



# HSB ProjektPartner AB – Årsredovisning 2006





Året i korthet . . . . .	2
VD har ordet . . . . .	4
Fem år i sammandrag . . . . .	6
Det hållbara boendet . . . . .	7
Detta är HSB ProjektPartner . . . . .	8
HSB och byggandet . . . . .	10
Omvärld . . . . .	11
Marknad . . . . .	12
Medlemmar och kunder . . . . .	14
Affärsområden	
Produktion . . . . .	16
– Riskhantering . . . . .	19
– Utveckling . . . . .	20
Inköp . . . . .	21
Fastigheter . . . . .	22
Finans . . . . .	23
Försäkring . . . . .	24
Hållbarhet och medarbetare . . . . .	25
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	
Definitioner	

# HSB-föreningarnas partner i bostadsbyggandet

HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma affärsbolag ägt av 32 regionala HSB-föreningar. Inom HSB ProjektPartner finns kapital och kompetens som bidrar till att skapa det attraktiva och trygga boende som dagens och framtidens medlemmar efterfrågar.

All bostadsproduktion sker i partnerskap med HSB-föreningarna. På så sätt kombineras HSB-föreningarnas lokala förankring och kunskap med HSBs samlade resurser.

HSB ProjektPartner har en viktig roll i utvecklingen av HSBs framtida nyproduktion. Genom att utnyttja den samlade kompetens som finns i bolaget kan HSB ytterligare stärka sin position på den svenska bostadsmarknaden.

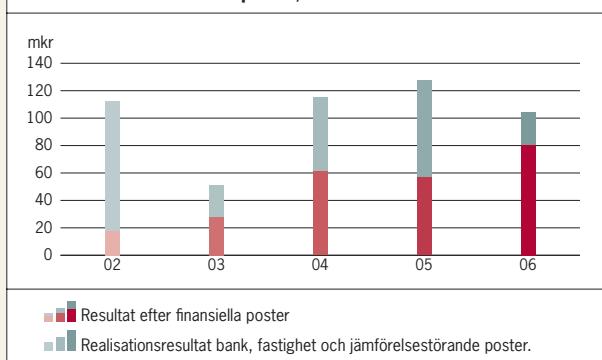


## Högre omsättning

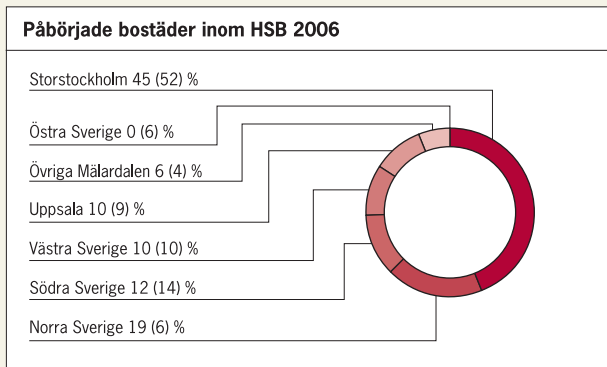
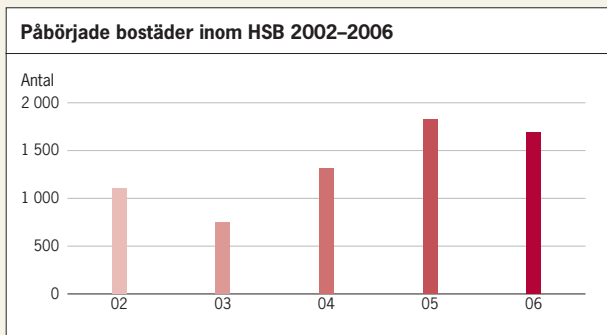
- Årets resultat uppgick till 88,2 (111,0) mkr. Resultatet belastades med reserveringar på totalt 23,0 mkr.
- Omsättningen steg med 27,1 procent till 661,7 (520,6) mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning med 160 (160) kr per aktie.
- Fortsatt god bostadsmarknad.
- Fokus på hållbar utveckling och varumärkesbyggande.

Nyckeltal	2005	2006
Nettoomsättning, mkr	520,6	<b>661,7</b>
Resultat efter finansiella poster, mkr	128,1	<b>103,8</b>
Årets resultat, mkr	111,0	<b>88,2</b>
Räntabilitet på eget kapital, %	16,2	<b>12,0</b>
Räntabilitet på sysselsatt kapital, exkl HSB Finans HB, %	10,0	<b>9,2</b>
Soliditet, exkl HSB Finans HB, %	40,3	<b>46,7</b>
Utdelning (föreslagen för 2006), kr per aktie A1	160	<b>160</b>
Medelantal anställda	29	<b>35</b>

Resultat efter finansiella poster, 2002–2006

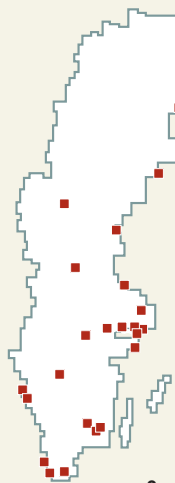


Inom HSB påbörjades under året sammanlagt 1 685 (1 822) bostäder i totalt 36 (40) projekt



**Geografisk fördelning av HSBs påbörjade bostäder 2006**

- Norra Sverige**
- Luleå
  - Umeå
  - Östersund
  - Sundsvall
  - Gävle
  - Mora
- Summa 313 bostäder
- Västra Sverige**
- Göteborg
  - Kungälv
  - Skövde
- Summa 170 bostäder
- Södra Sverige**
- Malmö
  - Landskrona
  - Sjöbo
  - Växjö
  - Lessebo
  - Kosta
- Summa 195 bostäder



- Uppsala**
- Summa 164 bostäder
- Storstockholm**
- Stockholm
  - Solna
  - Nacka
  - Nynäshamn
- Summa 750 bostäder
- Övriga Mälardalen**
- Västerås
  - Örebro
  - Eskilstuna
- Summa 93 bostäder
- Östra Sverige**
- Summa 0 Bostäder

Sverige totalt 1685 bostäder



## Bäddat för framtidens utveckling

Den starka tillväxten på bostadsmarknaden höll i sig även under 2006 och prognoserna för 2007 lovar gott. Jag ser mycket positivt på HSB ProjektPartners möjligheter att bidra till att befästa HSBs position som ledande boendeaktör de närmaste åren.



VD Lars Mellgren

Under 2006 befästes den starkt uppåt-gående trend i bostadsbyggandet som präglade de senaste två-tre åren. Antalet påbörjade bostäder blev cirka 40 500 att jämföra med 34 000 för 2005. De marknadsmässiga förutsättningarna var gynnsamma både för nyproduktion och andrahandsförsäljning.

I denna blomstrande marknad uppgick HSBs samlade nyproduktion endast till cirka 1 700 lägenheter, vilket innebär att vi inte ökar vår andel i önskvärd takt. Målet är att HSB-rörelsen ska ha en marknadsandel på minst nio procent och idag når vi fyra procent. Här måste vi bli bättre!

HSB Projekt Partner är de regionala HSB-föreningarnas samarbetspartner och förlängda arm. På senare år har inköpsgraden från föreningarna stigit och under 2006 var vi engagerade i över 90 procent av nyproduktionen inom HSB. Med de föreningar vi idag inte samarbetar fullt ut, är avsikten att fortsätta dialogen för ett ökat samarbete under 2007

### Fortsatt goda resultat

Årets utfall blev i paritet med 2005 eller 88,2 mkr. Resultatet belastades av reserveringar om totalt 23 mkr. Det innebär att vi med god marginal uppnår avkastningsmålet och kan ge utdelning till våra ägare i enlighet med vår utdelningspolicy. Samtidigt fortsätter konsolideringen av balansräkningen och vi stärker basen för framtida byggande.

Vi kom också i mål i förhandlingarna med Swedbank om ett nytt avtal för HSBs

bosparare. Vi har nu antagit ett erbjudande som innebär flera fördelar för bosparrarna och som även gör att vi kan dra fördel av sparmedlen i finansieringen av nyproduktionen. Vidare lanserade vi en ny försäkringsprodukt i samarbete med If. Dessa insatser är konkreta exempel på vår ambition att tillsammans med föreningarna erbjuda HSBs medlemmar en bra och trygg helhetslösning för sitt boende till konkurrenskraftiga kostnader.

### Gynnsam marknad

Trots förväntade räntehöjningar och farhågor om en ny bostadsbubbla fortsatte priserna på andrahandsmarknaden att stiga under 2006. Försäljningen av nyproducerade bostadsrätter utvecklades väl och ingen av de stora producenterna hade problem med avsättningen.

Det främsta skälet till den positiva utvecklingen är att konjunkturen är god, sysselsättningen ökar och framtidstron optimistisk. Under hösten dämpades dessutom oron när det gäller takten i den framtida höjningen av räntan. De yttre omständigheterna för bostadsbyggandet är därför fortsatt positiva.

### Nya regler

Den nya regeringen har ännu inte gett uttryck för några omvälvande idéer beträffande bostadspolitiken. Några förändringar har dock skett som har en omedelbar påverkan. Jag tänker då på avskaffandet av räntebidragen och investeringsstöden för flerbostadshus.

Räntebidragen har utgjort en kom-

pensation för den avdragsrätt som finns för villaboende. Investeringsstödet var en punktinsats och knappast ett genomtänkt led i en ny bostadspolitik.

Åtgärderna fick två effekter. Den ena var att det, enligt Boverkets bedömning formellt men inte reellt, påbörjades cirka 8 500 lägenheter genom gjutning av så kallade Odellplattor, i syfte att komma i åtnjutande av de fördelar som de tidigare reglerna utgjorde.

