste hela tiden utveckla och anpassa våra idéer och koncept till dagens och morgondagens krav. Därför för vi en ständig dialog med våra medlemmar för att säkerställa att vår bild av den goda bostaden överensstämmer med deras uppfattning. Den förändring av villkoren för bostadsbyggandet som skedde under 1990-talet, med ett minskat engagemang från samhällets sida och en större marknadsanpassning, har krävt åtgärder i form av strukturering av

verksamheten, trimning av organisationen och anpassning av resurserna. Detta är idag genomfört och vi ser en period av expansion där vi kan flytta fram våra positioner och stärka vår ställning inom bostadsbyggandet. Jag ser optimistiskt på framtiden och våra möjligheter att tillgodose medlemmarnas behov av ett bra och prisvärt boende.

Stockholm i mars 2006

Lars Mellgren  
Verkställande direktör  
lars.mellgren@hsb.se

# Fem år i sammandrag

Koncernen	2001	2002	2003	2004	2005
Nettoomsättning, mkr	459,0	389,1	483,9	257,7	420,2
Resultat efter finansiella poster, mkr	60,1	111,8	50,9	115,2	128,1
Balansomslutning, mkr	11 162,7	1 791,6	4 192,5	3 071,7	3 455,9
Eget kapital, mkr	560,8	626,0	584,2	661,1	709,0
Räntebärande nettoskuld, mkr	-109,1	62,3	78,8	26,0	-133,7
Skuldsättningsgrad brutto, ggr	16,4	0,98	5,4	3,2	3,4
Skuldsättningsgrad netto, ggr	-0,2	0,1	0,1	0,0	-0,2
Soliditet (synlig), %	5,4	34,9	13,9	21,5	20,5
Räntabilitet på totalt kapital, %	0,7	2,3	2,3	3,7	4,3
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	0,8	2,5	2,8	4,1	4,8
Räntabilitet på eget kapital, %	10,9	15,5	9,2	17,6	16,2
Medelantal anställda	153	58	39	29	29

## Koncernen exkl. HSB Bank/HSB Finans HB

Balansomslutning, mkr	1 545,9	1 791,6	1 398,1	1 218,1	1 534,2
Räntebärande nettoskuld, mkr	493,2	62,3	174,6	121,7	-19,1
Skuldsättningsgrad netto, ggr	1,0	0,1	0,3	0,2	-0,0
Soliditet (synlig), %	31,7	34,9	39,5	48,9	44,5
Räntabilitet på totalt kapital, %	2,0	8,7	2,4	5,3	8,3
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	5,2	15,5	3,6	7,4	10,6
Räntabilitet på eget kapital, %	1,9	16,5	3,9	7,6	13,2
Medelantal anställda	61	58	39	29	29

## Verksamheternas utveckling

### Nettoomsättning, mkr

Produktion	205,1	302,3	389,8	172,3	325,9
Inköp	13,4	16,1	11,2	13,6	16,5
Fastigheter	43,7	39,6	40,2	43,0	39,4
Finans	170,1		32,5	25,9	26,3
Försäkring	3,0	1,5	1,0	0,7	12,4
Koncerngemensamt och eliminerings <sup>1)</sup>	29,6	29,6	9,2	2,2	-0,3
<b>Totalt</b>	<b>464,9</b>	<b>389,1</b>	<b>483,9</b>	<b>257,7</b>	<b>420,6</b>

### Resultat efter finansiella poster, mkr

Produktion	23,3	50,3	14,3	8,6	36,0
Inköp	2,0	1,0	1,6	1,5	1,7
Fastigheter	12,5	19,6	-1,3	5,5	38,3
Finans	48,1	0,0	55,9	84,6	49,7
Försäkring	4,0	1,0	0,7	2,7	1,5
Koncerngemensamt och eliminerings <sup>1)</sup>	-29,8	39,9	-20,3	12,3	0,9
<b>Totalt</b>	<b>60,1</b>	<b>111,8</b>	<b>50,9</b>	<b>115,2</b>	<b>128,1</b>

<sup>1)</sup> I koncerngemensamt och eliminerings ingår dels moderbolagets intäkter och kostnader samt IT-/Dataverksamheten, dels eliminering av internt köpta och sålda tjänster.

Definitioner finns längst bak i årsredovisningen.

## Kommentar till femårsöversikt

Gränserna mellan de olika affärsområdena har förändrats vid flera tillfällen, vilket försvårar jämförelsen mellan åren.

Produktionsverksamheten tappade volymer i början av 2000-talet, men har sedan hösten 2003 haft ökande projektvolymer. Detta har fått genomslag i resultatutvecklingen. Samtidigt har den nedskrivning på 15,7 mkr som belastade resultatet 2003 återförts i 2005 års bokslut. Dessutom har bostadsrättslägenheter sålts med en vinst på 5,1 mkr.

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 -5,0 mkr belastat resultatet avseende ränta på skatt hänförlig till taxeringsår 1999. Under år 2005 har en fastighet sålts med ett resultat på 39,2 mkr samtidigt som nedskrivningar skett med netto 5,5 mkr.

Inom affärsområde Finans såldes HSB Bank 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 och 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 med FöreningsSparbanken hälftenägda bolaget BoStocken AB, ingår som intressebolag i affärsområdet från 2003. Resultatet har gottskrivits med 27,0 mkr, 27,9 mkr och nu 2005 med 29,8 mkr. Per 30 december 2005 förvärvades FöreningsSparbankens samtliga aktier.

Det synliga resultatet av bankaffären i moderbolaget, totalt 116,2 mkr, redovisas på raden för koncerngemensamt och eliminerings år 2002 i sammanställningen över resultat efter finansiella poster. Likaledes ingår här i 2003, 2004 och 2005 års resultat, moderbolagets tilläggsköpeskilling för nämnda affär på 5,0 mkr, 11,3 mkr och 5,6 mkr.



## Hög standard som standard

Att bygga och förvalta bra och prisvärda bostäder har varit HSBs drivkraft sedan starten. Kvalitet, trygghet och trivsel var tidigt ledord för boendet inom HSB. Allt detta kännetecknar den goda bostaden.

HSB har varit föregångare på många sätt när det gäller utvecklingen av boendet. Sopnedkastet eller "sopstörningen" var en HSB-uppfinning. I HSBs lägenheter blev tvättstuga, badrum och ett

funktionellt kök tidigt standard. Likaså varmvatten, kylskåp och hiss. Trångboddhet ledde till idén om sängskåpet, långt innan dagens compact living-begrepp myntades.

Under årens lopp har HSB drivit på utvecklingen för en allt högre standard i boendet. Värderna som långsiktig hållbarhet, god arkitektur och ett friskt boende präglar det goda boendet inom HSB 2005.

## Den goda bostaden genom tiderna



### Bosparande

Sparandet har alltid varit en av hörnstenarna i HSB. Från början var medlen helt nödvändiga för produktionen av små och modernt utrustade bostäder för det växande antalet medlemmar.



### Sopnedkast

På 1920-talet introducerade HSB de första sopnedkasterna. Det var ett stort hygieniskt framsteg och bidrog, genom patentinkomster, faktiskt även till HSBs finansiering.



### Varmvatten och badrum

Tack vare insatser från framför allt HSB blev badrum tidigt standard även i små lägenheter. Badrummen fick stor betydelse för både folkhygien och självkänsla.



### Maskintvättstugor

De första moderna maskintvättstugorna med elektriska tvättmaskiner och ångtorrar möttes med stor skepsis av konservativa husmödrar.



### Daghem

HSBs nya barnstugor bidrog till att ta bort den fattigdomsstämpel som hade präglat de tidigare kommunala daghemmen.



### Lekplatser

På gårdarnas lekplatser ledde och ordnade en kompetent sköterska barnens lekar. I slutet av 20-talet var avgiften 60 öre om dagen för eftersyn, vård och tre mål mat.



### Kök

HSB bidrog tidigt till att kökens standard och funktionalitet höjdes. Skjutbara skåpluckor, bättre anpassad bänkhöjd och kylskåp är några exempel.



### Långsiktig hållbarhet

Det goda boendet präglas alltmer av hållbarhetsfrågor. HSB bygger sunda bostäder som tar hänsyn till både människan och miljön.



### IT i boendet

Vem kunde för 10 år sedan tro att vi 2005 skulle boka vår tvätttid från datorn på jobbet? Idag är vi där, och HSB deltar i utvecklingen av att IT-anpassa boendet.



### Certifiering

Många av HSBs bostadsrättsföreningar väljer att certifiera sig enligt HSB Certifiering. Det är en kvalitetsstämpel som visar att föreningen är välskött – en stämpel på den goda bostaden.

## HSB-föreningarnas partner i byggandet

De senaste åren har HSB ProjektPartner successivt koncentrerat resurserna till kärnverksamheten, produktion av bostäder. Detta har resulterat i att ett antal rörelsegrenar har avvecklats, ett arbete som nu i allt väsentligt avslutats. HSB ProjektPartner bedriver även verksamhet inom affärsområdena Fastigheter, Inköp, Finans och Försäkring.

<b>Nettoomsättning, mkr</b>	2004	2005
Produktion	172,3	325,9
Inköp	13,6	16,5
Fastigheter	43,0	39,4
Finans	25,9	26,3
Försäkring	0,7	12,4
Koncerngemensamt och eliminerings	2,2	-0,3
<b>Totalt</b>	<b>257,7</b>	<b>420,2</b>

<b>Resultat efter finansiella poster, mkr</b>	2004	2005
Produktion	8,6	36,0
Inköp	1,5	1,7
Fastigheter	5,5	38,3
Finans	84,6	49,7
Försäkring	2,7	1,5
Koncerngemensamt och eliminerings	12,3	0,9
<b>Totalt</b>	<b>115,2</b>	<b>128,1</b>

Bolaget 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.

### Affärsidé

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

### Vision

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

### Mål

Det övergripande målet är att skapa största möjliga nytta och mervärde för den enskilde medlemmen i HSB. 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 fortlöpande omprövas.

Det ekonomiska målet är att verksamheten över en konjunkturcykel ska ge en avkastning på eget kapital som med minst tre procentenheter överstiger räntan på femåriga statsobligationer sett över en längre tid. För närvarande är avkastningskravet åtta procent. Målet för HSB ProjektPartners soliditet är 20 procent.

### Omsättning och resultat 2005

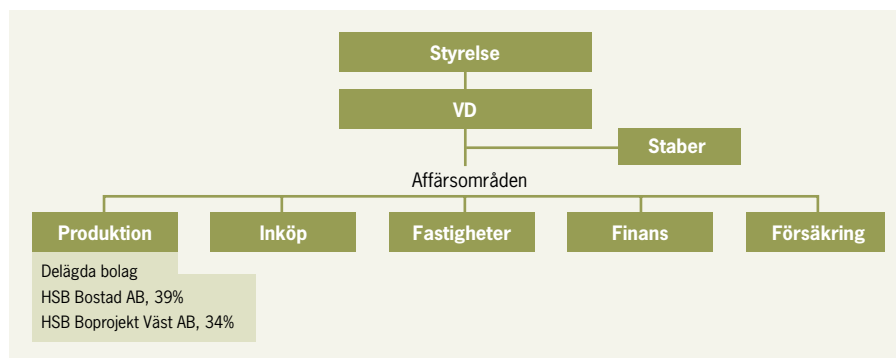
Koncernens nettoomsättning uppgick till 420,2 mkr jämfört med 257,7 mkr år 2004. Den ökade omsättningen förklaras i allt väsentligt av högre volymer inom produktionsverksamheten. Resultatet efter finansiella poster ökade med 12,9 mkr och uppgick till 128,1 mkr.

### Organisation

Bostadsbyggandet sker i partnerskap med HSB-föreningar och HSBs regionala produktionsbolag. HSB ProjektPartners roll är att utgöra en gemensam resurs avseende finansiell kapacitet och produktionskompetens. Bolaget samverkar med HSB Riksförbund i utvecklingen av boendet.

Den operativa verksamheten är från och med 2006 indelad i fem affärsområden: Produktion, Inköp, Fastigheter, Finans och Försäkring. Förändringen har skett i syfte att öka tydligheten i den ekonomiska redovisningen av de olika verksamheterna.

HSB ProjektPartner har en decentraliserad organisation. Varje affärsområde



har fullt resultatansvar och styrs via individuella mål som löpande följs upp och revideras.

## Utdelningspolicy

Bolagets styrelse har gjort bedömningen att det nuvarande egna kapitalet är tillräckligt för den produktionsvolym som det för närvarande finns marknadsmässiga förutsättningar för. Ambitionen är emellertid att öka byggandet ytterligare de närmaste åren i takt med efterfrågan och därmed också öka HSBs andel av den samlade produktionen. Det finns därför skäl att konsolidera en väsentlig del av de överskott som genereras.

Den nu gällande policyn innebär att utdelningen begränsas till en tredjedel av verksamhetens resultat efter skatt, dock till högst 20 mkr. Policyn ses löpande över och förändringar i verksamheten eller dess villkor kan leda till en revidering.

## Etik och varumärke

HSB är ett väl inarbetat varumärke som är starkt förknippat med trygghet kring boendet. Varumärket bygger på kärnvärderingarna Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan, ETHOS.

## Ägarstyrning

HSB ProjektPartner leds av en styrelse med elva ledamöter som representerar ägarna samt en arbetstagarrepresentant. För styrelsens arbete gäller en arbetsordning med instruktion avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören samt instruktion för ekonomisk rapportering. Arbetet ska präglas av HSBs kärnvärderingar.



## Det goda boendet framför allt

HSB är en konsumentkooperation, vars verksamhet syftar till ett bra och tryggt boende. Kärnan i HSB utgörs av de lokala bostadsrättsföreningarna, där den enskilde medlemmen har möjlighet att påverka sitt boende och har inflytande över drift och förvaltning.

### HSBs bostadsproduktion 1924–2005

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	6 354	1 271
<b>Summa</b>	<b>482 042</b>	<b>5 879</b>

HSB har sedan starten för drygt 80 år sedan producerat mer än 480 000 lägenheter, vilket motsvarar mer än var tionde bostad i Sverige. Ingen annan enskild producent har bidragit till bostadsbyggandet i motsvarande grad. HSB-rörelsen har därmed varit en viktig faktor i skapandet av det svenska folkhemmet.

I genomsnitt har produktionen uppgått till cirka 6 000 lägenheter per år. Variationerna har emellertid varit stora mellan olika perioder. Mer än 80 procent av lägenheterna tillkom mellan 1950 och 1990. Under 1990- och 2000-talet har det skett en stagnation i bostadsbyggandet i landet, vilket också påverkat takten i HSBs produktion.

### Trygghet och kvalitet

Trygghet är det ord som är starkast förknipat med HSB enligt den senaste undersökningen bland bospärlare och allmänhet. HSB arbetar på en rad olika sätt för att säkra tryggheten både för bostadsrättsföreningen och för den enskilde boende.

Ett exempel är den sjuåriga trygghetsgaranti som alla nya bostadsrätter som HSB ProjektPartner bygger omfattas av. Den har tagits fram för att säkra ekonomin i en ny bostadsrättsförening och för att ge de nya bostadsrättsinnehavarna och medlemmarna ett tryggt boende. Garantin tecknas mellan den nya bostadsrättsföreningen och HSB-föreningen, som i sin tur är återförsäkrad i Stiftelsen HSBs Garantifond (SHG).

## Så här fungerar HSB – en federation i tre led

536 426 medlemmar  
100 116 bospärlare  
3 845 bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsföreningar, de boende i dessa samt enskilda medlemmar som sparar 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 bospärlare 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 HSBs 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.

## Fortsatt god tillväxt

Det råder fortfarande stor osäkerhet om bostadspolitikens riktning och de framtida byggkostnaderna. Men fortsatt låga räntor och god ekonomisk tillväxt bidrar till att vi bedömer att efterfrågan på bostäder kommer att vara fortsatt hög.

Under andra halvåret 2005 noterades en återhämtning i konjunkturen och hushållens konsumtion ökade i allt snabbare takt. BNP-ökningen uppgick till 2,3 procent 2005 och beräknas uppgå till 3,0 procent 2006. Under 2007 och 2008 väntas en något lägre tillväxt, som dock fortfarande är tillfredsställande ur ett internationellt perspektiv. Inflationen, som varit låg sedan 2003, väntas långsamt öka.

Industrins kraftiga produktivitet-utveckling grundar sig i huvudsak på fortsatt effektivisering, lägre sjukskrivningar och högre arbetstidsuttag. Den öppna arbetslösheten låg vid årsskiftet på dryga fem procent, vilket är betydligt högre än regeringens mål. Under 2006 och 2007 väntas dock en ökning i sysselsättningen.

### Låg ränta och höga priser

Räntenivån är en viktig faktor för utvecklingen på bostadsmarknaden. Under 2006 har räntenivån börjat stiga något från den historiskt låga nivå som gällde under senare delen av 2005. Riksbanken har under första kvartalet 2006 börjat höja reporäntan, som i slutet av 2005 låg på endast 1,5 procent. En gradvis fortsatt höjning prognostiseras och vid årsskiftet 2008/2009 bedöms reporäntan ha nått 3,0 procent.

Trots att marknadsräntorna har börjat vända uppåt tror majoriteten av hushållen på fortsatt stigande fastighetspriser under 2006. Under 2000-talet har de privata bolånen ökat med 76 procent

medan ränteläget har lett till att motsvarande kostnad för lånen bara stigit med sju procent. Från oktober 2004 till oktober 2005 steg priserna på småhus med i genomsnitt nio procent.

Riksbanken angav i sin stabilitetsrapport i november 2005 att de stigande priserna i huvudsak kan förklaras av låga räntor, stigande disponibla inkomster och lågt byggande. I det längre perspektivet ser Riksbanken ingen större risk för att huspriserna ska falla även om styrräntan skulle fördubblas. Motsvarande utveckling förväntas beträffande bostadsrätter.

### Demografi

En förutsättning för balans i tillgång och efterfrågan på bostadsmarknaden är rörlighet och flexibilitet. Konsumenten efterfrågar olika former av boende i olika livssituationer.

Gruppen 50–64 år utgör en stor och växande andel av befolkningen. Den anses ha en positiv inverkan på tillväxten med god köpkraft och höga krav på boendet. Ett stort problem är att kostnaden för att komma in på bostadsmarknaden ökat kraftigt, vilket i första hand drabbar ungdomar. Det tar längre tid att skaffa en egen bostad. Samtidigt väljer den äldre generationen i större utsträckning att bo kvar i sina villor som ett billigt alternativ till stadskärnornas nyproducerade lägenheter.

På universitets- och högskoleorter har bristen på billiga lägenheter för studenter uppmärksammats. Därför byggs det

### Kostnadsutveckling för nyproduktion av flerbostadshus



Faktorprisindex speglar kostnadsutvecklingen för att bygga bostäder. Faktorprisindex för flerbostadshus, exkl. löneglidning och moms, ökade med 3,5 procent från december 2004 till december 2005. Konsumentprisindex ökade med 0,9 procent under samma period.

Källa: SCB.

studentlägenheter på flera orter. Dessa är emellertid knutna till studierna och utgör inte någon omedelbar entré till bostadsmarknaden.

## Efterfrågan styr

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

Detta ledde till att nyproduktionen av hyresrätter nästan upphörde under flera år. Även de allmännyttiga kommunala bostadsföretagen slutade bygga nytt och valde i många fall att sälja ut sina bestånd till bostadsrättsföreningar. Nyproduktionen av bostadsrätter är efter avregleringen helt efterfrågestyrd. Inga projekt påbörjas förrän stora delar av lägenheterna är sålda.

## Bostadspolitik

Den svenska bostadspolitiken rymmer allt från beskattning av byggande till planfrågor och stimulansåtgärder. Bostadspolitiken har inte på länge varit prioriterad i valtider trots att en samlad syn och konkreta åtgärder efterfrågas av allt fler.

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 infra-

struktur i form av bland annat vägar och kommunikationer samt 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 resans gång. Ledtider på fem till tio år från idé till färdig bostad är regel snarare än undantag. Detta leder till ett högre risktagande både för producent och för konsument.

En politisk knäckfråga är beskattningen av de olika bostadsformerna. I princip råder politisk samsyn att neutralitet ska råda, men beslutsvandan är stor. De höjda taxeringsvärdena på villor och därmed högre fastighetsskatt och eventuell tillkommande förmögenhetsskatt är ständigt föremål för debatt. Mindre känt är att bostadsrättsföreningar dubbelbeskattas. Förutom den vanliga fastighetsskatten ska tre procent av taxeringsvärdet, efter avdrag för räntor, tas upp som intäkt för statlig beskattning.

Den statliga BOFI-utredningen har föreslagit slopade räntebidrag. EU-kommissionen har formulerat krav som kan leda till att rätten till uppskov för realisationsvinst tas bort.

## Byggekostnader

Höga byggekostnader tas ofta upp som en huvudorsak till den låga bostadsproduktionen. Enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät för 2005, uppger merparten av tillfrågade kommuner att höga kostnader för nybyggnation och brist på mark i attraktiva lägen är de främsta orsakerna till ett lågt byggande.

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 detta kommer att ske.

Byggbranschen i Sverige karaktäriseras av ett oligopol med få aktörer och svag konkurrens. Byggföretagen har blivit färre och större. Som motvikt finns ett antal små regionala och lokala aktörer, som bara kan åta sig mindre projekt och som knappast utgör något hot mot de större. För att möta detta förhållande arbetar HSB ProjektPartner med de mindre aktörerna genom delade entreprenader inom ramen för konceptet HSB Plattform. Läs mer om HSB Plattform på sidan 17.

Under 2005 ökade aktiviteterna på byggmarknaden, framförallt i de större städerna. I Stockholm börjar det redan synas tendenser till överhettning. I det längre perspektivet finns det risk för brist på kvalificerad arbetskraft inom alla byggrelaterade discipliner. Branschen räknar med ett rekryteringsbehov på cirka 15 000 personer inom de närmaste tio åren till följd av pensionsavgångar och tillväxt i marknaden.

Arbetskraftsinvandringen är ett annat aktuellt ämne. Vilka regler ska gälla inom den fria marknaden, de EU-regleringar som finns eller svenska kollektivavtal? Ska utländska företag kunna konkurrera på den svenska marknaden med arbetskraft som har sämre villkor än deras svenska motsvarigheter? Svaret finns i framtiden.

## Nybyggnationen tar fart

Nyproduktionen av bostäder i Sverige har återhämtat sig de senaste åren, men det är fortfarande långt kvar till balans mellan utbud och efterfrågan. Enligt Boverkets prognos kommer det att produceras 35 500 lägenheter under 2006.

Nyproduktionen av bostäder i Sverige har varit jämförelsevis låg i 15 år. Det gäller både i ett historiskt och ett internationellt perspektiv. 2003 påbörjades 2,7 bostäder per 1000 invånare i Sverige, medan genomsnittet för de 15 ursprungliga EU-medlemsländerna var 6,0. Flera bedömare menar att en nyproduktion på cirka 50 000 lägenheter per år skulle vara rimlig, baserat på befolkningens sammansättning och det befintliga bostadsbeståndets omfattning. De senaste åren har det emellertid varit en betydande uppgång i nyproduktionen i Sverige. Från en nivå på 20 000 bostäder per år runt millennieskiftet påbörjades 34 000 lägenheter 2005.

### Stora regionala skillnader

Fyra av tio kommuner anser att det behöver byggas mer än vad som hittills planerats. Drygt en tredjedel av landets kommuner anser att det råder bostadsbrist på hemmaplan, en tredjedel att bostadsmarknaden är i balans och knappt en tredjedel att det finns ett överskott på bostäder.

Bostadsbrist råder framför allt i kommuner i Stockholms, Uppsala, Södermanlands, Hallands och Västra Götalands län. Cirka 60 procent av befolkning bor i kommuner med bostadsbrist och bara drygt 10 procent i kommuner med överskott.

### Återhämtning påbörjad

Många faktorer talar för ett ökat bostadsbyggande de närmaste åren. Hit hör en fortsatt konjunkturuppgång, stigande disponibla inkomster, ökad sysselsättning och låga realräntor. De räntehöjningar

som förväntas kommer sannolikt att kyla av efterfrågan något, särskilt när det gäller egnahem. Det motverkas dock av högre ekonomisk aktivitet och optimism för framtiden. Boverket bedömer att igångsättningen av nya lägenheter kommer att uppgå till 35 500 under 2006. Det är dock fortfarande relativt långt kvar till de önskvärda 50 000 per år.

### Dynamiska storstadsregioner

Efterfrågan är störst i storstadsregionerna dit det sker en kontinuerlig inflyttning framför allt i åldersgrupperna 19–28 år. I åldrarna strax över 30 år väljer många barnfamiljer att flytta från storstäderna och regioncentras till mindre kommuner inom pendlingsavstånd till den större staden. Bedömningen är idag att de starkaste regionala marknaderna finns kring Stockholm, övriga Mälardalen, Uppsala, Göteborg, Öresundsregionen, Halmstad, Jönköping, Linköping och Umeå.

### HSB bygger långsiktigt

Några av HSB ProjektPartners viktigaste konkurrenter är de fyra stora entreprenörerna JM, Skanska, NCC och Peab som bedriver verksamhet över hela landet. Samtliga bygger för bostadsrättsmarknaden. Skillnaden mellan HSB och de övriga är att HSB bygger för framtida långsiktig förvaltning, medan de andra omgående överlåter ansvaret till bostadsrättsföreningen. I motsats till dessa konkurrenter har HSB inga egna produktionsresurser. All byggverksamhet handlas istället upp i konkurrens på den öppna marknaden.

### Bostadsbyggande i Sverige 2005–2007

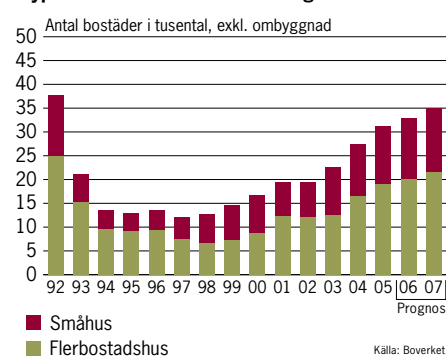
Prognos för antal påbörjade lägenheter i flerbostadshus och småhus.

År	Boverket*	KI	BI
	feb 2006	dec 2005	dec 2005
2005	34 000	29 900	30 500
2006	35 500	34 600	32 000
2007	36 000	35 200	–

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

\* Inkl. bedömt tillskott från ombyggnad av vindar och övriga lokaler, samt antagande om oförändrade statliga stöd för bostäder efter år 2006.

### Nyproduktion av bostäder i Sverige 1992–2007



## Medlemmarnas behov vägledande

Medlemmarnas och kundernas behov och önskemål kring den egna bostaden ligger till grund för HSB ProjektPartners långsiktiga verksamhetsutveckling. Resultaten från behovsanalysen som genomfördes 2004 har under 2005 bearbetats för att ligga till grund för den framtida produktionen.

De regionala HSB-föreningarna genomför marknadsundersökningar för att skapa så goda underlag som möjligt innan beslut tas om nyproduktion. Under 2004 genomförde HSB ProjektPartner en riksomfattande behovsanalys. Syftet var att klarlägga medlemmarnas behov och önskemål kring bostaden.

HSB har nu en aktuell lista på de grundkrav som måste uppfyllas och de bakomliggande skälen därtill. Under 2005 har stora ansträngningar gjorts för att föra ut resultatet av undersökningen i hela HSB-rörelsen. Det har bland annat hållits ett antal regionala och lokala seminarier, grupper har arbetat med att konkretisera behov och önskemål för att dessa ska kunna ligga till grund för förändringar i byggande, material och metoder. Vidare har en internetjänst byggts

upp där medlemmen kan matcha sina önskemål med det aktuella utbudet.

### Varumärket ska konkretiseras

Det framgår av undersökningen att HSBs varumärke bör stärkas och innehållet förtydligas. Det handlar mycket om att kommunicera en gemensam bild av hela HSB-rörelsen och dess värdegrund. HSBs kärnvärderingar ska genomsyra HSB ProjektPartners verksamhet.

Därför har en process initierats med uppgift att tydliggöra och konkretisera vad varumärket HSB ska stå för i produktionen, det vill säga vilken standard och kvalitet som ska känneteckna och utgöra den unika HSB-bostaden. Processen syftar också till att utveckla bostäder med skilda karaktärer som svarar mot olika medlemsgruppers behov och preferenser.

I arbetet, som drivs tillsammans med HSB Riksförbund, spelar HSB-föreningarna en central roll då det är dessa som avgör vad som ska byggas inom det egna verksamhetsområdet.

### Attityder, önskemål och krav

Behovsanalysen ger information om medlemmarnas/kundernas attityder, önskemål och krav på boendet. Informationen pekar på vilka grundkrav som behöver uppfyllas vid nyproduktion.

En klar majoritet vill i stor utsträckning själv kunna påverka både standard, ytmaterial och även till viss del planlösningen vid köp av ny bostad. Det behovet tillmötesgås i tillvalsprocessen, som i större utsträckning hanteras av den byggande HSB-föreningen istället för av byggtreprenören.



### Preferenser kring utrustning och standard i bostaden

#### ÖVERGRIPANDE

- Lättstädad och lättskött
- Våtrum och kök av stor betydelse
- Boendet ska ge trygghet

#### KÖK

- Fullhöjd på köksskåp
- Inbyggd mikrovågsugn
- Spishäll och inbyggd ugn

#### GEMENSAMHETS-UTRYMMEN

- Varmgarage
- Vaktmästarservice

#### BADRUM

- Helkaklat & klinker
- Golvvärme
- Tvättmaskin/torktumlare

#### ÖVRIGT

- Extra stor balkong/altan
- Stor klädkammare/förråd
- Parkett i alla sovrum

Behovsanalys bosparare, nov 2004.