Den andra effekten är att det blir sämre villkor för produktion av hyresrätter. Detta innebär att vi inom HSB-rörelsen inte kommer att satsa på hyresrätter i den omfattning vi aviserat. Det är ett ekonomiskt försvarbart beslut, som jag ändå beklagar eftersom det hade varit ett bra sätt att bredda vårt utbud till medlemmarna.

I förlängningen väntar en sänkning av fastighetskatten. Det kommer att minska kostnaderna för villaboendet vilket i sin tur kan leda till att rörligheten på bostadsmarknaden sjunker.

### Höjda priser

Mycket talar för en fortsatt god efterfrågan på både nya och begagnade bostadsrätter, vilket stimulerar byggandet. Och det behövs. Sverige ligger fortfarande under genomsnittet för byggandet i jämförbara länder och även om vi kommer upp i en nivå på 40-45 000 lägenheter per år är det inte tillräckligt för att fylla gapet mellan tillgång och efterfrågan.

Det stora bekymret är prisutvecklingen i alla led i värdekedjan. Hittills har det gått att kompensera kostnadsökningarna

med höjda priser, varför det saknas incitament till rationaliseringar framförallt på materialsidan.

Vårt eget koncept för billigare byggande, HSB Plattform, skall nu utvärderas. Vi vet att det går att sänka kostnaderna för själva byggandet, men dessa utgör bara hälften av totalkostnaden för kunden. En stor del utgörs av skatter och avgifter och dessa ligger utanför vår kontroll. För att komma tillrätta med kostnadsökningarna krävs genomgripande åtgärder i alla led i kedjan från markförvärv och projektering till förvaltning, drift och underhåll. Jag skulle vilja säga att det är något av byggandets förbannelse att det inte går att sluta produktionskedjan. Alltför många intressen och intressenter är inblandade för att kunden skall kunna spela en avgörande roll i processen.

### Livsstil och mjuka värden

HSB-rörelsens ursprungliga idé, att kunna erbjuda bra och hälsosamma bostäder till rimliga kostnader, står sig än idag. Våra medlemmar uttrycker önskemål om ett sunt och prisvärt boende med inslag av individualism, energihushållning och socialt ansvar samt omsorg om miljö och människa. Boendet blir en viktig del av livsstilen, vilket präglar val av material, läge, inredning etc, och motiverar därför en högre andel av hushållens samlade kostnader.

För HSB ProjektPartner innebär förändringarna i synen på boendet att vi hela tiden måste anpassa oss till de nya

signalerna. Vi lägger idag mycken kraft på analyser av medlemmarnas preferenser och laddar vårt varumärke med nya värden, där hållbar utveckling och socialt ansvarstagande får växande genomslag. Vi prövar och utvärderar många idéer. En del kommer säkert att få betydande genomslag medan andra faller på hällberget. Det viktiga är att vi vågar anta nya utmaningar och inte drar oss för att hitta särskiljande faktorer i kampen om de boendes förtroende.

### Inför 2007

De goda marknadsförutsättningarna ger anledning till optimism och HSB ProjektPartner har stora möjligheter att tillsammans med HSB-föreningarna bygga fler bostäder till medlemmarna och nå våra mål!

Stockholm i mars 2007



Lars Mellgren  
lars.mellgren@hsb.se

# Fem år i sammandrag

Koncernen	2002	2003	2004	2005	2006
Nettoomsättning, mkr	427,9	493,0	261,0	520,6	661,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	111,8	50,9	115,2	128,1	103,8
Balansomslutning, mkr	1 791,6	4 192,5	3 071,7	3 613,4	3 521,5
Eget kapital, mkr	626,0	584,2	661,1	709,0	761,9
Räntebärande nettoskuld, mkr	62,3	78,8	26,0	-126,6	13,8
Skuldsättningsgrad brutto, ggr	0,98	5,4	3,2	3,5	3,0
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,1	0,1	0,0	-0,2	0,0
Soliditet (synlig), %	34,9	13,9	21,5	19,6	21,6
Räntabilitet på totalt kapital, %	2,3	2,3	3,7	4,2	3,4
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	2,5	2,8	4,1	4,7	3,8
Räntabilitet på eget kapital, %	15,5	9,2	17,6	16,2	12,0
Medelantal anställda	58	39	29	29	35

## Koncernen exkl. HSB Bank/HSB Finans HB

Balansomslutning, mkr	1 791,6	1 398,1	1 218,1	1 692,9	1 621,2
Räntebärande nettoskuld, mkr	62,3	174,6	121,7	-12,1	49,3
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,1	0,3	0,2	-0,0	0,0
Soliditet (synlig), %	34,9	39,5	48,9	40,3	46,7
Räntabilitet på totalt kapital, %	8,7	2,4	5,3	7,9	7,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	15,5	3,6	7,4	10,0	9,2
Räntabilitet på eget kapital, %	16,5	3,9	7,6	13,2	11,6
Medelantal anställda	58	39	29	29	35

## Affärsområdenas utveckling

### Nettoomsättning, mkr

Produktion	341,1	398,9	175,6	426,3	569,9
Inköp	16,1	11,2	13,6	16,5	20,2
Fastigheter	39,6	40,2	43,0	39,4	28,7
Finans		32,5	25,9	26,3	14,7
Försäkring	1,5	1,0	0,7	12,4	18,2
Koncerngemensamt och eliminerings <sup>1)</sup>	29,6	9,2	2,2	-0,3	10,0
<b>Totalt</b>	<b>427,9</b>	<b>493,0</b>	<b>261,0</b>	<b>520,6</b>	<b>661,7</b>

### Resultat efter finansiella poster, mkr

Produktion	50,3	14,3	8,6	36,0	35,2
Inköp	1,0	1,6	1,5	1,7	2,9
Fastigheter	19,6	-1,3	5,5	38,3	8,9
Finans	0,0	55,9	84,6	49,7	50,5
Försäkring	1,0	0,7	2,7	1,5	2,6
Koncerngemensamt och eliminerings <sup>1)</sup>	39,9	-20,3	12,3	0,9	3,7
<b>Totalt</b>	<b>111,8</b>	<b>50,9</b>	<b>115,2</b>	<b>128,1</b>	<b>103,8</b>

Redovisningsprinciperna har ändrats 2006 så att företag som inte är dotterbolag men som driver projekt i konsortieliknande former har redovisats enligt klyvningsmetoden. Tidigare redovisades dessa enligt kapitalandelsmetoden. För att få jämförelse har balansräkning, resultaträkning och nyckeltal för 2005 räknats om. För år före 2005 har endast nettoomsättningen ändrats. Detta kan försvåra jämförelsen mellan åren.

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

Definitioner finns längst bak i årsredovisningen.

## Kommentar till femårsöversikt

Affärsområdena har under perioden varit under förändring vilket försvårar jämförelsen mellan åren.

Affärsområde Produktion har sedan 2003 haft ökande projektvolym. Detta har fått genomslag i resultatutvecklingen. Nedskrivningen på 15,7 mkr som belastade resultatet 2003 återfördes i 2005 års bokslut. Bortsett från återföringen 2005 förbättrades resultatet 2006 dels genom högre vinstavräkning med 14,0 mkr dels genom högre resultat i produktionsbolagen med 11 mkr. Resultatet för 2006 har dock belastats med reserveringar på 10 mkr mer än 2005.

Inom affärsområde Fastighet såldes fastigheter 2002. Från 2005 har innehavet av kommersiella förvaltningsfastigheter successivt avyttrats. Under 2006 såldes fastighet med ett resultat på 16,7 (39,2) mkr. Samtidigt har nedskrivningar/reserveringar skett med 13,0 (5,5) mkr.

Inom affärsområde Finans såldes HSB Bank den 23 december 2002. Det synliga resultatet av bankaffären i moderbolaget, totalt 116,2 mkr redovisas på raden för koncerngemensamt och eliminerings 2002, dessutom har tilläggs-köpeskilling gottgjort moderbolagets resultat från 2004 med respektive 11,3 mkr, 5,6 mkr och 5,6 mkr. Moderbolagets resultat 2006 förbättrades med 5,6 mkr som avser återbetalning av moms som härrör från etablering av HSB Bank.

Under våren 2003 startade verksamheten i HSB Finans HB vars ändamål är att driva penningmedelsförvaltning. I 2004 års resultat ingår 37 Mkr, en engångsersättning för förlorade marginaler på återbetald kredit. Återstående del av engångsersättningen, 3 mkr, redovisas under koncerngemensamt. Fram till den 30 december 2005 ägdes BoStocken AB till hälften av Swedbank och har sedan 2003 ingått som intressebolag i affärsområdet. Per 30 december 2005 förvärvades Swedbanks samtliga aktier.



Piggvaren i Limhamn

## Modernt och hållbart livsstilsboende

Uthållig hållbarhet är en viktig del av HSBs värdegrund och präglar HSBs nybyggda bostäder. HSB ProjektPartner är med och driver utvecklingen framåt.

I Bostadsrättsföreningen Piggvaren går de estetiska och tekniska lösningarna hand i hand med långsiktig hållbarhet. Alla material i Piggvaren är valda med omsorg. De är inte bara vackra utan även slitstarka, miljöanpassade och underhållsmässigt effektiva.

– HSB Malmös miljöprogram ställer inte bara höga krav på farliga ämnen i byggnadsmaterial utan även på energieffektivisering, energikällor, miljöundersökningar, inne- och utemiljö, drift och underhåll i alla våra bostadsprojekt, säger Charlotta Holsby, miljöansvarig på HSB Malmö.



Charlotta Holsby

### Miljöstyrning styr processen

Målet för HSBs miljöprogram är ett resurssnålt boende. Det gäller användning av energi och material, i en god boendemiljö med låga utsläpp till mark, luft och vatten. Vid materialvalsprocessen används MilaB, ett miljöbedömingssystem för byggvaror.

I Piggvaren i Limhamn utnyttjades HSBs miljöstyrning aktivt under produktionen för att optimera projektets miljöprestanda.

– Ett exempel är när entreprenörerna planerade att bygga utfackningsväggarna på marken och lyfta dem på plats. Fogskummet som skulle använts för tätning godkändes inte i MilaB. Då valdes en annan metod, berättar Mia Torpe, miljöchef på HSB.

Bostadsrättsföreningen Piggvaren är



**Bostadsrättsföreningen Piggvaren** erbjuder funktionella och bekväma bostadsrätter i ett eftertraktat läge i Limhamn i Malmö. Innovativ arkitektur med glasfasader, träpanel och generösa balkonger öppnar upp mot Öresund.

miljödeklarerad. Det ger trygghet, värdesäkring och minskad risk för framtida miljöproblem. En garanti både idag och för framtiden.

– Allt fler HSB-projekt genomsyras av ett systematiskt miljötänkande, där MilaB spelar en stor roll i de så betydelsefulla materialvalen. HSB ProjektPartners övergripande mål är att arbeta fram metoder och verktyg som kan implementeras i och förbättra all vår produktion ur ett miljöperspektiv snarare än att bygga enstaka spjutspetsprojekt, avslutar Mia Torpe.



Mia Torpe

### Miljöstyrning i nyproduktion

HSBs miljöstyrning är ett verktyg för att i nyproduktionen systematiskt behandla frågor som energianvändning, material- och systemval (t ex MilaB), inommiljö- och hälsa, fuktstyrning, utemiljö och avfall. HSB ProjektPartners mål är att HSBs miljöstyrning inom fem år ska användas vid all nyproduktion där HSB ProjektPartner medverkar.

## HSB-föreningarnas partner i byggandet

HSB ProjektPartners viktigaste uppgift är att genom produktion i partnerskap stödja HSB-föreningarnas byggande av bostäder till medlemmarna. HSB ProjektPartner bedriver också verksamhet inom affärsområdena Inköp, Fastigheter, Finans och Försäkring.

Nettoomsättning, mkr	2005	2006
Produktion	426,3	569,9
Inköp	16,5	20,2
Fastigheter	39,4	28,7
Finans	26,3	14,7
Försäkring	12,4	18,2
Koncerngemensamt och elimineringsar	-0,3	10,0
<b>Totalt</b>	<b>520,6</b>	<b>661,7</b>

Resultat efter finansiella poster, mkr	2005	2006
Produktion	36,0	35,2
Inköp	1,7	2,9
Fastigheter	38,3	8,9
Finans	49,7	50,5
Försäkring	1,5	2,6
Koncerngemensamt och elimineringsar	0,9	3,7
<b>Totalt</b>	<b>128,1</b>	<b>103,8</b>

### 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 för HSB-föreningarna och HSB ProjektPartner i samverkan, är att skapa största möjliga nytta för den enskilde HSB-medlemmen. Detta ska i första hand ske genom att erbjuda medlemmarna goda och prisvärda bostäder samt genom att organisera ett ändamålsenligt bosparande. HSB är en konsumentkooperation som ägs och styrs av medlemmarna, vilket innebär att verksamheten baseras på uttalade behov och

krav från medlemmarna och att inriktningen fortlöpande omprövas.

Det ekonomiska målet är att HSB ProjektPartners verksamhet 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.

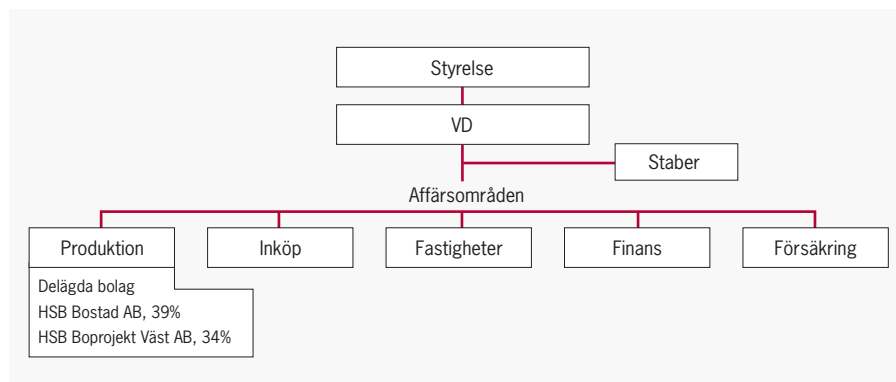
### Omsättning och resultat 2006

Koncernens nettoomsättning uppgick till 661,7 mkr (520,6) mkr. Den ökade omsättningen förklaras i allt väsentligt av högre volymer inom produktionsverksamheten. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 103,8 (128,1) mkr och belastades med reserveringar på totalt 23 mkr.

### Organisation

Bostadsbyggandet sker i partnerskap med HSB-föreningarna, genom samverkan med enskilda HSB-föreningar eller genom deläggande i regionala produktionsbolag. HSB ProjektPartners roll är att utgöra en gemensam resurs när det gäller finansiell kapacitet och produktionskompetens. Bolaget samverkar med HSB Riksförbund i utvecklingen av boendet.

Den operativa verksamheten är organiserad i fem affärsområden: Produktion, Inköp, Fastigheter, Finans och Försäkring. Organisationen är decentraliserad med eget resultatansvar för de olika





**Basilikan, Örebro.** 52 lägenheter i fyra punkthus samt sju fristående villor.

affärsområdena. Den interna styrningen sker via individuella mål som löpande följs upp och revideras.

### **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.

En utvärdering av HSB ProjektPartners utveckling under åren 2003-2006 har genomförts och redovisats för aktieägarna. I utvärderingen konstateras att bolaget i allt väsentligt har utvecklats i enlighet med de ambitioner som ägarna enades om 2003, då inriktningen ändrades mot en större fokus på bostadsproduktion. Den verksamhet, de resultat och

den utdelning som förutsattes har således kommit till stånd. Vid en aktieägarkonferens i februari 2007 har ägarna bekräftat att den nuvarande inriktningen inom produktionsområdet svarar mot ägarnas behov och konstaterat att det är av stor vikt att verksamheten drivs vidare inom nuvarande organisationsformer. Däremot framkom synpunkter som talar för att verksamheten inom några av bolagets övriga affärsområden på sikt kan komma att organiseras på annat sätt inom HSB.

### **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 högst 20 mkr. Policyn ses löpande över och förändringar i verksamheten eller dess villkor kan leda till revidering.

### **Varumärke**

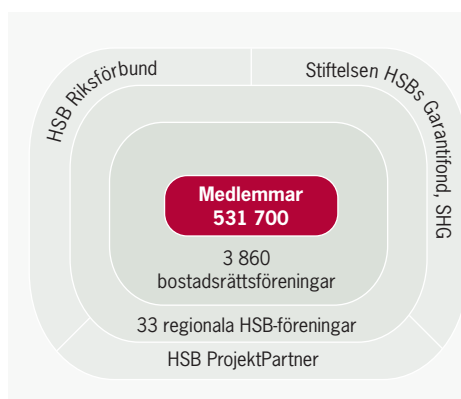
HSB är ett väl inarbetat varumärke som är starkt förknippat med trygghet kring boendet. Varumärket bygger på kärnvärderingarna Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan, ETHOS.

## Bostadsbyggandet en av grundstenarna

HSB är en kooperation med 530 000 medlemmar och en av Sveriges främsta boendeaktörer. I över 80 år har medlemmarna genom demokrati och medlemsinflytande samverkat för att ge liv åt en stor idé. Idén om det goda boendet.

### HSBs bostadsproduktion 1924–2006

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	8 039	1 340
<b>Summa</b>	<b>483 727</b>	<b>5 828</b>



### Så fungerar HSB – medlemmen i centrum

HSB är Sveriges största bostadskooperation. HSBs medlemmar äger, via bostadsrättsföreningarna, de regionala HSB-föreningarna. Det är HSB-föreningarna som står för byggande och förvaltning, tillsammans med bland annat produktionsbolaget HSB ProjektPartner.

HSB Riksförbund stödjer HSB-föreningarnas verksamhet och för HSB-rörelsens talan utåt. Stiftelsen HSBs Garantifond säkrar, tillsammans med HSB-föreningarna, ekonomin i nybildade bostadsrättsföreningar, genom att garantera att samtliga lägenheter säljs när de är färdiga.

Det goda boendet handlar om trygghet, ekonomi och inflytande, men också om moderna bostäder i attraktiva lägen. HSB har sedan 1923 producerat mer än 480 000 lägenheter, vilket är mer än var tionde bostad i Sverige. Ingen annan enskild producent har bidragit till bostadsbyggandet i motsvarande grad.

I genomsnitt har HSBs nyproduktion uppgått till cirka 6 000 lägenheter per år. Under 1990- och 2000-talen stagnerade bostadsbyggandet i Sverige, vilket också påverkade HSBs produktionstakt. Sedan några år tillbaka är bostadsbyggandet på uppgång igen och HSB ökar återigen produktions takten.

### Samlad erfarenhet

Det är de regionala HSB-föreningarna som står för byggandet inom HSB. I kooperativ anda samverkar ett stort antal föreningar genom det samägda produktionsbolaget HSB ProjektPartner. På så

sätt strävar man efter att uppfylla medlemmarnas behov av det goda boendet.