## Positiv utveckling för byggandet

Sedan 2003 har HSB ProjektPartner fokuserat på produktion av bostäder på fler orter och för bredare medlemsgrupper än tidigare. Drygt två år senare, med en kraftigt ökad produktion och en omfattande projektportfölj för kommande år, kan konstateras att utvecklingen har varit lyckosam.

HSBs viktigaste uppgifter är att bygga bra och prisvärda bostäder för sina medlemmar och sedan erbjuda en säker och trygg förvaltning. HSB ProjektPartners uppgift är att stödja de regionala HSB-föreningarna i arbetet med att förse medlemmarna med dessa bostäder. Stödet består i huvudsak av att bistå med riskkapital och kompetens i gemensamma projekt.

### Produktionsmål

Under perioden 1950–90 svarade HSB för mellan 10 och 20 procent av Sveriges sammanlagda bostadsrättsproduktion. Sedan fastighets- och finanskrisen i början av 1990-talet har andelen sjunkit till omkring fem procent. 2005 beräknas andelen uppgå till sex procent och 2006 till sju procent. Målet är att under år 2008 svara för nio procent. Med en förväntad volym på cirka 40 000 påbörjade lägenheter 2008 skulle HSBs andel uppgå till omkring 3 500 lägenheter.

### Fortsatt ökat byggande

Under 2005 påbörjade HSB sammanlagt 1 822 bostäder fördelat på 40 projekt. Det är 38 procent fler bostäder än 2004. 1 464 var bostadsrätter, 224 egnahem och 134 hyreslägenheter. HSB ProjektPartner medverkade genom partnerskap med enskild HSB-förening i byggandet av 556 (324) av lägenheterna.

De delägda produktionsbolagen HSB Bostad och HSB Boprojekt Väst uppförde samtidigt 526 (360) respektive 176 (205)

lägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således på olika sätt i byggandet av sammanlagt 1 258 (889) HSB-bostäder, vilket motsvarar 75 procent av HSBs totala produktion av bostads- och äganderättslägenheter.

### God försäljning

HSB ProjektPartner sålde under 2005 sammanlagt 583 (390) lägenheter. Med såld lägenhet avses vid bostadsrätt att förhandsavtal eller upplåtelseavtal träffats. Vid äganderätt skall bokningsavtal med minst 25 000 kr i förskott eller köpeavtal och entreprenadavtal finnas.

### Produktion

Affärsområde Produktion	2004	2005
Nettoomsättning, mkr	172,3	325,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	8,6	36,0
Vinstmarginal, %	5,0	11,0
Medelantal anställda	8	9
Antal påbörjade bostäder <sup>1)</sup>	889	1 258

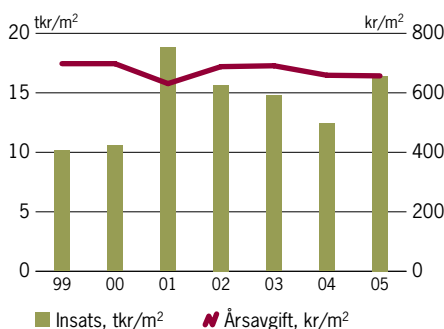
<sup>1)</sup> Inklusive HSB Bostad AB och HSB Boprojekt Väst AB.

HSBs påbörjade bostäder 2005	Antal projekt	Antal bostäder
Bostadsrätt	28	1 464
Äganderätt	9	224
Hyresrätt	3	134
<b>Totalt</b>	<b>40</b>	<b>1 822</b>

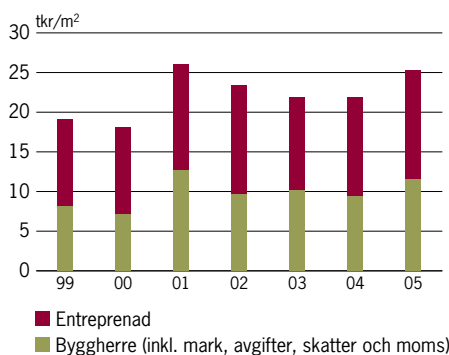


Brf Kungsängsporten, Uppsala. 145 lägenheter, färdigställande december 2006.

**Boendekostnader i HSBs nybyggda bostadsrätter**



**HSBs produktionskostnader – all produktion**



Vid utgången av året fanns ingen färdigställd osåld lägenhet, sju osålda lägenheter med inflyttning under första halvåret 2006 samt 80 osålda lägenheter med inflyttning senare. HSB Bostad och HSB Boprojekt Väst har under året sålt 621 (589) respektive 271 (0) lägenheter.

### Ökade produktionskostnader

Efter att de genomsnittliga produktionskostnaderna per kvadratmeter sjunkit fyra år i rad skedde år 2005 en ökning från cirka 22 000 kr/m<sup>2</sup> föregående år, till cirka 25 000 kr/m<sup>2</sup>. Ökningen är i första hand en effekt av fördelningen mellan projekt av olika karaktär. Trots en uttalad ambition att öka andelen projekt som vänder sig till breda medlemsgrupper har andelen lägenheter i projekt med produktionskostnader under 20 000 kr/m<sup>2</sup> minskat från 37 procent till 19 procent. Samtidigt har andelen lägenheter i dyrare projekt med produktionskostnader från 30 000 kr/m<sup>2</sup> ökat från en procent till 21 procent.

Till viss del kan utvecklingen förklaras av tillfälligheter i möjligheterna till igångsättning, där en större andel dyra projekt blivit byggklara just detta år. Utvecklingen pekar också på svårigheten att få lönsamhet i projekt med lägre kostnader. En fortsatt strävan finns dock att generellt minska byggkostnaderna, i första hand inom ramen för konceptet HSB Plattform.

De högre produktionskostnaderna i kombination med att en större andel finansieras med insatser i dyrare projekt har resulterat i att den genomsnittliga insatsnivån ökat med drygt 30 procent, från cirka 12 400 kr/m<sup>2</sup> till 16 400 kr/m<sup>2</sup>. Samtidigt har den genomsnittliga årsavgiften varit i stort sett oförändrad, 659 (657) kr/m<sup>2</sup>.

### Omfattande projektportfölj

Bostadsproduktionen under kommande år är i grunden beroende av tillgången på byggrätter på orter och i lägen där det finns marknadsmässiga förutsättningar att bygga och sälja nya bostäder. Tillgången på byggbar mark grundar sig på eget ägande, samarbetspartners ägande eller avtal (option) med kommun eller annat om framtida förvärv.

Projektportföljen fram till och med 2010 innehåller cirka 11 000 lägenheter. HSB Bostad svarar för omkring hälften med Stockholm och Nacka (Finnboda Hamn) som enskilt största byggkommuner. För HSB Boprojekt Väst står Göteborg för den största planerade produktionen och för HSB ProjektPartner är det Uppsala. I övrigt är produktionen väl spridd över stora delar av landet.

Projektportföljen är ett levande dokument, vars innehåll och förverkligande hela tiden omprövas och kompletteras. Ju längre fram i tiden produktionsstarten av enskilda projekt ligger, desto större är osäkerheten. Sannolikt kommer portföljen senare under planperioden att tillföras nya, hittills oidentifierade projekt.

### Effektiv projektorganisation

HSB ProjektPartner samverkar med HSB-föreningarna utifrån deras behov och önskemål. Tillit och öppenhet är grunden för ett framgångsrikt samarbete mellan parterna.

Vid genomförandet av produktion i samverkan med enskild HSB-förening åtar sig HSB ProjektPartner att på totalentreprenad till fast pris uppföra nyckelfärdiga hus åt bostadsrättsföreningen eller köparen av egnahem. HSB ProjektPartner handlar i sin tur upp underentreprenörer för genomförandet av byggnationen.

## HSB Plattform

HSBs mest framgångsrika utvecklingsprojekt för kostnadsstyrning vid nyproduktion är HSB Plattform. Konceptet introducerades i början av 2000-talet och har nu nått fullskaledrift.

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

HSB Plattform tar sin utgångspunkt i industriella metoder för utveckling, logistik och produktion. Den gemensamma nämnaren är att HSB tar ett större övergripande ansvar för hela bygg- och materialförsörjningsprocessen. Genom att inom ramen för HSB

Plattform utnyttja mindre aktörer genom delade entreprenader när konkurrensen är för dålig och priserna för höga, minskar också beroendet av stora entreprenörer. HSB Plattform är nu ett etablerat sätt att projektera och bygga, vilket innebär att HSB har en framskjuten position när det gäller industrialiserad bostadsproduktion.

Under 2005 präglades byggmarknaderna, framför allt i de stora städerna, av en kraftig konjunkturförbättring,

vilket påverkade kostnadsbilden. Tack vare HSB Plattform kunde emellertid HSB framgångsrikt motverka de kostnadsökningar som blev följden av marknadsutvecklingen.

Under året slutfördes plattformprojekt med sammanlagt 220 lägenheter bland annat i Stockholm, Göteborg och Tyresö. För närvarande genomförs projekt med totalt 300 lägenheter och detaljplanering för ytterligare 1 200 har inlett.

## HSB ProjektPartners påbörjade bostäder 2005

HSB ProjektPartner (i partnerskap med enskild HSB-förening)	Antal bostäder
Umeå	45
Sundsvall	48
Leksand	16
Uppsala	172
Nacka	211
Nyköping	11
Malmö	53
Summa	556
<b>HSB Bostad (delägt bolag)</b>	
Stockholm	102
Upplands-Bro	37
Vaxholm	42
Danderyd	10
Haninge	161
Järfälla	29
Huddinge	24
Botkyrka	32
Södertälje	89
Summa	526
<b>HSB Boprojekt Väst (delägt bolag)</b>	
Göteborg	37
Mölnadal	71
Alingsås	39
Ale	29
Summa	176
<b>Totalt HSB ProjektPartner</b>	<b>1 258</b>

Projektets över- eller underskott delas med samverkande HSB-förening enligt avtal. I huvudsak tecknas samarbetsavtal direkt med varje enskild HSB-förening.

I Stockholmsregionen samarbetar HSB ProjektPartner sedan 2001 med fem HSB-föreningar i det gemensamt ägda HSB Bostad AB, där bolagets andel motsvarar 39 procent av kapitalet på 300 mkr. På motsvarande sätt samverkar HSB ProjektPartner med fem HSB-föreningar på västkusten genom ett 34-procentigt ägande i produktionsbolaget HSB Boprojekt Väst AB.

HSB ProjektPartner tillhandahåller HSB-föreningarna konsulttjänster efter behov såväl inom som utom entreprenader. Till konsulttjänsterna hör exempelvis projektledning, projektekonomi, fastighetsvärdering, marknadsanalys och juridik. Den kompetens som behöver finnas lokalt nära projekten finns ofta hos HSB-föreningarna själva.

### Tillräcklig kapitalbas

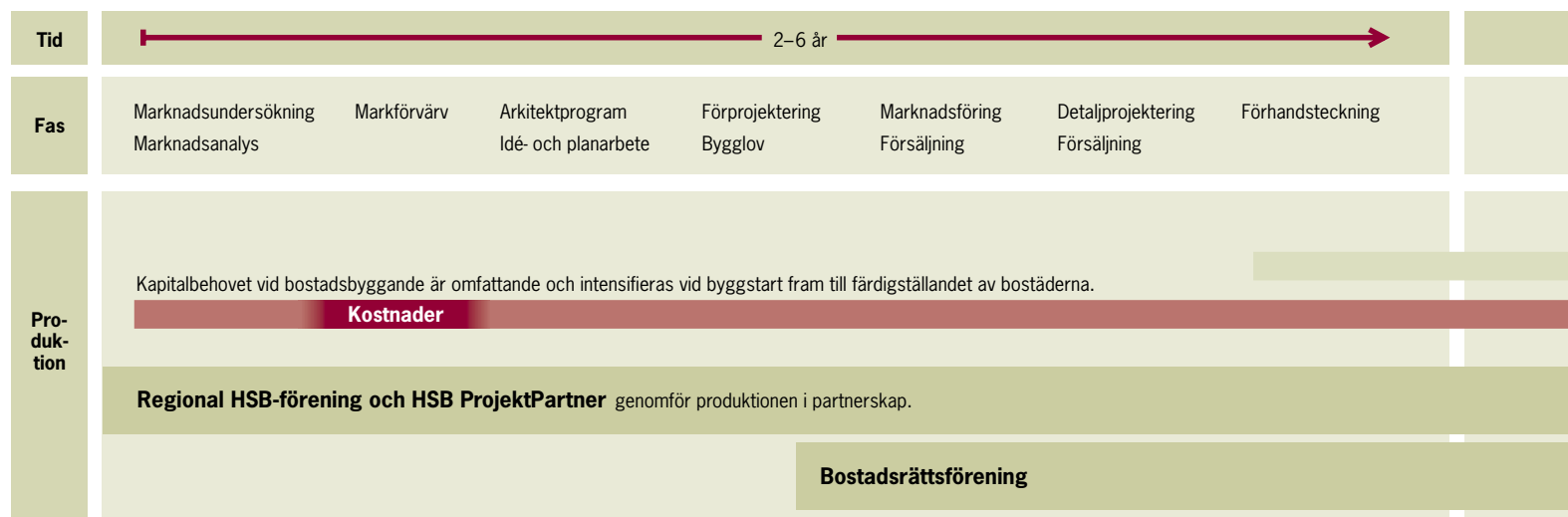
För att bygga bostäder krävs idag, som följd av en högre risknivå, en starkare kapitalbas än det gjorde för 20–30 år sedan. HSB ProjektPartner har gjort

bedömningen att kapitalbehovet är cirka 500 tkr per byggd lägenhet i de fall mark måste förvärfvas lång tid före byggstart. För närvarande är bedömningen att HSB ProjektPartners balansräkning och kapitalbas är tillräcklig för att tillåta expansion i planerad omfattning.

### Risker och riskhantering

Riskhantering inom bostadsproduktion innehåller en mängd dimensioner. Det är den sammantagna bilden som är vägledande för bolagets styrelse och ledning. Riskerna kan delas in efter olika faser eller möjlighet till påverkan. Mellan olika risker finns större eller mindre samband. De risker som regelmässigt beaktas är marknadsrisker, konjunktur- och strukturrisker, ränterisker, likviditetsrisker, mark- och planrisker, politiska risker, miljörisker, kvalitetsrisker och juridiska risker.

På 1980- och 90-talen var det vanligt att kommunerna tog ansvar för markförslörningen och tillhandahöll färdigexploaterad mark i samband med igångsättningen av byggprojekt. Det förekommer även idag, men i mindre omfattning. Det tvingar producenterna att på ett tidigt stadium själva förvärva mark, ofta i hård



konkurrens. Inom ramen för producentens ansvar faller därmed även att driva planprocessen och ta ansvar för eventuell sanering av markföroreningar. Det senare blir allt vanligare med anledning av att mark i lägen med bostadsefterfrågan idag ofta utgörs av gammal industrimark.

Även själva byggprocessen är förenad med en rad risker. Dessa är dock normalt lättare att identifiera än riskerna vid markförvärvet eftersom de ligger närmare i tiden för projektets realiserande.

## Certifiering för ökad trygghet

HSB Certifiering är ett system för kvalitetssäkring av bostadsrättsföreningar som syftar till att skapa trygghet för den enskilde medlemmen. Certifieringen bedöms även bidra till ett ökat värde på den enskilda bostadsrätten eftersom den gör det lättare för omvärlden att göra en bedömning av bostadsrättsföreningen. Under 2006 planeras genomförandet av den första certifieringen av en nybildad bostadsrättsförening.

## Investeringspolicy

HSB ProjektPartners investeringspolicy reglerar vilka principer som ska gälla för

investeringar inom produktionsområdet. Av policyn framgår att den förväntade avkastningen på varje investering ska stå i relation till bedömda risker. 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

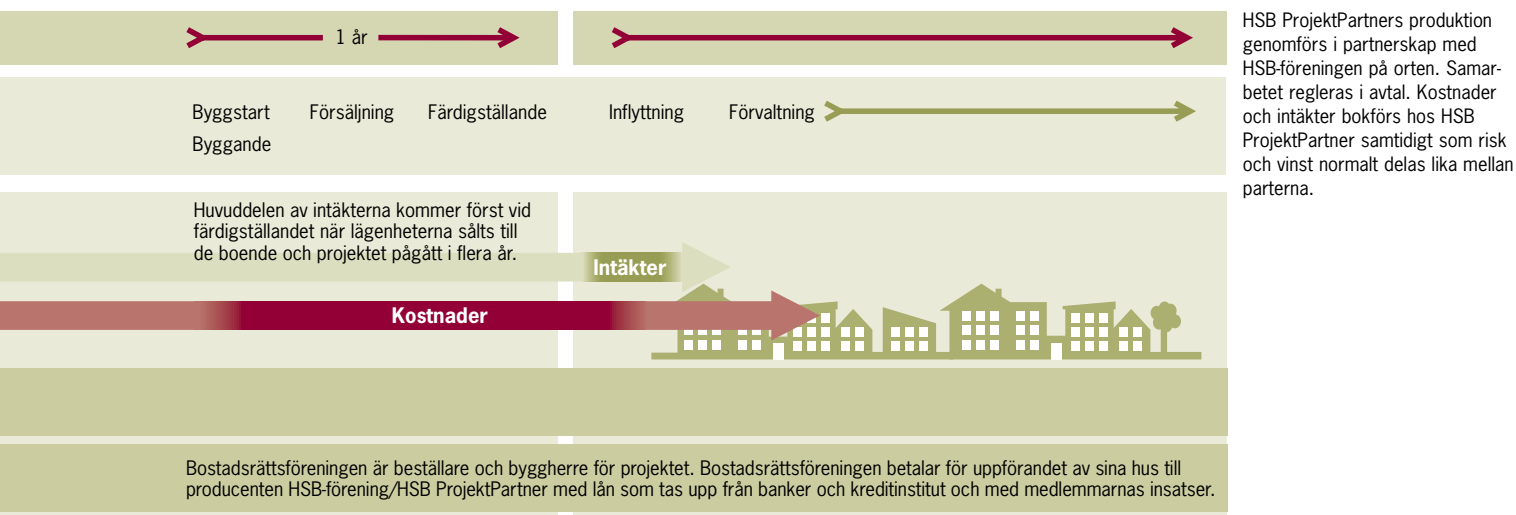
- samverkan med HSB-förening
- byggstart inom tre till fem år
- markföroreningar ska vara kartlagda och prissatta
- varje förvärv ska generera minst 15 byggrätter
- marken ska vara eller bedömas bli planlagd för bostäder

För byggstart gäller på motsvarande sätt bland annat

- minst 8 procent i omsättningsmarginal
- minst 30 procent av bostäderna ska vara förhandstecknade
- bostadsrättsföreningen ska vara försäkrad hos Stiftelsen HSBs Garantifond

## Utveckling

HSB ProjektPartner initierar och leder utvecklingsarbete inom produktionsområdet. Hit hör beskrivnings- och kontraktsmallar, upphandlings- och entreprenadfrågor, inköpsfrågor, plattformskoncept samt frågor rörande omvärld och marknad.



## Alla tjänar på gemensamma inköp

Sedan 1999 bedrivs HSBs gemensamma inköpsverksamhet genom bolaget HSB Inköp AB. Under 2005 startades ett flertal projekt för att ytterligare stärka verksamheten. Från och med 2006 utgör bolaget ett självständigt affärsområde inom HSB ProjektPartner.

### Inköp

Affärsområde Inköp	2004	2005
Nettoomsättning, mkr	13,6	16,5
Resultat efter finansiella poster, mkr	1,5	1,7
Vinstmarginal, %	11,0	10,3
Medelantal anställda	6	6

HSB Inköp koordinerar HSBs samlade inköp och har ramavtal med drygt 90 leverantörer inom byggande, boende och förvaltning. Samordningen bidrar till kostnadsbesparingar för både HSB-föreningar, bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

Avtalen är indelade i nio produktområden: vitvaror/tvättstugor, byggmaterial, drift/underhåll, administrativa inköp, telecom/data, konferens/resor, bilar/drivmedel, el/olja samt säkerhet, som tillkom 2005. HSB Inköp tecknar även avtal för rikstäckande medlemserbjudanden.

### Stora volymer

Kundbasen utgörs av 33 regionala HSB-föreningar med 3 845 bostadsrättsföreningar och 536 426 medlemmar. Summan av de inköp som görs med stöd av de avtal

som HSB Inköp träffat uppgår till cirka en miljard kronor per år. De totala inköpen till nyproduktion och förvaltning av HSB-föreningar, bolag och bostadsrättsföreningar uppskattas uppgå till omkring 9 miljarder kronor per år. Det finns således stor potential för ytterligare samordning av de gemensamma inköpen.

### Utvecklingsprojekt

Under 2005 inleddes ett flertal projekt för att stärka HSBs position när det gäller inköp och därigenom förbättra HSB-föreningarnas, bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas ekonomi.

- Fokus på inköp av material för nyproduktion.
- Inköpsportal för volymprodukter på webben.
- Vidareutveckling av vitvarubutiken [hsbbutiken.nu](http://hsbbutiken.nu).
- Logistikprojekt i samarbete med Linköpings universitet.
- Ökat fokus på rikstäckande medlemserbjudanden.
- Undersökning av möjligheter till inköp från utlandet.

Samtliga projekt löper vidare under 2006 och syftar till att på sikt leda till effektiviseringar, kostnadsbesparingar, förbättrad service och starkare position på marknader med växande konkurrens.

Under 2005 har HSB Inköp fortsatt att stödja HSB-föreningarna i inköps-, logistik-, och affärsutvecklingsfrågor, bland annat genom marknads- och säljutbildningar samt leverantörsträffar.



## Fler hyresrätter planeras

HSB bygger i huvudsak bostadsrätter. För att tillgodose fler behov hos HSBs medlemmar planerar HSB ProjektPartner att bredda utbudet av upplåtelseformer genom att öka byggande och förvärv av hyresrätter.

Affärsområde Fastigheter har till uppgift att förvalta, utveckla, förvärva och avveckla fastigheter inom HSB ProjektPartner. Från och med januari 2006 är fastighetsrörelsen ett eget affärsområde.

Under 2005 träffades avtal om försäljning av fastigheten Banslätt 1, en kontorsfastighet i Tullinge, till Kungsleden samt av Skörden 26, ett bostadshus på Kungsholmen i Stockholm, till en bostadsrättsförening. Försäljningsvärdet för de två fastigheterna uppgick till 126 mkr.

Under året avyttrades mark i Norrtälje och Sollentuna till HSB Bostad. Vid utgången av året fanns exploateringsfastigheter med en areal på 510 hektar, varav 14 hektar delägt. Taxeringsvärdet var 25 mkr.

### Strategiska markinnehav

För HSB ProjektPartner är det strategiskt viktigt att äga mark, som i framtiden kan möjliggöra produktion av nya bostäder. Bland större markinnehav, där konkreta förberedelser för nybyggnation pågår, kan nämnas Sicklaön 37:41 i Nacka (Finnboda Hamn med cirka 700 lägenheter) och Beckbrännaren 1 i Halmstad (Nissanvarvet med upp till 500 lägenheter). Därutöver finns hel- och delägda fastigheter som beräknas kunna bebyggas inom de närmaste åren i Stockholm, Eskilstuna, Nyköping, Strömstad och Trollhättan.

Markinnehav som kan komma att bebyggas i ett något längre perspektiv finns i bland annat Knivsta, Trosa, Nynäshamn, Botkyrka, Norrköping och Hammarö.

Mycket av den kommande produktionen kommer också att ske på mark som ägs av samarbetspartners, oftast HSB-föreningar, eller där option om förvärv finns.

### Förvärv av bostadsfastigheter

HSB har tidigare huvudsakligen byggt och förvärvat bostadsrätter, men i verksamheten finns även småhus och hyreslägenheter. För att tillgodose fler behov hos HSBs medlemmar planerar HSB ProjektPartner att tillsammans med HSB-föreningarna öka aktiviteterna när det gäller hyresrätter. Detta ska ske både genom nyproduktion och genom förvärv av redan existerande bestånd.

### Förvaltningsfastigheter

Idag bedöms innehavet av kommersiella förvaltningsfastigheter inte vara av strategisk betydelse, varför dessa successivt avyttras. I början av 2006 återstod helägda Smultronet 6 med kontorshuset på Fleminggatan i Stockholm samt fyra delägda kontorsfastigheter i Kalmar och Kristianstad, med en yta på cirka 22 700 m<sup>2</sup> och ett sammanlagt bokfört värde av 175 mkr.

### Fastigheter

Affärsområde Fastigheter	2004	2005
Nettoomsättning, mkr	43,0	39,4
Resultat efter finansiella poster, mkr	5,5	38,3
Vinstmarginal, %	12,8	97,2
Justering		
Jämförelsestörande poster, mkr	4,3	-29,6
Justerat resultat, mkr	9,8	8,7
Justerad vinstmarginal, %	22,8	22,0
Balansomslutning, mkr	270,4	284,8
Driftsnetto, mkr	29,3	26,3
Vakansgrad yta, %	8,8	8,7
Medelantal anställda	2	2

Kommentar: För att få jämförbarhet mellan åren har årets resultat av fastighetsförsäljning på 39,2 mkr, tillsammans med övriga poster om netto -9,6 mkr, reducerat resultatet efter finansiella poster.

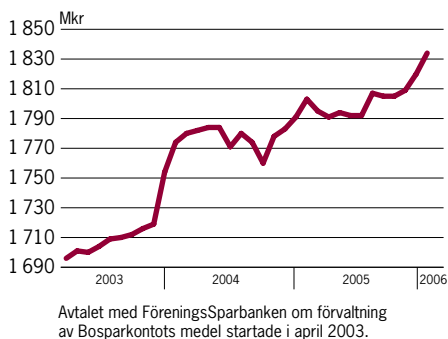
## Utveckling av bosparandet i fokus

Gemensamt sparande har sedan bildandet varit en av grundpelarna inom HSB. S-et i HSB står ursprungligen för Sparkassa. Genom bosparande tillförsäkras medlemmen en köplats för nyproducerade lägenheter och finansierar samtidigt det egna boendet. Dessutom har sparandet varit viktigt för HSBs kapitalförsörjning.

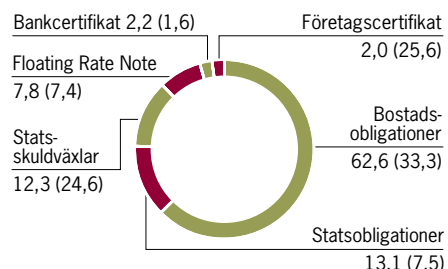
Finans		
<b>Affärsområde Finans</b>	2004	2005
Nettoomsättning, mkr	25,9	26,3
Resultat efter finansiella poster, mkr	84,6	49,7
<b>HSB Finans HB</b>	2004	2005
Rörelseresultat, mkr <sup>1)</sup>	65,9	26,3
Balansomslutning, mkr	1 913,3	1 970,6
Årsavkastning, %	3,29	2,43
Index, %	3,25	2,27

<sup>1)</sup> År 2004: varav engångsbelopp 40 mkr.

### Volymutveckling Bosparkonto, april 2003 – januari 2006



### Kapitalplacering HSB Finans HB, andelar av marknadsvärdet



HSB har genom åren organiserat bosparandet på olika sätt. Det senaste i egen regi var i HSB Bank som såldes till FöreningsSparbanken 2002. I uppgörelsen med FöreningsSparbanken ingick att HSB skulle ha ett starkt inflytande över och även en del av avkastningen av bosparandet. Inlåningen från bosparare sker sedan dess i FöreningsSparbanken och lånas sedan vidare till ett handelsbolag ägt av HSB.

Förändringen har medfört ett visst missnöje bland bospararna. Villkoren har inte upplevts som tillräckligt attraktiva i jämförelse med andra sparalternativ. Fördelen med att ha förtur i HSBs bostadskö har inte vägt upp nackdelarna.

Bristerna har bland annat lett till att målet att öka antalet bosparare under 2005 till 105 000 inte har uppfyllts. I stället har antalet sparare minskat till 100 000. De inlånade medlen ökade samtidigt marginellt, från 1 915 mkr till 1 962 mkr.

Mot bakgrund av kritiken och bristerna i samarbetet med FöreningsSparbanken beslutade HSB Riksförbunds stämma 2004 att utreda hur bosparandet ska vara organiserat i framtiden. Utredningen har arbetat med tre alternativ där två innebar att HSB skulle återta bosparandet inom ramen för antingen ett kreditmarknadsbolag eller ett inlåningsföretag (sparkassa). Man har dock valt att förorda det tredje alternativet innebärande att samarbetet med FöreningsSparbanken skall fortsätta, men med väsentligt högre krav på kvalitet.

Målet är att genom ovanstående åtgärder öka antalet bosparare till 105 000 under 2006 och till 115 000 under 2008. Under samma period är målet att de inlånade medlen skall stiga till 2 200 mkr.

### Placering av likviditet

HSB Finans HB har till uppgift att ta upp lån och placera likviditet 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 vid årets utgång till 1 792,6 (1 873,6) mkr. Marknadsvärdet var 1 793,4 (1 882,2) mkr. Samtliga placeringar är pantsatta som säkerhet för upptagna lån.