HSB ProjektPartners nära samverkan med de regionala föreningarna ger en lokal kännedom som är avgörande för att kunna bygga rätt bostäder på rätt plats. Genom partnerskapet med så många geografiskt spridda föreningar, samlas kunskaper och erfarenheter som är svåra att uppnå av andra aktörer.

### HSB är sina medlemmar

Samverkan och medlemsinflytande är grundfundament i en kooperation. Allt som HSB står för och erbjuder – från förvaltning till nyproduktion – är skapat utifrån medlemmarnas krav och önskemål. Det är medlemmarna som genom sitt inflytande skapar det goda boendet. Det är medlemmarna som ger HSB dess särart och styrka.

## Stark konjunktur driver bostadsbyggandet

2006 blev ett expansivt år för den svenska ekonomin. Även 2007 förväntas bli gynnsamt med stark tillväxt och låga räntor. Vad de långsiktiga effekterna av den nya regeringens byggpolitik blir, är det än så länge för tidigt att sia om.

Tillväxten i den svenska ekonomin 2006 överträffade de flestas förväntningar och blev hela 4,3 procent. Det var framförallt den inhemska efterfrågan som var drivande. För 2007 och 2008 förväntas tillväxten vara fortsatt stark, men mattas av något till cirka 3,5 procent 2007 och till cirka 3,0 procent 2008.

### Lägre arbetslöshet gynnar bostäder

Konjunkturinstitutet bedömer att den öppna arbetslösheten kommer att falla från 5,4 procent 2006 till 4,5 procent 2008. Om prognosen besannas bör efterfrågan på bostäder öka ytterligare.

Inflationen steg långsamt under 2005 och 2006. Vid årskiftet 2007 var inflationen, mätt som konsumentprisindex, cirka 1,5 procent. Fram till 2008 bedöms inflationen närma sig Riksbankens inflationsmål om 2 procent.

Stigande sysselsättning, löneökningar, låg inflation och skattesänkningar förutses höja hushållens reala disponibla inkomster. Sammantaget indikerar ökade disponibla inkomster, en stark konjunktur och en stark arbetsmarknad en gynnsam utveckling på bostadsmarknaden även under 2007.

### Räntan vapnet mot överhettning

Under 2006 steg räntenivån från den historiskt låga nivån under senare delen av 2005. Riksbanken höjde reporäntan från 1,5 procent vid årsskiftet 2006 till 3,0 procent vid ingången av 2007. Riksbanken motiverar höjningarna bland annat med de snabbt stigande bostadspriserna.

För att undvika överhettning i ekonomin bedöms räntorna fortsätta stiga. Olika bedömare, till exempel Konjunkturinstitutet och SBAB, bedömer att reporäntan kommer att ligga på 3,5-3,75 procent i slutet av 2007.

### Den nya bostadspolitiken

Den nya regeringen vill föra en bostadspolitik som ökar konkurrensen och ger stabilare villkor för ägande och byggande av bostäder. Direkta förändringar är avskaffandet av investeringsstöd och räntebidrag vid årskiftet 2007. Effekterna på kort sikt härav är generellt negativa för nyproduktionen, främst av hyresrätter.

Andra förändringar kan väntas verka i motsatt riktning och öka nyproduktionen av bostäder, bland annat förändringarna av fastighetsskatten och inkomstbeskattningen av bostadsrättsföreningar.

Generellt påverkar regeringens budget således både utbudet och efterfrågan på bostäder, vilket i sin tur kan påverka prisutvecklingen. Om de kraftiga prisökningar som skett på många orter de senaste åren inte avstannar kan Riksbanken, i syfte att kyla av marknaden, komma att höja räntan mer än vad som förväntas idag.

### Ungdomar och "yngre äldre" ökar mest

Det demografiska trycket på bostäder styrs av hur stor del av befolkningen som är aktörer på bostadsmarknaden.

Under första halvåret 2006 ökade Sveriges befolkning med drygt 35 000 personer, vilket ger en ökad efterfrå-

gan på bostadsmarknaden. Den största befolkningsökningen skedde i Stockholm, Halland och Skåne län. Den största minskningen noterades i Västerboten, Jämtlands och Gotlands län. Variationerna är dock stora även inom länen.

Åldersmässigt ökar antalet ungdomar mellan 20-24 år markant de närmaste åren, liksom antalet "yngre äldre" (65-79 år), såväl i absoluta tal som i procentandel av befolkningen.

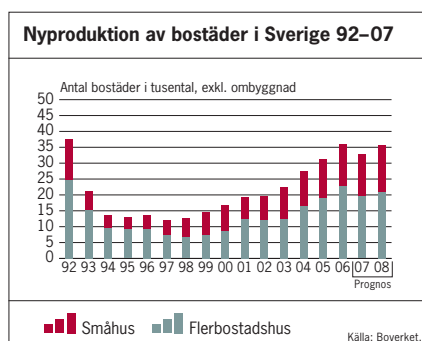
Det är framförallt det ökade antalet ungdomar födda 1986-95 som ska etablera sig på bostadsmarknaden, som sätter press på bostadsbyggandet. Modellberäkningar av Sveriges Byggindustrier visar att betydligt högre nivåer på nyproduktion än dagens är tänkbara de närmaste 15 åren. Dagens behov uppskattas till 40 000 nya bostäder, som därefter stiger till 50 000 per år fram till 2015. Utvecklingen framöver beror dock på om ungdomarnas situation på arbetsmarknaden förbättras samt om byggbranschen förmår mobilisera tillräckligt med resurser.

### Stark efterfrågan på nya bostäder

Sammantaget talar den brist som de senaste 15 årens låga byggande givit upphov till i många delar av landet, den demografiska utvecklingen och den förväntade positiva ekonomiska utvecklingen för en stark efterfrågan på nya bostäder de närmaste åren.

## Fortsatt hög efterfrågan på nya bostäder

Bostadsproduktionen fortsatte att öka under 2006, men utbud och efterfrågan skiljer sig kraftigt mellan olika delar av landet. Skillnaden mellan högsta och lägsta kvadratmeterpris vid andrahandsförsäljning i beståndet är hela tio gånger på de orter där HSB påbörjat nyproduktion.



### Bostadsbyggande i Sverige 2006–2008

Prognos för antal påbörjade lägenheter i flerbostadshus och småhus.

År	Boverket* feb 2007	KI dec 2006	BI okt 2006
2006	40 500	34 300	33 000
2007	36 500	35 600	35 000
2008	39 000	36 300	–

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

\* Inkl. bedömt tillskott från ombyggnad av vindar och övriga lokaler.

### Exempel på priser, bestånd och nyproduktion 2006

Kommun	Andrahandsmarknad, kr/m <sup>2</sup>	Nyproduktion HSB, kr/m <sup>2</sup>
Luleå	8 100	12 600
Umeå	8 800	7 000
Östersund	6 500	13 500
Sundsvall	4 900	13 000
Mora	3 700	6 700
Uppsala	16 500	19 100
Eskilstuna	6 200	11 000
Örebro	7 600	12 100
Stockholm	37 400	28 200
Nacka	20 700	31 800
Göteborg	21 100	26 600
Malmö	13 500	24 000
Sverige genomsnitt	17 400	21 600

Nyproduktionen i Sverige har ökat stadigt de senaste åren. Från en nivå på 20 000 bostäder per år runt millennieskiftet bedömer Boverket att påbörjandet ökat till hela 40 500 bostäder 2006, varav 36 000 genom nybyggnad och 4 500 genom ombyggnad. Detta är en ökning med 19 procent jämfört med 2005.

37 procent utgjordes av bostadsrätter, 37 procent av hyresrätter och 26 procent av äganderätter. Härutöver bedömer Boverket att det formellt, men inte reellt, påbörjades ytterligare 8 500 bostäder, genom gjutning av så kallade Odellplattor, i syfte att komma i åtnjutande av investeringsstöd och räntebidrag.

För 2007 räknar Boverket med en inbromsning av nyproduktionen, för att sedan åter vända uppåt 2008.

Kommunernas generella bedömning är att bostadsbyggandet minskar något 2007. Störst antal bostäder per 1 000 invånare planeras i Stockholms, Uppsala, Gotlands och Skåne län.

### Stora regionala skillnader

Efterfrågan var mycket stark under 2006, men avtog något under hösten. Variationerna är dock stora i olika delar av landet. Över fyra av tio kommuner bedömer att det råder bostadsbrist på orten, medan tre av tio anser att det råder överskott på bostäder. 60 procent av befolkningen bor i en kommun med bostadsbrist och 11 procent i en med överskott på bostäder. Endast en tredjedel av alla kommuner anser sig ha balans på bostadsmarknaden. Bostadsbrist råder framförallt i Stock-

holms, Uppsala, Södermanlands, Skåne, Hallands och Västra Götalands län.

### Dynamiska storstadsregioner

I storstäderna har läget förändrats främst i Stor-Stockholm, där allt fler kommuner anser att det råder balans på bostadsmarknaden från en tidigare brist. I Stor-Göteborg och Stor-Malmö bedömer dock ett oförändrat antal kommuner att det råder bostadsbrist.

Många av kommunerna med under 25 000 invånare har de senaste åren gått från ett negativt till ett positivt flyttnetto. Det är i dessa områden bostadsbristen ökat mest.

### Varierande priser

De regionala skillnaderna på bostadsmarknaden återspeglas också i prisnivån. På orter där HSB sålde nyproducerade bostäder under 2006, varierade prisnivån för bostadsrätter på andrahandsmarknaden mellan 3 700 och 37 400 kr/m<sup>2</sup>. Under hösten 2006 stagnerade priserna på många orter och föll på några.