Den effektiva avkastningen uppgick för 2005 till 2,43 (3,29) procent att jämfört med valt index på 2,27 (3,25) procent. Det genomsnittliga förvaldade kapitalet uppgick till 1 805 (1 779) mkr och resultatet blev 26,3 (65,9) mkr.

### BoStocken

BoStocken AB har sedan bildandet 2002 ägts till hälften med FöreningsSparbanken, men är sedan slutet av året helägt efter att bankens aktier förvärvats. Bolaget förvaltar en portfölj med krediter som i huvudsak HSB Riksförbund ursprungligen lämnat i form av byggnadskreditiv till bostadsrättsföreningar i början av 1990-talet.

Förvaltningen löper planenligt. Det uttalade målet är emellertid att utveckla samtliga krediter och därmed även bolaget när så är affärsmissigt möjligt. Utestående krediter, som vid bolagets bildande 2002 uppgick till brutto 1 156 mkr, hade vid utgången av 2005 minskats med 684 mkr till 472 mkr. Då återstående riskreserv var 176 mkr hade krediterna ett nettobokfört värde om 295 mkr vid utgången av 2005.



## Många tecknade ny fastighetsförsäkring

HSB Försäkrings AB erbjuder fastighetsförsäkringar och andra byggrelaterade försäkringar till HSBs bostadsrättsföreningar. Verksamheten blev ett eget affärsområde 2006.

Många bostadsrättsföreningar inom HSB har de senaste åren drabbats av kraftigt ökade premier för fastighetsförsäkringar. En utredning från 2004 har resulterat i att HSB Försäkrings AB från och med 2005 erbjuder en ny HSBs Fastighetsförsäkring med mycket konkurrenskraftiga villkor.

Vid utgången av 2005 hade 687 bostadsrättsföreningar tecknat försäkringar med en sammanlagd premie på 29 mkr och ett försäkringsbelopp på 71 miljarder kronor. För 2006 är målet satt till 1 000 tecknade försäkringar. Den samlade potentialen är i dagsläget omkring 3 800 bostadsrättsföreningar.

### Byggrelaterade försäkringar

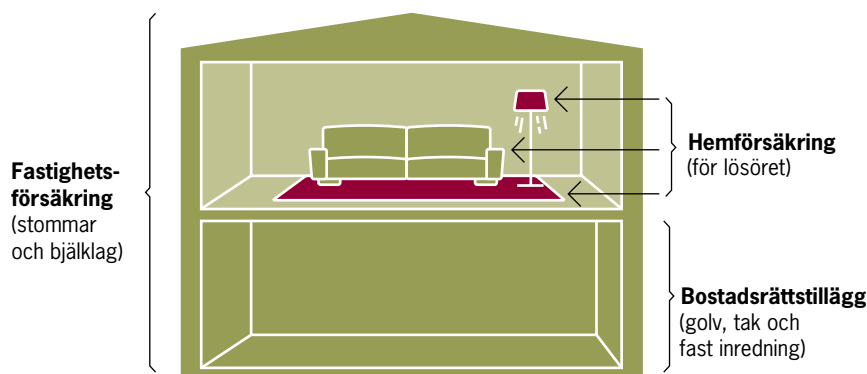
HSB Försäkrings AB har sedan 1994 erbjudit byggförsäkringar, produktionsgarantier samt ansvarutfästelser avseende nyproduktion och ombyggnad av bostäder. Försäkringarna har tecknats i samförsäkring med Gerling-Konzern Allgemeine, som är en av Europas star-

kaste aktörer inom området. Byggförsäkringen håller bostadsrättsföreningen skadeslös för fel i byggkonstruktion, material och utförande.

Färdigställandeförsäkringen som ger småhusköparen skydd för att säljaren och entreprenören fullgör sina åtaganden tecknas från och med 2006 av Nordisk Garanti i samarbete med HSB Försäkrings AB.

### Breddat utbud

Från och med 2006 erbjuds bostadsrättsföreningarna att teckna en fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg som gäller samtliga bostadsrätter i föreningen. Tidigare har bostadsrättstillägget varit kopplat till hemförsäkringen. Under året kommer ett eventuellt engagemang avseende överlåtelseförsäkring, hemförsäkring, fordonsförsäkring och fritidshusförsäkring att utredas.



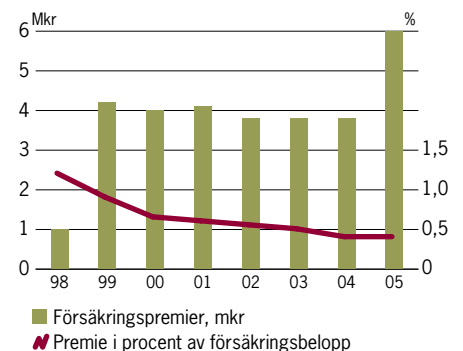
HSBs bostadsrättsföreningar tecknar fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg. Bostadsrättsinnehavaren behöver bara teckna hemförsäkring.

### Försäkring

HSB Försäkring AB	2004	2005
Försäkringstekniskt resultat, mkr <sup>1)</sup>	0,0	-2,1
Finansrörelsens resultat, mkr	2,7	3,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	2,7	1,5
Balansomslutning, mkr	74,0	102,7
Konsolideringskapital, mkr	53,1	52,9

<sup>1)</sup> Det försäkringstekniska resultatet har år 2005 belastats med engångsavsättningar uppgående till cirka 4 mkr.

### Byggförsäkringar, premier



## HSB beskriver hållbarhetsarbetet

En god balans mellan det ekonomiska, ekologiska och sociala ansvaret är en förutsättning för att kunna bygga bra bostäder samtidigt som det tryggar en långsiktig positiv utveckling för hela HSB.

### HSBs verksamhet präglas av kärnvärderingarna ETHOS

**ENGAGEMANG** – intresse, kunskap, vilja, självhjälp

**TRYGGHET** – ekonomisk, fysisk, social

**HÅLLBARHET** – långsiktighet, miljömedvetenhet, kvalitet

**OMTANKE** – hänsyn, empati, rättvisa

**SAMVERKAN** – demokrati, samarbete, solidaritet, öppenhet, kunskapsutbyte

Från och med 2005 tar HSB Riksförbund fram en gemensam hållbarhetsredovisning för HSB där hela verksamheten beskrivs ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv. Redovisningen syftar till att ge HSBs intressenter information om hur HSB lever i enlighet med HSBs kärnvärderingar, de kooperativa principerna och värderingarna, utvecklar relationen till sina intressenter samt efterlever HSBs synsätt och riktlinjer.

HSB ProjektPartner har, som ett enskilt bolag inom HSB, för avsikt att införa system och rutiner för att på sikt kunna ta fram en egen hållbarhetsredovisning.

### Kod för verksamhetsstyrning

Under ledning av HSB Riksförbund utvecklas en kod för kooperativ verksamhetsstyrning inom HSB, som ska omfatta HSB Riksförbund, HSB-föreningar, HSB-bolag och bostadsrättsföreningar i relation till den enskilda medlemmen. Syftet med koden är att

- Tydliggöra vad de kooperativa principerna och kärnvärderingarna ETHOS betyder inom HSB samt klargöra hur det ideala tillståndet ser ut.
- Identifiera och förebygga väsentliga risker.
- Identifiera väsentliga beslutsprocesser.

Tre arbetsgrupper kartlägger hur beslut fattas inom HSB utifrån de kooperativa principerna samt hur den demokratiska medlemskontrollen säkerställs. Målet är att varje arbetsgrupp ska föreslå nödvändiga förändringar i olika beslutsprocesser inom verksamheten. Koderna ska läggas fram till förbundsstyrelsen inför avrapportering på årsmötet 2006. Därefter skall en omfattande remiss av koden äga rum inför ett beslut på förbundsstämman 2007 följt av implementering.

### Det goda boendet

HSBs uppdrag har i mer än 80 år varit att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet. Bostadsbyggandet ska ske på kooperativa grunder och bidra till ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet. Bostäderna ska vara riktade till olika målgrupper och samtidigt svara mot breda medlemsgruppers behov. De ska ha god tillgänglighet och främja ett boende som bidrar 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.

## Hållbart perspektiv i produktionen

Under 2005 har energi- och miljöfrågorna fått högre prioritet i HSB ProjektPartners verksamhet. Ett av huvudmålen är att nyproduktionen ska vara inriktad på långsiktig hållbarhet.

HSB arbetar fram specifika miljökrav för varje projekt. Det är bland annat av stor betydelse att minimera mängden deponi, som vid byggverksamhet är omfattande och kan orsaka stora miljöbelastningar. Det görs i huvudsak genom att ställa tydliga krav på entreprenörer och leverantörer.

HSB tillämpar även MIBB, miljö- och energiinventering av fastigheter, som utvecklats i samverkan med konsultföretaget Tyréns och Riksbyggen. Inom ramen för MIBB miljöinventeras och miljöklassas både befintliga och nyproducerade byggnader.

### Energiplanering

Det är av stor betydelse att de byggnader som HSB uppför och förvaltar, har en energiprestanda som är motiverad både ekonomiskt och miljömässigt. Den tveklöst största möjligheten att påverka en ny byggnads energiegenskaper finns i planeringsskedet och i det tidigaste projekteringsskedet. Därför är det mycket angeläget att satsa resurser i ett tidigt skede för att få en byggnad med så låga drifts- och underhållskostnader som möjligt. Tillsammans med beställare, projektledare, arkitekter, VVS-konsulter med flera, verkar HSB ProjektPartner för så energieffektiva lösningar som möjligt.

### Framtida miljöarbete

HSB ProjektPartner ska tillsammans med samverkande HSB-föreningar och regionala produktionsbolag verka för ständiga miljöförbättringar. Ett byggmiljönätverk med representanter och expertis från



Brf Kungsängsporten, Uppsala. 145 lägenheter, färdigställande december 2006.

HSB-föreningar, HSB Riksförbund och HSB ProjektPartner, sätter upp viktiga ramar för hur HSBs gemensamma miljöarbete inom nyproduktion ska se ut.

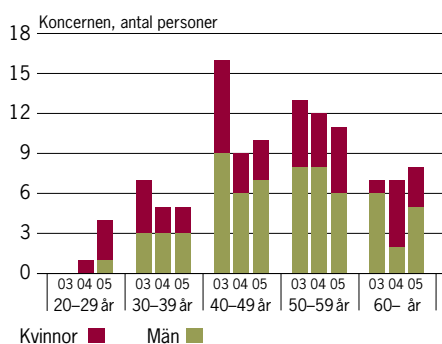
På sikt har HSB ProjektPartner för avsikt att kräva att MilaB tillämpas i all

nyproduktion i syfte att få bort oönskade kemikalier. MilaB gör heltäckande miljöbedömningar av byggvaror med hjälp av byggvarudeklarationer.

## Medarbetarperspektiv ger resultat

HSB ProjektPartners mål är att vara en attraktiv arbetsgivare med en företagskultur som skapar engagemang, arbetsglädje och personlig utveckling hos samtliga medarbetare. Varje medarbetare ska ges möjlighet att använda sin kompetens på ett sätt som gagnar både dem själva, HSB ProjektPartner och dess ägare/kunder på bästa möjliga sätt.

**Ålders- och könsfördelning anställda HSB ProjektPartner 2003–2005**



Personalomsättning	2004 <sup>1)</sup>	2005
Koncernen, %	32,9	5,6

<sup>1)</sup> Personalomsättningen för 2004 påverkas bland annat av att verksamheten inom Göteborgsenheten övergick till annan verksamhet inom HSB.

HSB ProjektPartner hade vid utgången av 2005 38 medarbetare, varav 16 kvinnor och 22 män. Medelåldern är hög, med 50 procent av personalstyrkan i intervallet 50–69 år. Det betyder att pensionsavgångarna kommer att öka de närmaste åren, vilket i sin tur ställer höga krav både på att ta tillvara och utveckla de erfarenheter och kompetenser som finns i organisationen och att göra löpande rekryteringar. Att kontinuerligt arbeta med företagets kompetensförsörjning är en fråga av stor strategisk betydelse.

### Ansvarstagande arbetsgivare

HSB ProjektPartner strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare, som tar ansvar för medarbetarnas hälsa, välbefinnande och utveckling. Alla åtgärder, som rör HSB ProjektPartners medarbetare, ska vidtagas utifrån de kärnvärderingar, som ligger till grund för de gemensamma riktlinjerna för personalarbetet inom HSB. Detta arbete ska understödja förnyelse och mångfald i verksamheten samt bidra till smidighet och respekt gentemot individen. Riktlinjerna för personalarbetet är en form av moraliskt åtagande, som ska ge trygghet och kontinuitet i förhållandet mellan arbetsgivare och anställd.

### Kompetensutveckling

Medarbetare och chefer för respektive affärsområde har ett gemensamt ansvar för individens kompetensutveckling. Medarbetaren genom att vilja lära och chefen genom att skapa goda förutsätt-

ningar samt följa hur medarbetarna utnyttjar sin kompetens. Ett centralt inslag är det årliga utvecklingssamtal som varje medarbetare har med sin närmaste chef. Det dokumenteras och ligger till grund för ett individuellt medarbetarkontrakt med tydliga mål där såväl medarbetarens som chefens ansvar beskrivs. På basis av samtalen upprättas utvecklingsplaner och medarbetarna erbjuds såväl vidareutbildning inom sina fackkompetenser som mer generella utbildningar för den personliga utvecklingen.

### Jämställdhet och mångfald

Utgångspunkten i HSB ProjektPartners mångfaldsarbete är att alla medarbetare alltid ska behandlas med respekt. HSB ska vara en icke-diskriminerande arbetsplats. Jämställdhetslagstiftningen, jämställdhetsplanen och diskrimineringslagstiftningen är grunden för mångfalds- och jämställdhetsarbetet. HSB ProjektPartner har förhållandevis få anställda med invandrarbakgrund. I företagets riktlinjer ingår att arbeta för en ökad etnisk mångfald i samband med nyrekrytering.

Jämställdhetsarbetet ska vara en naturlig del i verksamheten och ge en arbetsmiljö där medarbetare respekterar varandra. Alla ska ha samma möjlighet till karriär och bli likvärdigt behandlade oavsett kön. HSB ProjektPartner eftersträvar att medarbetarna på bästa sätt ska kunna kombinera arbetsliv och föräldraskap. Flexitid och en arbetstidsbank gör att medarbetaren kan disponera sin

tid på bästa sätt för att passa både arbete och familj. Genom kollektivavtal har föräldralediga en löneutfyllnad i upp till tre månader. Kartläggningar och analyser av löner sker årligen. Det ska inte finnas några osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män i arbeten som är att betrakta som likvärdiga.

### Medarbetarundersökning

HSB ProjektPartner genomför årligen en medarbetarundersökning. Den mäter bland annat medarbetarnas uppfattning om sin egen situation i företaget, sin förmåga att skapa värde för kunderna samt det egna välbefinnandet. Resultatet redovisas och följs upp på bolags- och affärsområdesnivå. Syftet med undersökningen är att ge underlag för att ytterligare kunna utveckla och förbättra arbetet med att öka kvaliteten i vår verksamhet.

Årets enkät visade att 90 procent av medarbetarna anser att HSB ProjektPartner är en bra arbetsgivare, vilket är en förbättring på 5 procentenheter från 2004. 87 procent upplever att det finns en stor öppenhet på arbetsplatsen, att man vågar framföra kritik och ifrågasättanden, samt att samarbetet inom organisationen fungerar bra.

Generellt är resultatet från enkäten mycket bra. Det finns dock förbättringsområden på affärsområdesnivå, såväl ur ett organisations-, som ledarskapsperspektiv.

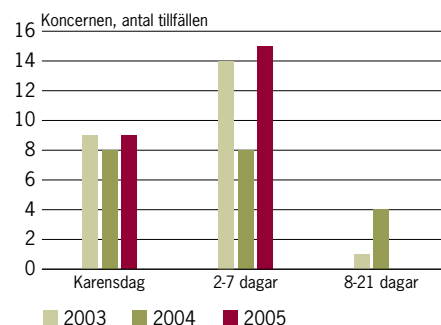
### Arbetsmiljö och friskvård

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. Det löpande arbetsmiljöarbetet är, förutom att förebygga ohälsa och olycksfall i verksamheten, inriktat på att ständigt förbättra metoder och system samt att öka trivselen och engagemanget. Bland annat får personalen vara med och påverka sin egen arbetssituation och utformning av den egna arbetsplatsen.

HSB ProjektPartner arbetar målmedvetet med förebyggande insatser för att minska sjukfrånvaron. Under 2005 var långtidssjukfrånvaron 5,0 procent. Liksom tidigare år satsar HSB ProjektPartner aktivt på att ha friska medarbetare och lägger stor vikt vid förebyggande insatser. Utöver sedvanlig företagshälsovård erbjuds samtliga medarbetare kostnadsfri massage på arbetstid två gånger i månaden samt ett friskvårdsbidrag på 2 500 kr/år.

För att förebygga och identifiera ohälsa genomförs hälsoenkäter där resultatet ger underlag för att upptäcka och vidta åtgärder mot ohälsa hos individen och på arbetsplatsen. 2005 var de flesta mycket nöjda med det interna friskvårdsarbetet, betyget blev 4,7 på en 5-gradig skala.

### Sjukfrånvaro, anställda HSB ProjektPartner



Långtidssjukfrånvaron redovisas ej i ovanstående diagram. Av personalstyrkan var 5,0 procent sjukskrivna på hel- och deltid under 2005.

### Utdrag ur medarbetarundersökning 2005

Påstående	Medelvärde 2005
HSB ProjektPartner är en bra arbetsgivare	4,5 (+0,3)
Jag är stolt över att arbeta på HSB ProjektPartner	4,3 (+0,1)
Min närmaste chef... ...ger mig det stöd jag behöver i arbetet	4,1 (-0,1)
...stöder de medarbetare som vill utvecklas och prova nya arbetsuppgifter	4,0 (+0,1)
Jag får den utbildning jag behöver för att klara mina arbetsuppgifter	4,4 (+0,2)
Jag får vara med och påverka mål och beslut som rör mitt arbete	4,1 (0,0)
På min enhet finns en stor öppenhet, man vågar komma med kritik och ifrågasättanden	4,2 (-0,2)

32 personer deltog i undersökningen 2005.  
Värdering av påståenden: 1 = instämmer inte alls  
5 = instämmer helt  
Siffror inom parentes avser förändring jämfört med 2004.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501-4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets 11:e verksamhetsår, 2005.

### Verksamhet

Koncernen har bedrivit följande verksamhet:

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

\*Andelsvärdena avser koncernen.

### Viktiga händelser under 2005

Produktionsverksamheten medverkade genom partnerskap med enskild HSB-förening och genom delägande i produktionsbolag i byggandet av 1 258 (889) HSB-bostäder, vilket motsvarar 75 procent av HSBs produktion av bostads- och äganderättslägenheter. Under året såldes sammanlagt 583 (390) lägenheter. Vid årets utgång fanns ingen färdigställd lägenhet osåld, sju osålda lägenheter med inflyttning under första halvåret 2006 samt 80 osålda lägenheter med inflyttning senare. Efter att de genomsnittliga produktionskostnaderna per kvadratmeter sjunkit fyra år i rad skedde år 2005 en ökning från cirka 22 000 kr/m<sup>2</sup> till cirka 25 000 kr/m<sup>2</sup>. Ökningen är i första hand en effekt av fördelningen mellan projekt av olika karaktär. En fortsatt strävan finns dock att generellt minska byggkostnaderna.

BoStocken AB, det gemensamägda bolaget med FöreningsSparbanken, bildades under december 2002 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 nettovärdet uppgår per bokslutsdatum till 295 mkr. Bolaget redovisar i år ett nettoresultat om 35,1 (34,5) mkr, varav 29,8 (27,9) mkr tillfaller koncernen. Detta belopp ingår tillsammans med andra intressebolags resultat och redovisas i koncernresultaträkningen på raden för "Andelar i intresseföretags resultat". Per 30 december köptes samtliga FöreningsSparbankens aktier.

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 26,3 (65,9) mkr. I föregående års resultat ingår ett engångsbelopp på 40 mkr som ersättning för förlorade marginaler på förvaltad kapital vars upplåning återbetalades i början av år 2004 till FöreningsSpar-

banken. Detta belopp redovisas under rubriken "Övriga intäkter".

HSB Försäkring AB etablerade under hösten 2004 en ny fastighetsförsäkring för bostadsrättsföreningar. Intresset för den nya produkten har varit stort och försäkringsbolaget kunde sänka den allmänna premienivån på marknaden avsevärt. Under hösten 2005 och inför år 2006 erbjuds bostadsrättsföreningarna att teckna en fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg som gäller samtliga bostadsrätter i föreningen. Tidigare har bostadsrättstillägget varit kopplat till hemförsäkringen.

### Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 420,2 mkr jämfört med 257,7 mkr år 2004. Den ökade omsättningen förklaras i allt väsentligt av högre volymer inom produktionsverksamheten. Resultatet efter finansiella poster ökade med 12,9 mkr och uppgick till 128,1 mkr.

Finansnettot uppgick till -0,3 mkr (-6,4). Under år 2004 belastades finansnettot med en ränta på 5,0 mkr avseende ränta på skatt hänförlig till taxeringsår 1999. Det förbättrade finansnettot förklaras dels av ovanstående räntekostnad dels på grund av en förbättrad likviditet.

Moderbolagets nettoomsättning var 17,5 (19,3) mkr och resultat efter finansiella poster uppgick till 12,3 (61,7) mkr. Resultatet har gottskrivits med en tilläggsköpeskilling avseende 2002 års bankförsäljning på 5,6 (11,3) mkr samt anteciperad utdelning från dotterbolag 15,0 (51,8) mkr.

### Finansiell ställning

Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 2 206,4 (1 991,3) mkr, därtill kommer en outnyttjad del av

en checkräkningskredit om 100 (100) mkr. De räntebärande tillgångarna uppgick till 2 514,1 (2 102,6) mkr och de räntebärande skulderna uppgick till 2 380,4 (2 128,6) mkr. Soliditeten var 20,5 (21,5) procent. Koncernen har under året förvärvat anläggningstillgångar på netto 206,5 mkr (år 2004 avyttrat till netto 5,8 mkr) och moderbolaget har under året förvärvat netto för 4,2 mkr (år 2004 avyttrat för 19,3 mkr).

Exkluderat HSB Finans HB (se not 1) uppgick de likvida medlen och de kortfristiga placeringarna till 268,0 (110,4) mkr samt de räntebärande skulderna till 556,5 (343,5) mkr. Soliditeten exklusive HSB Finans HB uppgick till 44,5 (48,9) procent.

Koncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick till 56,2 (-29,9) mkr.

### Styrelsens arbete

HSB ProjektPartners styrelse består av elva ordinarie ledamöter och två suppleanter valda av bolagstämman samt en arbetstagarledamot med en suppleant. Verkställande direktören är ej ordinarie styrelseledamot.

Styrelsen har hållit konstituerande sammanträde och sex ordinarie sammanträden. Styrelsen behandlade vid dessa möten fasta punkter, såsom affärsläge, budget, årsboksutslut 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 AB eller dess dotterbolag bedriver ingen verksamhet som är anmälnings- eller tillståndspliktig enligt 9 kap. 6§ miljöbalken.

### Verksamheternas utveckling

Gränserna mellan de olika affärsområdena har förändrats vid flera tillfällen, vilket försvårar jämförelsen mellan åren.

Produktionsverksamheten tappade volymer i början av 2000-talet, men har sedan hösten 2003 haft ökande projektvolymer. Detta har fått genomslag i resultatutvecklingen, samtidigt har den nedskrivning på 15,7 mkr som belastade resultatet 2003 återförts i 2005 års bokslut. Dessutom har bostadsrättslägenheter sålts med en vinst på 5,1 mkr.

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 -5,0 mkr belastat resultatet avseende ränta på skatt hänförlig till taxeringsår 1999. Under år 2005 har en fastighet sålts med ett resultat på 39,2 mkr samtidigt som nedskrivningar skett med netto 5,5 mkr.

Inom affärsområde Finans såldes HSB Bank 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 och 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 med FöreningsSparbanken hälftenägda bolaget, BoStocken AB, ingår som intresbolag i affärsområdet från 2003. Resultatet har gottskrivits med 27,0 mkr, 27,9 mkr och nu 2005 med 29,8 mkr. Per 30 december 2005 förvärvades FöreningsSparbankens samtliga aktier.

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, 2004 och 2005 års resultat, moderbolagets tilläggsköpeskilling för nämnda affär på 5,0 mkr, 11,3 mkr och 5,6 mkr.

### Verksamheternas utveckling

<b>Nettoomsättning, mkr</b>	2001	2002	2003	2004	<b>2005</b>
Produktion	205,1	302,3	389,8	172,3	<b>325,9</b>
Inköp	13,4	16,1	11,2	13,6	<b>16,5</b>
Fastigheter	43,7	39,6	40,2	43,0	<b>39,4</b>
Finans	170,1		32,5	25,9	<b>26,3</b>
Försäkring	3,0	1,5	1,0	0,7	<b>12,4</b>
Koncerngemensamt och elimineringar	29,6	29,6	9,2	2,2	<b>-0,3</b>
	<b>464,9</b>	<b>389,1</b>	<b>483,9</b>	<b>257,7</b>	<b>420,2</b>
<b>Resultat efter finansiella poster, mkr</b>	2001	2002	2003	2004	<b>2005</b>
Produktion	23,3	50,3	14,3	8,6	<b>36,0</b>
Inköp	2,0	1,0	1,6	1,5	<b>1,7</b>
Fastigheter	12,5	19,6	-1,3	5,5	<b>38,3</b>
Finans	48,1	0,0	55,9	84,6	<b>49,7</b>
Försäkring	4,0	1,0	0,7	2,7	<b>1,5</b>
Koncerngemensamt och elimineringar	-29,8	39,9	-20,3	12,3	<b>0,9</b>
	<b>60,1</b>	<b>111,8</b>	<b>50,9</b>	<b>115,2</b>	<b>128,1</b>

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	183 021 742
Redovisat årsresultat, kronor	3 432 195
Summa, kronor	186 453 936

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas i aktieserie A1, kronor 160/aktie	20 448 160
och i aktieserie A2–A48, kronor	14 653 828
i ny räkning överföres, kronor	151 351 948
Summa, kronor	186 453 936

Koncernens fria egna kapital uppgår till 216 681 tkr. Avsättning till bundet eget kapital erfordras med 16 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 16 mars 2006

Karl-Gunnar Holmqvist  
*Ordförande*

Pia Andersson

Sture Blomgren

Greg Dingizian

Ulla Gådefors Christensen

Peter Lindgren

Anna-Carin Magnusson

Anita Modin

Gun-Britt Mårtensson

Thomas Odelius

Marie-Louise Rönnmark

Bo Törner

Lars Mellgren  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 mars 2006

Ernst & Young AB

Peter Lander  
*Auktoriserad revisor*



# Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2005	2004	2005	2004
Nettoomsättning	1, 2, 3	420 231	257 658	17 518	19 348
Kostnader för produktion och förvaltning	4, 5, 6, 7	-389 927	-218 252	-39 915	-37 756
<b>Bruttoresultat</b>		<b>30 304</b>	<b>39 406</b>	<b>-22 397</b>	<b>-18 408</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6, 7	-19 406	-14 711		
Övriga rörelseintäkter		46	55 250		45
Övriga rörelsekostnader			-9 433		
Andelar i intresseföretags resultat		46 043	31 959		
Jämförelsestörande post: Återförda nedskrivningar		14 918			
Jämförelsestörande post: Upplösning av negativ goodwill	24	6 494	6 494		
Realisationsresultat koncernföretag		5 652	11 250	5 625	11 250
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning		44 313	1 348		
<b>Rörelseresultat</b>	8, 9	<b>128 364</b>	<b>121 563</b>	<b>-16 772</b>	<b>-7 113</b>
Resultat från andelar i koncernföretag				2 397	5 723
Anteciperad utdelning				15 000	51 831
Ränteintäkter		12 490	13 603	1 336	2 024
Ränteintäkter koncernföretag				30 235	33 607
Räntekostnader		-12 795	-19 997	-5 246	-5 643
Räntekostnader koncernföretag				-14 688	-18 727
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>128 059</b>	<b>115 169</b>	<b>12 262</b>	<b>61 702</b>
Skatt	10		-23 303		
Uppskjuten skatt	10	-17 108	17 497	-8 829	20 091
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>110 951</b>	<b>109 363</b>	<b>3 433</b>	<b>81 793</b>

# Balansräkningar

31 december	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2005	2004	2005	2004
Belopp i tkr					
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	11				
Byggnader och mark		311 892	345 584		
Inventarier och installationer		7 175	7 807	537	570
		<b>319 067</b>	<b>353 391</b>	<b>537</b>	<b>570</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	12			277 002	272 682
Andelar i intresseföretag	13	225 371	196 547		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	19	19	19	19
Fordringar hos intresseföretag	14	3 145	77 261		
Andra långfristiga fordringar	14	348 039	34 017	1 035	1 339
Uppskjuten skattefordran		24 040	42 560	3 600	21 560
		<b>600 614</b>	<b>350 404</b>	<b>281 656</b>	<b>295 600</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Varulager</i>					
Exploateringsfastigheter	15	9 250	11 093		
Fövaltningsfastigheter	16	101 625	85 926		
Andelar i bostadsrättsfastigheter o.dyl.	17	3 936	24 531		
Pågående entreprenader	18	79 565	83 223		
		<b>194 376</b>	<b>204 773</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		32 945	21 932	602	3 114
Skattefordringar		23 731	3 510	871	883
Fordringar hos koncernföretag				447 057	436 123
Fordringar hos intresseföretag		10 547	29 873		
Upparbetad ej fakturerad intäkt	19		15 413		
Övriga fordringar		12 195	60 139	139	186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	56 091	41 010	7 330	12 928
		<b>135 509</b>	<b>171 877</b>	<b>455 999</b>	<b>453 234</b>
<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		1 845 972	1 922 751		
Kassa och bank		360 405	68 545	474 882	463 361
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 455 943</b>	<b>3 071 741</b>	<b>1 213 074</b>	<b>1 212 765</b>