I januari 2007 trodde knappt hälften av hushållen på stigande bostadspriser framöver. Det är sannolikt den starkare arbetsmarknaden och förbättrade privatekonomin som ligger bakom hushållens mer positiva syn på bostadsmarknaden.

Även om man inte kan förvänta sig lika höga prishöjningar som under första halvåret 2006 kan man utgå från en stabil prisutveckling även i framtiden och då på generell högre nivåer.



**Basilikan, Örebro.** 3D-modell av lägenhetsinteriör.

### Allt hårdare konkurrens

HSB ProjektPartners viktigaste konkurrenter är JM, Skanska, NCC, Peab och Riksbyggen, där JM svarar för den största produktionsvolymen. HSB bygger på flest orter runt om i landet. HSB ProjektPartner medverkar i bostadsprojekt från Haparanda i norr till Vellinge i söder.

Konkurrensen om attraktiv mark förväntas hårdna i framtiden i takt med att läget får allt större betydelse för bostadsköpet. HSBs lokala förankring innebär här en fördel gentemot de flesta av konkurrenterna.

HSB tar också ansvar för framtida, långsiktig förvaltning och stöd till bostadsrättsföreningarnas styrelser, medan merparten av konkurrenterna överläter ansvaret för förvaltningen till bostadsrättsföreningen.

### HSB bygger för alla

HSB bygger inte enbart där lönsamheten är störst, utan överallt där det finns efterfrågan för bra bostäder till rimliga priser.

Därmed tar HSB ett ansvar för en positiv boendeutveckling i hela landet.

En av HSBs grundidéer är att bygga för alla målgrupper – 1980-talister som flyttar hemifrån, yngre par i karriären, barnfamiljer och äldre villasäljare. Inför varje projekt analyseras vilket behov och efterfrågan som finns på orten.

Genom en marknadsanalys undersöks förutsättningarna för nyproduktion på den tänkta platsen samt hur produkten bör utformas. HSB ProjektPartner bygger idag både bostadsrätter (90 procent 2006) och äganderätter (10 procent 2006). Bosparare och medlemmar har alltid förtur till HSBs nyproducerade bostäder. Först därefter släpps bostäderna till resten av marknaden. Av de projekt som sålde slut under 2006 var 23 procent av köparna bosparare. Målsättningen är att andelen ska öka.

### De sex största bostadsbyggarna

Bolag	Antal påbörjade bostäder 2006
1. JM	3 336
2. Peab	2 000
3. HSB	1 685
4. Skanska	1 484
5. NCC	1 456
6. Riksbyggen	1 361

Källa: Fastighetsvärlden 2/2007

## Medlemmarnas behov vägledande

Bostaden blir en allt viktigare del av människors liv och livsstil. HSB ProjektPartner arbetar för att utveckla och kommunicera HSBs boendebjudande för att det ska attrahera ännu fler medlemmar.

Det är i dialogen med medlemmarna som det unika HSB-boendet utvecklas. Medlemmarnas behov utgör grunden för hur HSBs bostäder ser ut idag – och i framtiden.

HSB bygger för breda målgrupper och även utanför storstadsregionerna i områden med lägre marknadsvärden. Bosparare och medlemmar har förvisso företräde till HSBs bostäder, men alla är välkomna som medlemmar i HSB.

HSB ProjektPartner arbetar kontinuerligt med att förbättra kunskapen om markna-

den, omvärlden, trenderna och vad konsumenterna efterfrågar. Genom löpande

### Individuellt och flexibelt – starka trender inom boende

- Våra boendepreferenser styrs alltmer av att bostaden blir en viktigare del av individens livsstil och image.
- Läget, området och de rum man umgås i blir allt viktigare.
- Konsumenterna vill göra egna, unika och individuella val. Kundenpassade lösningar prioriteras.
- Flexibla lösningar efterfrågas – både av demografiska skäl och för att möta individualiserings-trenden.
- Design spelar en viktig roll – speciellt för köpstarka målgrupper.
- Miljön kommer alltmer i fokus.





analyser av marknaden kan HSB tillhandahålla de bostäder marknaden och de egna medlemmarna efterfrågar.

Den konsumentanalys som HSB ProjektPartner lät göra under 2006 pekar på att bostaden blir allt viktigare för den individuella imagen och att köparna vill ha allt mer anpassade lösningar.

### HSB-boende ska bli tydligare

Det har tidigare konstaterats att HSBs varumärke behöver positioneras tydligare, såväl internt som externt. En utvärdering av kommunikationen med bospararna från hösten 2006 bekräftar bilden av att viktiga målgrupper har svårt att peka på vad det är som särskiljer HSBs nyproducerade bostäder från konkurrenternas.

För att behålla sin position som en av de främsta aktörerna när det gäller utveckling av boendet är det viktigt att HSB tydliggör sina värderingar ETHOS inom nyproduktionen. Såväl för medlemmar och den egna organisationen som för potentiella medlemmar och entreprenörer.

En samarbetsgrupp med representanter för större volymer av nyproduktion inom HSB konkretiserade under året de unika kärnvärden som ska göra det "HSB-producerade boendet" till det naturliga valet för framtida boende. Under 2007 förankras gruppens resultat brett inom hela HSB.

### Ny tidning informerar och inspirerar

Den 7 februari 2007 var det premiär för HSBs nya medlemstidning Hemma i HSB, som ersätter Vår bostad. Den nya tidningen, med en upplaga på 440 000 exemplar, innehåller dels en rikstäckande del med fokus på information och inspiration kring boendet, dels en lokal edition för de HSB-föreningar som så önskar.

De lokala editionerna innehåller information om den nyproduktion som sker i regionen. Dessutom lyfts ett nybyggt projekt fram i en reportageserie som återkommer i varje nummer. Tidningen fungerar som ytterligare en informationskanal gentemot bosparare och medlemmar om aktuell nyproduktion.

er som ytterligare en informationskanal gentemot bosparare och medlemmar om aktuell nyproduktion.

### Uppskattad Byggekatalog...

För andra året i rad distribuerades under hösten HSBs Byggekatalog till samtliga bosparare. Byggekatalogen, som tas fram av HSB ProjektPartner, presenterar aktuella projekt över hela landet. Katalogen är en viktig kontaktlänk till medlemmar och allmänhet. Totalt har drygt 112 000 kataloger distribuerats till och med den 5 februari 2007.

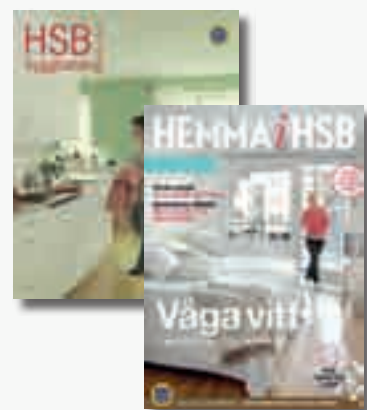
### ...och kommunikativ hemsida

Tillsammans med utskicket av HSBs Byggekatalog fick alla bosparare en personlig kod till funktionen Mina sidor på HSBs hemsida. På Mina sidor hittar bosparare sina bosparpoäng och kan samla sina intresseanmälningar till olika projekt. Från december 2005 till den 2 mars 2007 hade 15 016 bosparare registrerat sig på Mina sidor. Under 2007 driver HSB ProjektPartner på utvecklingen av funktioner och innehåll på Mina sidor.

### Utveckling av kommunikationen

I syfte att utveckla kommunikationen med bospararna undersökte HSB ProjektPartner under hösten hur bospararna uppfattar Byggekatalogen och övrig kommunikation kopplat till bosparandet. 70 procent angav att de brukar läsa Byggekatalogen och 34 procent sparar den. Katalogen får ett genomsnittligt betyg på 3,8 på en 5-gradig skala när det gäller hur den presenterar HSBs nyproduktion i landet.

Mina sidor får ett genomsnittligt betyg på 3,7 på en 5-gradig skala. Undersökningen gav flera konkreta uppslag på utvecklingsmöjligheter av såväl Mina sidor och sökfunktionen av bostäder på HSB Webb, som Byggekatalogen.



### Stora satsningar på kommunikation

Under 2006 skickades över 110 000 exemplar av HSBs Byggekatalog ut till bosparare och allmänhet. Den nya medlemstidningen Hemma i HSB har en upplaga på 440 000 exemplar.

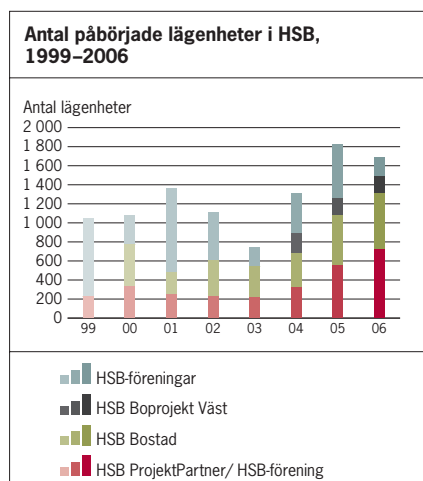
## Stadigt ökande produktion

HSB ProjektPartner har tredubblat antalet påbörjade bostäder i partnerskap med HSB-föreningarna sedan 2003, då inriktningen ändrades mot ett ökat fokus på produktion av bostäder.