# Balansräkningar

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2005	2004	2005	2004
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	21				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		12 785	13 035	12 785	13 035
Bundna reserver/Reservfond		479 519	453 924	328 607	328 357
		<b>492 304</b>	<b>466 959</b>	<b>341 392</b>	<b>341 392</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserat resultat		105 730	84 826	183 021	140 863
Årets resultat		110 591	109 363	3 433	81 793
		<b>216 681</b>	<b>194 189</b>	<b>186 454</b>	<b>222 656</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>708 985</b>	<b>661 148</b>	<b>527 846</b>	<b>564 048</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för skatter	22	55 408	56 738		
Övriga avsättningar	23	38 205	26 206		
Negativ goodwill	24		6 494		
		<b>93 613</b>	<b>89 438</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	25	2 227 963	2 070 459	75 000	75 000
Förlagslån	26	47 500	47 500	47 500	47 500
		<b>2 275 463</b>	<b>2 117 959</b>	<b>122 500</b>	<b>122 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	25	94 947	660		
Leverantörsskulder		30 514	55 051	3 683	4 910
Skulder till koncernföretag				528 908	489 488
Skulder till intresseföretag		1 210			
Övriga kortfristiga skulder		84 356	15 168	11 761	12 476
Fakturerad ej upparbetad intäkt	27	15 275			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	151 580	132 317	18 376	19 343
		<b>377 882</b>	<b>203 196</b>	<b>562 728</b>	<b>526 217</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>3 455 943</b>	<b>3 071 741</b>	<b>1 213 074</b>	<b>1 212 765</b>
Ställda säkerheter	29	2 858 132	2 349 415	180 827	176 407
Ansvarsförbindelser	30	877 359	597 653	2 190 266	2 161 229

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Årets resultat	110 951	109 363	3 433	81 793
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Av- och nedskrivningar	-3 776	8 619	239	286
Utdelning			-17 397	-57 556
Resultat av försäljningar av aktier och fastigheter	-5 625	-12 598	-5 625	-11 295
Avsättningar netto	-2 595	-22 866	179	203
Skatter	-2 959	-21 542	8 841	-20 423
Andelar i intresseföretags resultat	-39 793	-31 078		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>56 203</b>	<b>29 898</b>	<b>-10 330</b>	<b>-6 992</b>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>				
Rörelsefordringar	96 880	1 259 604	52 854	22 786
Rörelseskulder	174 583	-170 930	36 333	-16 101
	<b>271 463</b>	<b>1 088 674</b>	<b>89 187</b>	<b>6 685</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>327 666</b>	<b>1 118 572</b>	<b>78 857</b>	<b>-307</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	22 401	-15 353	-206	-223
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	-228 937	21 181	-4 016	19 557
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-206 536</b>	<b>5 828</b>	<b>-4 222</b>	<b>19 334</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upplåning	157 065	-1 007 401		
Utdelning	-63 114	-32 330	-63 114	-32 330
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>93 951</b>	<b>-1 039 731</b>	<b>-63 114</b>	<b>-32 330</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>215 081</b>	<b>84 669</b>	<b>11 521</b>	<b>-13 303</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 991 296</b>	<b>1 906 627</b>	<b>463 361</b>	<b>476 664</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 206 377</b>	<b>1 991 296</b>	<b>474 882</b>	<b>463 361</b>

Tilläggsupplysningar, se Not 31.

## 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 reserver.

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 upparbetning 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)

<b>RESULTATRÄKNING</b>	2005	2004
Nettoomsättning	393 926	231 787
Kostnader för produktion och förvaltning	-389 927	-221 736
<b>Bruttoresultat</b>	<b>3 999</b>	<b>10 051</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-19 406	-11 227
Övriga intäkter	21 458	21 744
Övriga kostnader		-9 433
Andelar i intresseföretags resultat	46 043	31 959
Resultat av bolagsförsäljningar	5 652	11 250
Resultat av fastighetsförsäljningar	44 313	1 348
<b>Rörelseresultat</b>	<b>102 059</b>	<b>55 692</b>
Finansnetto	-305	-6 394
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>101 754</b>	<b>49 298</b>
Aktuell skatt		-23 303
Uppskjuten skatt	-17 108	17 497
<b>Årets resultat</b>	<b>84 646</b>	<b>43 492</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>	2005	2004
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningsstillgångar</i>		
Immateriella tillgångar		
Byggnader och mark	311 892	345 584
Övriga materiella tillgångar	7 175	7 807
Finansiella tillgångar	650 614	400 404
<i>Omsättningsstillgångar</i>		
Omsättningsfastigheter	114 811	121 550
Pågående projekt	79 565	83 223
Kortfristiga fordringar	103 313	149 128
Likvida medel	267 998	110 439
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 535 368</b>	<b>1 218 135</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	682 680	595 277
Avsättningar	93 613	89 438
Långfristiga skulder	451 625	332 756
Kortfristiga skulder	307 450	200 664
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>1 535 368</b>	<b>1 218 135</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	2005	2004
Årets resultat	84 646	43 492
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	-34 527	-71 934
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>50 119</b>	<b>-28 442</b>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	192 789	52 011
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>242 908</b>	<b>23 569</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-206 536</b>	<b>35 828</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>121 187</b>	<b>-92 942</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>157 559</b>	<b>-33 545</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>110 439</b>	<b>143 984</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>267 998</b>	<b>110 439</b>

**NOT 2 – Rörelsegrenarnas nettoomsättning och resultat**

Koncernen	Produktions- verksamhet <sup>1)</sup>		Inköps- verksamhet		Fastighets- verksamhet	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Nettoomsättning <sup>3)</sup>	325 924	172 299	16 457	13 612	39 420	42 993
Kostnader för produktion och förvaltning	-321 902	-165 204	-10 326	-8 638	-21 930	-22 825
Försäljnings- och administrationskostnader	-6 825	-6 356	-4 493	-3 484	-3 005	-3 732
Övriga intäkter	27 308	18 675			39 244	1 348
Övriga kostnader		-7 433			-5 481	
Andelar i intresseföretags resultat	19 072	3 633			-2 855	430
<b>Rörelseresultat</b>	<b>43 577</b>	<b>15 644</b>	<b>1 638</b>	<b>1 490</b>	<b>45 393</b>	<b>18 214</b>
Finansiella intäkter <sup>4)</sup>	14 539	18 033	63	53	863	1 117
Finansiella kostnader <sup>4)</sup>	-22 153	-25 083	-6	-9	-7 926	-13 792
<b>Rörelseresultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>35 963</b>	<b>8 594</b>	<b>1 695</b>	<b>1 534</b>	<b>38 330</b>	<b>5 539</b>
Skatt	-8 121	1 358	-502	-449	-9 143	-26 054
<b>Periodens resultat</b>	<b>27 842</b>	<b>9 952</b>	<b>1 193</b>	<b>1 085</b>	<b>29 817</b>	<b>-20 515</b>

Koncernen	Finans- verksamhet <sup>2)</sup>		Försäkrings- verksamhet		Övrig verksamhet	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Nettoomsättning <sup>3)</sup>	26 305	25 871	12 355	754	18 134	21 470
Kostnader för produktion och förvaltning	-4 120	-3 502	-9 516	-544	-35 798	-36 880
Försäljnings- och administrationskostnader			-4 941	-667	-142	-472
Övriga intäkter		37 000			5 652	17 319
Övriga kostnader						-2 000
Andelar i intresseföretags resultat	29 826	27 866				
<b>Rörelseresultat</b>	<b>52 011</b>	<b>87 235</b>	<b>-2 102</b>	<b>-457</b>	<b>-12 154</b>	<b>-563</b>
Finansiella intäkter <sup>4)</sup>			5 128	3 629	33 972	38 379
Finansiella kostnader <sup>4)</sup>	-2 397	-2 725	-1 478	-486	-20 909	-25 510
<b>Rörelseresultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>49 614</b>	<b>84 510</b>	<b>1 548</b>	<b>2 686</b>	<b>909</b>	<b>12 306</b>
Skatt		-60	-313	-692	971	20 091
<b>Periodens resultat</b>	<b>49 614</b>	<b>84 450</b>	<b>1 235</b>	<b>1 994</b>	<b>1 880</b>	<b>32 397</b>

<sup>1)</sup> Exkl. resultatandelar HSB Finans HB och BoStocken AB.

<sup>2)</sup> HSB Finans HB och resultatandel BoStocken AB.

<sup>3)</sup> Inkl. koncernintern omsättning.

<sup>4)</sup> Före eliminering av interna räntor.

**NOT 3 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Av årets totala inköp och försäljning i moderbolaget avser 7 (8) procent av inköpen och 77 (69) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

**NOT 4 – Medelantal anställda**

	2005		2004	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	23	14	24	16
Dotterbolagen	6	3	5	3
<b>Koncernen totalt</b>	<b>29</b>	<b>17</b>	<b>29</b>	<b>19</b>
<i>Könsfördelning inom företagsledningen</i>	Koncernen		Moderbolaget	
Andel kvinnor, %	2005	2004	2005	2004
Styrelse	50	42	50	42
Ledande befattningshavare	14	17	14	17

# Noter

## NOT 5 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Belopp i mkr	2005		2004	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	15,6	6,3	18,6	10,1
Varav pensionskostnader <sup>1)</sup>		2,0		5,5
Dotterbolag	3,4	1,3	2,8	1,7
Varav pensionskostnader		0,3		1,2
<b>Koncernen totalt</b>	<b>19,0</b>	<b>7,6</b>	<b>21,4</b>	<b>11,8</b>
varav pensionskostnader		2,3		6,7

<sup>1)</sup> Av moderbolagets pensionskostnader avser 512 (257) 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 697 (418) tkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna Styrelse och VD och Övriga anställda	2005		2004	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	1,3	14,3	1,1	17,5
Övriga bolag	1,2	2,3	0,8	1,9
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2,5</b>	<b>16,6</b>	<b>1,9</b>	<b>19,4</b>

## NOT 6 – Lön och annan förmån

### *Styrelsen*

Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	852
Därav till styrelsens ordförande	148

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 1 276 tkr (1 059 tkr vartill kommer värde av bilförmån). Pensionsrätt utgår enligt KTP-planen med en pensionsålder om 65 år. För att säkerställa pension från 60 års ålder har bolaget utfäst sig att teckna en premiebaserad pensionslösning med en premie på 23,5 procent av årslönen. Uppsägningstiden från verkställande direktörens sida är 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida ska omedelbar uppsägning vara möjlig, varvid en årslön med full pensionspremie ska utgå samt ytterligare ett år med full lön utan premiebetalning till någon pensionslösning.

## NOT 7 – Sjukfrånvaro

Avser 1/1–31/12 2005	Koncernen			Moderbolaget		
	Tot. ord. arb.tid	Sjukfrånvaro	%	Tot. ord. arb.tid	Sjukfrånvaro	%
Samtliga anställda	69 434	1 911	2,8	55 638	1 911	3,4
Män	39 136	256	0,7	30 979	256	0,8
Kvinnor	30 298	1 656	5,5	24 659	1 656	6,7
<30 år	7 919	98	1,2	6 104	98	1,6
30–49 år	28 043	1 660	5,9	24 219	1 660	6,9
50 < år	33 471	153	0,5	25 314	153	0,6

Av antalet sjukfrånvarotimmar avser 1 355 (1 242) timmar långtidssjukskrivningar på hel- och deltid i koncernen och i moderbolaget.

## NOT 8 – Avskrivningar

### *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 1,2 (1,3) mkr.

### *Byggnader*

Avskrivningarna är baserade på anskaffningsvärden och gjorda med 2 procent enligt plan efter gjorda nedskrivningar. Avskrivningar har belastat årets koncernresultat med 2,3 (2,8) mkr. På koncernmässigt övervärde uppgår årets avskrivning till 4,6 (4,6) mkr.



**NOT 9 – Arvode till revisorerna**

	2005		2004	
	Koncernen	Moderbolaget	Koncernen	Moderbolaget
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	490	490	476	426
Annan verksamhet				
Ernst & Young	385	359	149	122
<b>Summa arvode till revisorerna</b>	<b>875</b>	<b>849</b>	<b>625</b>	<b>548</b>

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 föränledes 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	
	2005	2004	2005	2004
Aktuell skatt		-23 303		
Aktuell skatt på koncernbidrag			9 131	4 136
Uppskjuten skatt	-17 108	17 497	-17 960	15 955
<b>Total skatt</b>	<b>-17 108</b>	<b>-5 806</b>	<b>-8 829</b>	<b>20 091</b>

Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Av föregående års aktuella skatt härför sig 22 981 tkr till taxering 1999. 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 och	Inventarier och installationer
Ingående anskaffningsvärde	2 231	412 594	11 326
Inköp/omklassificering	205	2 390	605
Försäljningar/utrangeringar	-210	-32 387	-918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 226	382 597	11 013
Ingående avskrivningar	-1 661	-53 365	-3 519
Försäljningar/utrangeringar	210	6 990	919
Årets avskrivningar	-238	-6 945	-1 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 689	-53 320	-3 838
Ingående nedskrivningar		-13 645	
Årets nedskrivningar		-3 740	
Utgående ackumulerade nedskrivningar		-17 385	
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>537</b>	<b>311 892</b>	<b>7 175</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		<b>168 117</b>	

# Noter

## **NOT 12 – Andelar i koncernföretag**

Aktiebolag	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2005 Bokfört värde	2004 Bokfört värde
HSB Produktion AB	100	100	143 000	147 140	147 140
HSB Fastighets AB	100	100	80 000	33 687	29 267
HSB Försäkrings AB	100	100	40 000	45 000	45 000
HSB Inköp AB	100	100	1 000	100	100
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 <sup>1)</sup>	100	100	12	50 000	50 000
HSB Boutveckling ek. för. <sup>1)</sup>	100	100	44	75	75

**Summa** **277 002** **272 682**

<sup>1)</sup> Andelsvärdena avser koncernen.