Produktion		
Affärsområde Produktion	2005	2006
Nettoomsättning, mkr	426,3	569,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	36,0	35,2
Vinstmarginal, %	8,4	6,2
Medelantal anställda	9	11
Antal påbörjade bostäder <sup>1)</sup>	1 258	1 483

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

HSBs påbörjade bostäder 2006	Antal projekt	Antal bostäder
Bostadsrätt	29	1 517
Äganderätt	3	73
Hyresrätt	4	95
<b>Totalt</b>	<b>36</b>	<b>1 685</b>



HSBs viktigaste uppgifter är att bygga bra och prisvärda bostäder för medlemmarna 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 kapital och kompetens i gemensamma projekt.

### Produktionsmål och marknadsandel

Under perioden 1950-90 svarade HSB för mellan 10 och 20 procent av Sveriges sammanlagda bostadsproduktion. Sedan fastighets- och finanskrisen i början av 1990-talet har marknadsandelen sjunkit och uppgick under 2006 till cirka fyra procent. Målet är att under år 2009 svara för nio procent. Med en förväntad volym på cirka 40 000 påbörjade lägenheter 2009 skulle HSBs andel uppgå till omkring 3 500 lägenheter.

### Fortsatt ökat byggande

Under 2006 påbörjade HSB ProjektPartner i partnerskap med enskilda HSB-föreningar 719 (556) lägenheter, vilket är 29 procent fler än föregående år och nästan 3,5 gång så mycket som under 2003, då bolaget ändrade inriktning mot ett ökat fokus på bostadsbyggande.

De delägda produktionsbolagen HSB Bostad och HSB Boprojekt Väst påbörjade under samma period 594 (526) respektive 170 (176) lägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således på olika sätt i byggandet av 1 483 (1 258) HSB-bostäder, en ökning med 18 procent

mot föregående år och nästan tre gånger så mycket som under 2003. Inom HSB i övrigt påbörjades 202 (564) lägenheter.

Av de 1 685 (1 822) lägenheter som sammanlagt påbörjades inom HSB under 2006 var 1 517 bostadsrätter, 73 egnahem och 95 hyreslägenheter.

HSB ProjektPartner medverkade i 88 (69) procent av HSBs samlade bostadsproduktion och i 93 (73) procent av bostadsrättsproduktionen.

### God försäljning

HSB ProjektPartner sålde under 2006 sammanlagt 582 (583) lägenheter. Med såld lägenhet avses vid bostadsrätt att förhandsavtal eller upplåtelseavtal träffats. Vid äganderätt ska bokningsavtal med minst 25 000 kr i förskott eller köpeavtal och entreprenadavtal finnas. Någon stagnation har således inte kunnat konstateras när de gäller efterfrågan, trots ökade räntor och minskade och avskaffade räntebidrag.

Vid utgången av året fanns ingen färdigställd osåld lägenhet, tre osålda lägenheter med inflyttning under första halvåret 2007 samt 216 osålda lägenheter med inflyttning senare. HSB Bostad och HSB Boprojekt Väst har under året sålt 567 (621) respektive 153 (271) lägenheter.

### Ökade produktionskostnader

Den genomsnittliga produktionskostnaden i HSBs samlade produktion ökade i förhållande till föregående år med cirka 15 procent, från cirka 25 000 kr/m<sup>2</sup> till

cirka 29 000 kr/m<sup>2</sup>. Ökningen bedöms vara en effekt av förändrad fördelning mellan projekt av olika karaktär samt av den starka byggkonjunkturen som drivit upp kostnaderna, särskilt i storstäder.

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 till 12 (19) procent under 2006. Samtidigt har andelen lägenheter i dyrare projekt med produktionskostnader från 30 000 kr/m<sup>2</sup> ökat till 47 (21) procent. 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 16 400 kr/m<sup>2</sup> till 21 600 kr/m<sup>2</sup>. Den genomsnittliga årsavgiften har dock minskat marginellt, från 659 kr/m<sup>2</sup> 2005 till 653 kr/m<sup>2</sup> 2006.

## Växande projektportfölj

Möjligheterna till framtida byggande 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 annan om framtida förvärv.

HSB ProjektPartners projektportfölj inklusive bolagssamarbeten med påbörjande fram till och med 2011 innehåller cirka 12 000 lägenheter. Detta är en ökning med cirka 1 000 lägenheter i förhållande till föregående femårsperiod.

## HSB ProjektPartners påbörjade bostäder 2006

HSB ProjektPartner (i partnerskap med enskild HSB-förening)	Antal bostäder	HSB Bostad (delägt bolag)	
Luleå	96	Stockholm	376
Umeå	53	Nacka	75
Östersund	32	Solna	118
Sundsvall	40	Nynäshamn	25
Gävle	72	Summa	594
Mora	20	HSB Boprojekt Väst (delägt bolag)	
Uppsala	164	Göteborg	55
Stockholm	66	Kungälv	51
Nacka	90	Skövde	64
Eskilstuna	56	Summa	170
Örebro	30		
Summa	719		
<b>Totalt HSB ProjektPartner</b>			<b>1 483</b>

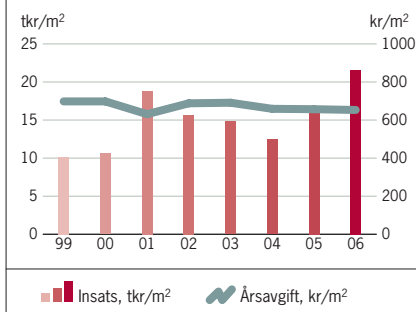
Cirka 45 procent av portföljen avser projekt som avses genomföras i samverkan med enskilda HSB-föreningar.

De största byggkommunerna är Uppsala med cirka 800 bostäder, Norrköping med ungefär 600 bostäder, Västerås och Nacka med vardera cirka 400 bostäder samt Luleå, Umeå, Sundsvall och Halmstad med vardera cirka 300 bostäder. I övrigt är produktionen väl spridd över stora delar av landet.

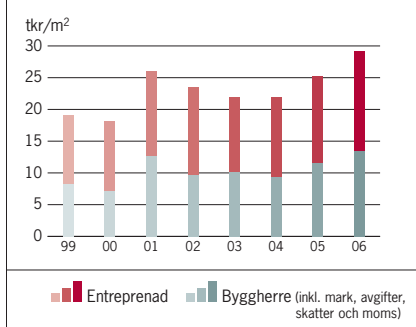
HSB Bostad svarar för ungefär 35 procent av portföljen med Stockholm som enskilt största byggkommun. För HSB Boprojekt Väst, med cirka 20 procent, står Göteborg för den största planerade produktionen.

Projektportföljens innehåll och förverkligande omprövas och kompletteras hela tiden. Ju längre fram i tiden produktionsstarten av enskilda projekt ligger, desto större är osäkerheten. Sannolikt kommer portföljen också senare under planperioden att tillföras nya, idag oidentifierade projekt.

## Boendekostnad, nybyggd bostadsrätt HSB



## HSBs produktionskostnader – all produktion





## Samverkan ger bästa resultat

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

Vid produktion i samverkan med enskilda HSB-föreningar 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 byggnationen.

Samverkan sker idag genom tre-åriga ramavtal med nio HSB-föreningar, genom ett gemensamt ägt handelsbolag med en HSB-förening samt per projekt med fyra HSB-föreningar. Avtalen stadgar generellt att projektresultatet ska delas lika mellan parterna. Samarbetet utvärderas årligen enligt särskild rutin.

I Stockholmsregionen samarbetar HSB ProjektPartner sedan 2001 med fem HSB-föreningar genom det gemensamt ägda HSB Bostad AB, där bolagets andel motsvarar 39 procent av kapitalet

på cirka 350 mkr. På motsvarande sätt samverkar HSB ProjektPartner med fem HSB-föreningar på västkusten genom ett 34-procentigt ägande i produktionsbolaget HSB Boprojekt Väst AB.

Sammantaget innebär detta att samverkan sker med 24 av de 26 HSB-föreningar som idag genomför bostadsproduktion.

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

<b>Tid</b>							
<b>Fas</b>	Marknadsundersökning Marknadsanalys	Markförvärv	Arkitektprogram Idé- och planarbete	Förprojektering Bygglov	Marknadsföring Försäljning	Detaljprojektering Försäljning	Förhandsteckning
<b>Produktion</b>	<p>Kapitalbehovet vid bostadsbyggande är omfattande och intensifieras vid byggstart fram till färdigställandet av bostäderna.</p> <p><b>Kostnader</b></p> <p><b>Regional HSB-förening och HSB ProjektPartner</b> genomför produktionen i partnerskap.</p> <p>HSB ProjektPartners produktion genomförs i partnerskap med HSB-föreningen på orten. Samarbetet regleras i avtal. Kostnader och intäkter bokförs hos HSB ProjektPartner samtidigt som risk och vinst normalt delas lika mellan parterna.</p> <p><b>Bostadsrättsförening</b></p>						

## Kapitalbehov, risker och riskhantering

HSB ProjektPartner arbetar systematiskt med att hantera de risker som är förknippade med nyproduktion. Målsättningen är att minimera riskerna för marknadsförluster.

För att bygga bostäder krävs idag en starkare kapitalbas än det gjorde för 15-20 år sedan, då samhället genom bland annat statliga bostadslån stod för huvuddelen av risken. 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.

### Projektfas avgör risk

Riskhantering inom bostadsproduktion innehåller en mängd dimensioner. Det är den sammantagna bilden som är vägledande för bolagets styrelse och ledning. Riskerna delas in efter olika faser eller

möjlighet till påverkan. Mellan olika risker finns olika grad av samband. Regelmässigt beaktas marknadsrisker, konjunktur- och strukturrisker, ränterisker, likviditetsrisker, mark- och planrisker, politiska risker, miljörisker, kvalitetsrisker och juridiska risker.

Tidigare var det vanligt att kommunerna stod för delar av mark- och planrisker, men under 2000-talet har dessa i allt högre utsträckning överförs på producenterna. Där ingår även ansvar för sanering, eftersom mark i lägen med bostadsefterfrågan, ofta är gammal industrimark.

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

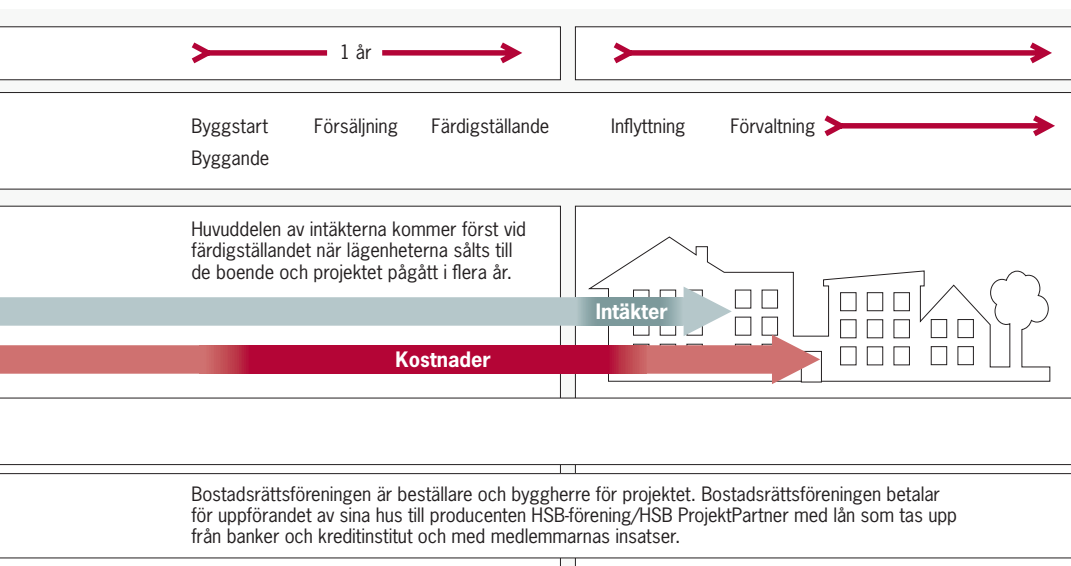
### Försäljningsrisker hanteras

När det gäller risk för förlust som följd av att samtliga lägenheter inte säljs till förutsatt pris vid färdigställandet, tecknar bostadsrättsföreningen en särskild garanti hos Stiftelsen HSBs Garantifond (SHG-garanti). Ur SHG-garantin lämnas stöd i

form av räntefria krediter till en del av de insatser som inte inkommit vid färdigställandet. Om priset på osålda lägenheter sedan behöver sänkas, skriver SHG av motsvarande del av krediten. SHG-garantin omfattar efter avdrag för självrisk som motsvarar fem procent av produktionskostnaden, 2/3 av vid färdigställandet uteblivna insatser, dock högst 20 procent av produktionskostnaden. Detta innebär att SHG, vid ett extremt och osannolikt prisfall på 35 procent av produktionskostnaden, skulle svara för hela 57 procent av de insatser som uteblir. Återstående del, delas sedan med samverkande HSB-förening.

### Policy sätter ramarna

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

- samverka med HSB-förening
- byggstart inom tre till fem år, undantag kan göras av vid förvärv av större exploateringsområden med många etapper
- markföreningar ska vara kartlagda och pris-satta
- varje förvärv ska generera minst 15 byggrätter
- marken ska vara eller bedömas bli planlagd för bostäder

### För byggstart gäller bland annat

- minst 8 procent i omsättningsmarginal
- minst 30 procent av bostäderna ska vara för-handstecknade
- bostadsrättsföreningen ska ha garanti hos Stiftelsen HSBs Garantifond

## Produktionsutveckling avgörande för framgång

HSBs utvecklingsverksamhet syftar till att åstadkomma en produktion med ökad hållbarhet, kvalitet och konkurrenskraft.

HSB ProjektPartner bildade under året tillsammans med HSB Riksförbund, HSB Bostad, HSB Boprojekt Väst och HSB Malmö ett särskilt utvecklingsforum, vars uppgift är att leda och samordna utvecklingsverksamheten inom produktionsområdet. Forumet leds av en styrgrupp med representanter för ovannämnda HSB-organisationer samt en särskilt tillsatt heltidsresurs. Forumets arbete omfattar utvecklingsområdena:

- Konceptuell utveckling,
- Marknad och försäljning,
- Byggmallar – Byggstyrning,
- HSB Plattform – Produktionsteknik,
- Produktionskalkyler – Projektekonomi.

## Kostnadsökningar hålls tillbaka

HSBs mest framgångsrika utvecklingsprojekt, HSB Plattform, har initierats av HSB ProjektPartner. Syftet är att pressa kostnaderna i nyproduktion, med 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.

Inom ramen för HSB Plattform utnyttjas mindre aktörer genom delade entreprenader när konkurrensen är för dålig och priserna för höga. På så sätt 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 vad gäller industrialiserad bostadsproduktion.

Under 2006 präglades byggmarknaderna, framför allt i storstäderna, av en kraftig byggkonjunktur, vilket påverkade

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

Hittills har plattformprojekt med sammanlagt 292 lägenheter färdigställts. För närvarande genomförs projekt med totalt cirka 800 lägenheter samtidigt som detaljplanering pågår för ytterligare cirka 2 000 lägenheter.

## Säkring av trygghet och värde

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 bedöma bostadsrättsföreningen. Under 2007 planeras den första certifieringen av en nybildad bostadsrättsförening.



## Alla tjänar på gemensamma inköp

HSBs priser på vitvaror hävdar sig bra i konkurrensen enligt en undersökning från 2006. Inköpen av vitvaror och kök till HSBs nyproduktion överträffade målen med 100 procent.

HSB Inköp koordinerar HSBs samlade inköp och har ramavtal med ungefär 100 leverantörer inom byggande, boende och förvaltning. Samordningen bidrar till lägre kostnader för HSB-föreningar, bostadsrättsföreningar och medlemmar.

### Stark aktör inom vitvaror

HSB Inköp genomförde under 2006 en marknadsundersökning av prisläget på vitvaror. Undersökningen, som omfattade de 60 mest frekventa produkterna inom HSB, visar att HSB Inköps priser hävdar sig mycket väl jämfört med konkurrenterna, även när internethandel inkluderas. HSB Inköps styrka ligger i ett lågt pris över hela sortimentet.

### Växande volymer och ökad stöd

Inköpen av vitvaror och kök till HSBs nyproduktion överträffade verksamhetens mål för året med 100 procent. De samlade inköpen av vitvaror till nyproduktion uppgick till 14,0 (3,5) mkr. Motsvarande för inköp av kök till nyproduktion uppgick till 24,0 (3,8) mkr.

HSB Inköp fortsatte under året att stödja HSB-föreningarnas inköp, logistik och affärsutveckling. Stödet med besiktningar av tvättstugor och lekplatser utökades. Hela 290 tvättstugor besiktades under året.

### Framtidens inköpsportal

HSB Inköp utvecklar för närvarande en inköpsportal som ska förenkla inköpsprocessen och ge bättre priser och villkor, både för den lokala HSB-föreningen och för hela HSB.

Under 2006 testades en pilotversion av portalen av HSB Stockholm. Resultatet är positivt och förväntningarna på inköpsportalen som framtidens inköpsverktyg inom HSB är stora. Inköpsportalen planeras vara fullt utvecklad och i drift under första kvartalet 2007.

### Hållbarhetsbedömning inledd

HSB Inköp inledde under 2006 arbetet med att hållbarhetsbedöma samtliga leverantörer. Inköspolicyn har kompletterats med krav och kriterier angående leverantörernas hållbarhetsarbete. Syftet med bedömningarna är att:

- stärka relationen med de stora leverantörerna
- undvika leverantörer som inte lever upp till HSBs krav, samt
- bidra till en positiv samhällsutveckling genom att påverka omvärlden på ett positivt sätt.

### Satsning på medlemmarna

Internetbutiken för HSB-medlemmar [www.hsbutiken.nu](http://www.hsbutiken.nu) kommer att utökas med fler produkter under 2007. Dessutom kommer det att finnas möjligheter för HSB-föreningarna att anpassa butiken med lokala erbjudanden och sortiment.

HSBs nya medlemstidning Hemma i HSB, innebär nya möjligheter att annonsera och nå ut med erbjudanden till HSBs medlemmar. HSB Inköp erbjuder under 2007 HSB-föreningarna en samordnad annonsering för vitvaruförsäljningen, samt en utökad satsning på rikstäckande medlemserbjudanden.

### Inköp

Affärsområde Inköp	2005	2006
Nettoomsättning, mkr	16,5	20,2
Resultat efter finansiella poster, mkr	1,7	2,9
Vinstmarginal, %	10,3	14,2
Medelantal anställda	6	6



### Avtal för hela HSB

HSB Inköps avtal är indelade i nio produktområden:

- vitvaror/tvättstugor
- byggmaterial
- drift/underhåll
- administrativa inköp
- telekom/data
- konferens/resor
- bilar/drivmedel
- el/olja
- säkerhet

HSB Inköp tecknar även avtal för rikstäckande medlemserbjudanden.

## Attraktiv mark allt dyrare

HSB ProjektPartner förvärvade under året mark på flera orter runt om i landet. Anbud lades även på flera hyresbestånd. Konkurrensen om mark har hårdnat under året, vilket återspeglas i priserna.