### Uppgifter om dotterbolagens organisationsnummer och säte

Aktiebolag	Organisationsnummer	Säte
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 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

## **NOT 13 – Andelar i intresseföretag**

Koncernen	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	Bokfört värde 2005	Bokfört värde 2004
SMÅA AB	35	35	3 500	16 018	14 688
HB Källeredsfastigheter	50	50	1	3 313	4 475
Finnboda industrilokaler HB	50	50	1	60 079	19 190
HSB Bostad AB	39	28	77 968	129 418	126 997
BoStocken AB <sup>1)</sup>	50	50	5		27 971
Rösunda Annexet AB	50	50	500	41	37
Rösunda Utveckling Ett AB	50	50	500	1 276	50
Rösunda Annexet HB	50	50	1	762	-156
Rösunda Hus A HB	50	50	1	-1 062	-1 442
Rösunda Parkvillor HB	50	50	1	379	-9 884
HSB Boprojekt Väst AB	34	34	6 700	11 309	9 828
HSB Bankett AB	50	50	1	3 255	3 259
Guntor Utveckling AB	50	50	1	46	
HB Orgelhus i Uppsala	25	25	1	1 652	
HB Kungsängshus i Uppsala	25	25	1	3 372	25
HB Kvarnen i Kalmar	50	50	1	-6 018	-1 006
HSB Fastigheter i Huddinge-Botkyrka HB	50	50	1	132	1 609
HSB Fastigheter i Östra Skåne HB	50	50	1	1 399	134
HB HSB Fastigheter i Täby Roslagen	50	50	1		772
<b>Summa koncernen</b>				<b>225 371</b>	<b>196 547</b>

<sup>1)</sup> BoStocken AB är helägt dotterföretag per 30 december 2005.

**NOT 14 – Andra långfristiga värdepappersinnehav**

		2005	2004
	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	Bokfört värde
Moderbolaget			
Aktier			
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450	9	9
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500	10	10
<b>Summa aktier och andelar</b>		<b>19</b>	<b>19</b>
Koncernen			
Långfristiga värdepappersinnehav		0	0
<b>Summa koncernen</b>		<b>19</b>	<b>19</b>

**Not 14, Fordringar hos intresseföretag**

Koncernen			
Reversfordran BoStocken AB			60 000
Övrigt		3 145	17 261
<b>Summa koncernen</b>		<b>3 145</b>	<b>77 261</b>

**Not 14, Andra långfristiga fordringar**

Moderbolaget			
Övrigt		1 035	1 339
Koncernen			
Långfristig utlåning i BoStocken AB		315 200	
Övrigt		31 804	32 678
<b>Summa koncernen</b>		<b>348 039</b>	<b>34 017</b>

**NOT 15 – Exploateringsfastigheter**

	2005
Koncernen	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	
Anskaffning	12 356
Omklassificering	
Avyttring	-1 843
Överfört till produktion	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 513
Ingående ackumulerade nedskrivningar	
Periodens nedskrivningar	-1 263
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 263
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>9 250</b>

**NOT 16 – Förvaltningsfastigheter**

	2005
Koncernen	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 625
Anskaffning	
Omklassificering	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 625
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-15 699
Periodens återförda nedskrivningar	15 699
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>101 625</b>

# Noter

## NOT 17 – Andelar i bostadsrättsföreningar o.dyl.

Koncernen	2005	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	48 634	
Anskaffning	868	
Avyttring	-36 325	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 177	
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-24 103	
Periodens nedskrivningar	-921	
Avyttring	15 783	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 241	
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>3 936</b>	

## NOT 18 – Pågående entreprenader

Koncernen	2005	2004
Nedlagda kostnader	162 210	131 723
Fakturerat belopp	-82 645	-48 500
<b>Summa</b>	<b>79 565</b>	<b>83 223</b>

## NOT 19 – Upparbetad ej fakturerad intäkt

Koncernen	2005	2004
Upparbetade intäkter		174 420
Fakturerat belopp		-159 007
<b>Summa</b>		<b>15 413</b>

## NOT 20 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Förutbetalda kostnader	21 695	11 646	1 705	11 470
Upplupna ränteintäkter	32 196	23 846		
Upplupna intäkter	2 200	5 518	5 625	1 458
<b>Summa</b>	<b>56 091</b>	<b>41 010</b>	<b>7 330</b>	<b>12 928</b>

## NOT 21 – Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget	Summa
			kapital	eget kapital
Ingående balans	13 035	453 924	194 189	661 148
Nedsättning enligt beslut på ordinarie bolagsstämma	-250	250		
Utdelning			-63 114	-63 114
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		25 345	-25 345	0
Årets resultat			110 951	110 951
<b>Utgående balans</b>	<b>12 785</b>	<b>479 519</b>	<b>216 681</b>	<b>708 985</b>
Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget	Summa
Ingående balans	13 035	328 357	222 656	564 048
Nedsättning enligt beslut på ordinarie bolagsstämma	-250	250		
Utdelning			-63 114	-63 114
Erhållna koncernbidrag			32 609	32 609
Skatteeffekt på koncernbidrag			-9 131	-9 131
Årets resultat			3 433	3 603
<b>Utgående balans</b>	<b>12 785</b>	<b>328 607</b>	<b>186 454</b>	<b>527 846</b>

Forts. Not 21

Följande ägare till HSB ProjektPartner AB finns:

Ägare, HSB-föreningen i:	Antal aktier	Antal aktier, %	Ägare, HSB-föreningen i:	Antal aktier	Andel aktier, %
Stockholm	15 527	12,15	Norra Stor-Stockholm	2 501	1,96
Malmö	13 751	10,76	Umeå	2 501	1,96
Skåne	9 029	7,06	Östra Östergötland	2 501	1,96
Norr	8 253	6,46	Dalarna	1 501	1,17
Göteborg	7 752	6,06	Södertälje	1 501	1,17
Mitt	7 504	5,87	Sydnärke	876	0,69
Göta	7 502	5,87	C Värmland	626	0,49
Mölnadal	6 251	4,89	Karlskoga	501	0,39
Uppsala	6 251	4,89	Filipstad	376	0,29
Gävleborg	5 001	3,91	Kristinehamn	301	0,24
Östergötland	5 001	3,91	Södermanlands län	301	0,24
Mälardalen	4 628	3,62	Arlanda	101	0,08
Sydost	4 002	3,13	Storfors	76	0,06
Södertörn	3 776	2,95	Kil	51	0,04
NV Skåne	3 751	2,93	Norra Bohuslän	26	0,02
Landskrona	3 251	2,54	<b>Totalt</b>	<b>127 846</b>	<b>100</b>
NV Götaland	2 876	2,25			

På ordinarie bolagsstämma 2004 beslöt att sätta ned antalet aktier med 2 500 st aktier i serie A1, i enlighet med ABL 7:5.

Nedsättningen registrerades hos Bolagsverket den 27 maj 2005. Antalet aktier i serie A1 uppgår härefter till 127 801 stycken medan 45 st aktier tillhör A2-A48.

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 omförts till uppskjuten skatt.

**NOT 23 – Övriga avsättningar**

	2005	2004
Försäkringstekniska avsättningar	29 075	16 709
Avsättning för sparbonus	9 130	9 497
<b>Summa</b>	<b>38 205</b>	<b>26 206</b>

**NOT 24 – Negativ goodwill**

Koncernen	2005	2004
Ingående anskaffningsvärde	32 470	32 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 470	32 470
Ingående upplösningar	-25 976	-19 482
Årets upplösning enligt plan	-6 494	-6 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 470	-25 976
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>6 494</b>

**NOT 25 – Skulder till kreditinstitut**

Förfallostrukturen för skulder till kreditinstitut:	2005
2006	104 982
2007	35
2008	35
2009	35
2010	2 275 323
	<b>2 380 410</b>

I beloppet 104 982 tkr ingår 10 tkr från "Övriga skulder".

98 procent av beloppet från 2010 avser kreditavtal vars villkor förnyas löpande under året.

Av det totala beloppet avsåg 1 823 838 skuld i HSB Finans HB.

# Noter

## **NOT 26 – Förlagslån**

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

## **NOT 27 – Fakturerad ej upparbetad intäkt**

	2005	2004
Fakturerat belopp	366 193	
Upparbetad intäkt	-350 918	
<b>Summa</b>	<b>15 275</b>	

## **NOT 28 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Semesterlöneskuld	3 628	3 285	2 975	2 717
Pensions- och löneåtaganden	5 642	10 897	386	1 981
Upplupna räntor	2 032	1 838	170	203
Upplupna entreprenadkostnader	69 258	65 068		
Övriga upplupna kostnader	71 020	51 229	14 845	14 442
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>151 580</b>	<b>132 317</b>	<b>18 376</b>	<b>19 343</b>

## **NOT 29 – Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2005	2005	2004
<i>Ställda säkerheter för reversskulder är</i>				
Aktier	193 845	176 936	180 827	176 407
Fastighetsinteckningar	250 724	289 601		
Statspapper och obligationer, bokfört värde	1 934 895	1 875 878		
Övriga ställda säkerheter	478 668	7 000		
<b>Summa avseende egna skulder och avsättningar</b>	<b>2 858 132</b>	<b>2 349 415</b>	<b>180 827</b>	<b>176 407</b>

## **NOT 30 – Ansvarförbindelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Övriga borgensförbindelser	288 237	109 649	361 138	333 638
Regressansvar handelsbolag	580 450	408 655	1 823 838	1 787 735
Garantier av insatser, förskott och upplåtelseavgifter	8 244	78 854		
Kapitaltäckningsgaranti/kapitaltillskott till dotterbolag			4 919	39 422
Övriga ansvarförbindelser	428	495	372	434
<b>Summa ansvarförbindelser</b>	<b>877 359</b>	<b>597 653</b>	<b>2 190 266</b>	<b>2 161 229</b>

## **NOT 31 – Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys**

<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>	Koncernen		Moderbolaget	
	2005	2004	2005	2004
Erhållen utdelning			51 831	21 000
Erhållen ränta	47 793	66 249	31 571	35 631
Erlagd ränta	-36 000	-45 680	-19 934	-24 370

### **Likvida medel**

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	360 405	68 545	474 882	463 361
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	1 845 972	1 922 751		
<b>Summa likvida medel</b>	<b>2 206 377</b>	<b>1 991 296</b>	<b>474 882</b>	<b>463 361</b>
Därtill tillkommer ej utnyttjad checkräkningskredit av 100 000 tkr	100 000	100 000	100 000	100 000
Disponibla likvida medel	2 306 377	2 091 296	574 882	563 361

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 2005. 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, årsre-

dovisningslagen 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 17 mars 2006

Ernst & Young AB

Peter Lander  
*Auktoriserad revisor*

## Styrelse

Bolagets styrelseledamöter utgör även styrelse för HSB Riksförbund.



**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.



**Gun-Britt Mårtensson**

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



**Pia Andersson**

Född 1961.  
Till styrelsen 2005.  
Vice VD HSB Skåne.



**Sture Blomgren**

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



**Anita Modin**

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



**Thomas Odelius**

Född 1945.  
Till styrelsen 2000.  
Personalrepresentant SACO.



**Marie-Louise Rönmark**

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



**Bo Törner**

Född 1947.  
Till styrelsen 1996.  
VD HSB Göteborg.  
Andra HSB-uppdrag:  
Ordförande SHG.





**Ulla Gädefors Christensen**

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



**Greg Dingizian**

Född 1960.  
Till styrelsen 2005.  
VD HSB Malmö (t o m 31/12 2005).



**Peter Lindgren**

Född 1959.  
Till styrelsen 2005.  
VD HSB Östergötland ek. för.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Styrelseledamot lokal bank  
FöreningsSparbanken Linköping.



**Anna-Carin Magnusson**

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

## Styrelsesuppleanter



**Charlotte Axelsson**

Född 1948.  
Till styrelsen 2005.  
VD HSB Stockholm.  
Andra HSB-uppdrag:  
Ordförande HSB Bostad.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ordförande Fastigo  
Arbetsgivarorganisation, ledamot Statens  
fastighetsverk,  
Akademiska Hus.



**Lars Gunnar Björk**

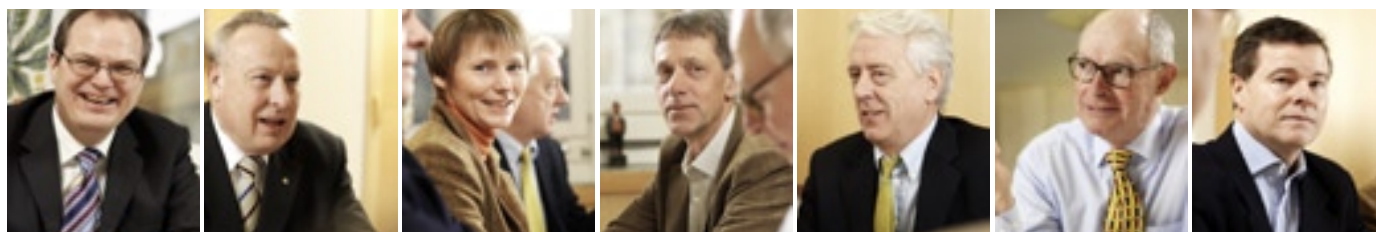
Född 1956.  
Till styrelsen 2005.  
Controller, Posten AB.  
Andra HSB-uppdrag:  
Styrelseledamot HSB Mitt,  
revisor Brf Björktrasten, Östersund.



**Anita Malmgren**

Född 1947.  
Till styrelsen 2004.  
Personalrepresentant.

## 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  
Till styrelsen 2003

Göran Sundeman  
Till styrelsen 2000

Gunnar Mongård  
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  
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  
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

Per Sundeqvist  
VD HSB Nordvästra Götaland  
Till styrelsen 2005

Ann Hermansson Alm  
HSB Mälardalen  
Till styrelsen 2005

### BoStocken AB

Styrelse  
Anders Gustafzon  
Ordförande  
Född 1943  
Till styrelsen 2002

Gunnar Mongård  
Vice ordförande  
Till styrelsen 2002

Rolf Niklasson  
VD HSB Sydost  
Född 1943  
Till styrelsen 2004

Claes Örsing  
Född 1943  
Till styrelsen 2002

Göran Sundeman  
Fr o m 2005-12-30

Kjell Eriksson  
FöreningsSparbanken  
Född 1949  
Till styrelsen 2002  
T o m 2005-12-30

Sören Jonsson  
FöreningsSparbanken  
Född 1964  
Fr o m 2005-03-17  
T o m 2005-12-30

Benny Lindgren  
FöreningsSparbanken  
Född 1951  
Till styrelsen 2004  
T o m 2005-03-17

# Definitioner

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

**Text, form och produktion:** Wildeco.

**Foto:** Morgan Ekner, Viktor Gårdsäter, Hans-Erik Nygren och HSB.

**Tryck:** 08 Tryck, Stockholm.

**Papper:** Omslag Silverblade silk 250 g, Inlagor Silverblade matt 150 g.



# ProjektPartner

Fleminggatan 41, Box 8310, 104 20 Stockholm  
Tel 08-785 30 00 · Fax 08-785 33 40  
[www.hsb.se](http://www.hsb.se)