Fastigheter		
Affärsområde Fastigheter	2005	2006
Nettoomsättning, mkr	39,4	28,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	38,3	8,9
Vinstmarginal, %	97,2	31,2
<i>Justering</i>		
Jämförelsestörande poster, mkr	-33,8	-3,7
Justerat resultat, mkr	4,6	5,2
Justerad vinstmarginal, %	11,7	18,1
Balansomslutning, mkr	284,8	193,4
Driftsnetto, mkr	26,3	19,8
Vakansgrad yta, %	8,7	7,8
Medelantal anställda	2	2

Kommentar: För att få jämförbarhet mellan åren har årets resultat av fastighetsförsäljning på 16,7 (39,2) mkr, tillsammans med reservation om -13 mkr (övriga poster om netto -5,5 mkr), reducerat resultatet efter finansiella poster.

Affärsområde Fastigheter förvaltar, utvecklar, förvärvar och avvecklar fastigheter inom HSB ProjektPartner.

### Aktiv förvärvspolitik

Under 2006 förvärvades attraktiv produktionsmark på flera orter. Vid utgången av året fanns exploateringsfastigheter med en areal på 503 hektar, varav 11 hektar delägt. Taxeringsvärdet var 79 mkr.

Försäljningen av en kontorsfastighet i Tullinge till Kungsleden samt ett bostadshus på Kungsholmen i Stockholm till en bostadsrättsförening slutfördes. Det sammanlagda försäljningsvärdet uppgick till 126 mkr. Vidare träffades avtal om försäljning av fyra delägda kontorsfastigheter i Kalmar och Kristianstad till Kungsleden, med ett sammanlagt fastighetsvärde på 223 mkr.

### Markinnehaven allt viktigare

Det är strategiskt viktigt för HSB ProjektPartner att äga byggbar mark för framtida produktion av nya bostäder. Under året förvärvades, tillsammans med byggande HSB-föreningar, mark för planerad byggnation inom några år i Vellinge, Västerås, Örebro och Sundsvall. I januari 2007 genomfördes ett större förvärv i Norrköping. Det kan samtidigt konstateras att konkurrensen om mark har hårdnat och att priserna på flera håll efter budgivning hamnat på alltför höga nivåer, för att medge ett konkurrenskraftigt bostadsbyggande.

Bland större befintliga markinnehav, där produktion pågår eller påbörjas 2007, 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, Knivsta, Hammarö, Eskilstuna, Trosa, Nyköping, Norrköping, Strömstad och Trollhättan. En omfattande framtida produktion kommer också att ske på mark som ägs av samarbetspartners, främst HSB-föreningar, eller där option om förvärv finns.

### Satsning på hyresrätter

Den övergripande konsumentanalys som HSB genomförde under året visar på ett uttalat behov av hyresrätter hos HSBs medlemmar, inte minst bland ungdomar. HSB ProjektPartner planerar därför att öka aktiviteterna när det gäller hyresrätter, i första hand genom förvärv av befintliga bestånd tillsammans med HSB-föreningar. På kort sikt bedöms förutsättningarna för nyproduktion av hyresrätter vara begränsade, till följd av de förändrade ekonomiska villkoren, med slopade investerings- och räntebidrag. Under året lämnades anbud på flera bestånd utan att något avslut nåddes.

### Förvaltningsfastigheter avyttras

Innehavet av kommersiella förvaltningsfastigheter har, då det inte bedömts vara av strategisk betydelse, successivt avyttrats. I början av 2007 återstod endast helägda Smultronet 6 med kontorshuset på Fleminggatan och Skörden 27 med ett garage på Hjärnegatan i Stockholm. Totalytan uppgår till cirka 13 200 m<sup>2</sup> med ett sammanlagt bokfört värde av 225 mkr.



## Bosparandet vidareutvecklas

Under 2006 träffade HSB Finans och Swedbank ett nytt avtal om bosparandet. Det innebär bland annat bättre service och ett bredare utbud av sparprodukter åt bospararna. I övrigt präglades verksamheten av de stigande marknadsräntorna.

HSB Finans HB organiserar bosparandet samt tar upp lån och placerar likviditet i finansiella instrument för att uppnå en god avkastning vid en begränsad risk.

### Nytt avtal med Swedbank

Under 2006 träffades ett nytt avtal med Swedbank om bosparandet. Avtalet ska ge spararna bättre service, bredare utbud och möjligheter till högre avkastning. En undersökning av bospararnas syn på samarbetet med Swedbank har varit vägledande.

Det nya avtalet ger HSB ökade möjligheter att placera återlånade sparmedel med bättre förräntning. HSB Finans HB kan utnyttja 600 mkr av inlåningen på bosparkonto för investeringar i mark och bostadsfastigheter. Utöver högre avkastning skapas härmed nya möjligheter för HSB att finansiera förvärv av exempelvis hyresfastigheter för bostäder, till gagn för bland annat yngre bosparare. Cirka 300 mkr får placeras med högre risk och möjligheter till en högre förräntning.

### Bosparandet ska öka

Under 2006 ökade antalet bosparare till 101 000 (100 000) och de inlånade medlen växte till 2 059 (1 962) mkr. Målet är att ovanstående åtgärder ska öka antalet bosparare till 102 000 under 2007 och till 105 000 under 2008. De inlånade medlen skall 2008 uppgå till 2 200 mkr.

### Placering av likviditet

Investeringar har skett i statsskuldväxlar, bank- och företagscertifikat, stats- och bostadsobligationer och liknande säkra

värdepapper med en genomsnittlig löptid på högst 500 dagar. Det bokförda värdet på dessa placeringar uppgick vid årets utgång till 1 916,0 (1 792,6) mkr. Marknadsvärdet var 1 916,0 (1 793,4) mkr. Samtliga placeringar är pantsatta som säkerhet för upptagna lån.

Den effektiva avkastningen på de räntebärande placeringarna var under perioden 2,08 (2,43) procent. Jämförelseindex steg 2,02 (2,27) procent.

### Räntehöjningar påverkade resultatet

Det genomsnittliga förvaldade kapitalet var under perioden 1 910,4 (1 854,7) mkr och resultatet uppgick till 5,0 (26,3) mkr.

Det lägre årsresultatet beror på omstruktureringar i framförallt obligationsportföljen, på grund av högre marknadsräntor. Till följd av detta har realisationsförluster belastat resultatet med 7,1 mkr under 2006. Under 2005 gav fallande räntor realisationsvinster på 12,8 mkr.

Vid årets slut översteg portföljens bokförda värde marknadsvärdet med 5,3 (2,4) mkr. Ökningen har belastat årets resultat.

### BoStocken

BoStocken AB förvaltar en portfölj med krediter som HSB Riksförbund ursprungligen lämnade i form av byggnadskreditiv till bostadsrättsföreningar i början av 1990-talet.

Utestående krediter, som uppgick till brutto 1 156 mkr när bolaget bildades 2002, minskade under 2006 med 235 mkr till 237 mkr. Då återstående riskreserv var 116 mkr, var krediternas bokförda värde netto 121 mkr vid utgången av 2006.

### Finans

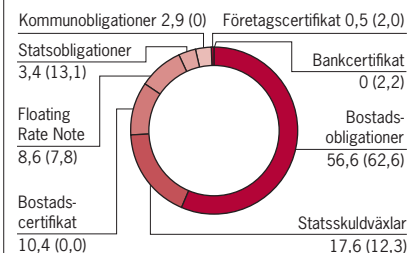
Affärsområde Finans	2005	2006
Nettoomsättning, mkr	26,3	14,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	49,7	50,5

HSB Finans HB	2005	2006
Rörelseresultat, mkr	26,3	5,0
Balansomslutning, mkr	1 970,6	1 950,3
Årsavkastning, %	2,43	2,08
Index, %	2,27	2,02

### Volymutveckling Bosparkonto, januari 2004 – februari 2007



### Kapitalplacering HSB Finans HB, andelar av marknadsvärdet



## Bättre försäkringar till medlemmarna

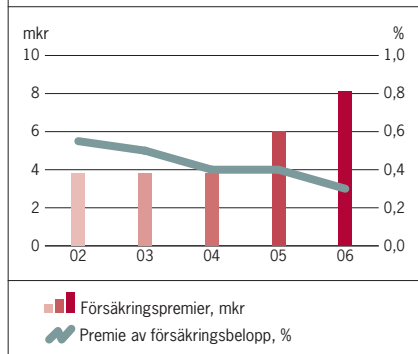
Den 1 januari 2007 lanserades HSB Hemförsäkring i samarbete med If Skadeförsäkringar. Därmed erbjuder HSB Försäkring medlemmar och bostadsrättsföreningar i hela HSB ett komplett försäkringsutbud med mycket konkurrenskraftiga villkor.

### Försäkring

HSB Försäkring AB	2005	2006
Försäkringstekniskt resultat, mkr <sup>1)</sup>	-2,1	0,2
Finansrörelsens resultat, mkr	3,6	2,4
Resultat efter finansiella poster, mkr	1,5	2,6
Balansomslutning, mkr	102,7	107,0
Konsolideringskapital, mkr	52,9	52,5

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

### Byggeförsäkringar, premier



### Produktutbud HSB Försäkring 2007

#### Hemförsäkring

– för alla medlemmar

#### Fastighetsförsäkring

– med eller utan gemensamt bostadsrättstillägg

#### Byggeförsäkring

– för bostadsrättsföreningar

#### Färdigställandeförsäkring

– för småhusköpare

Målet för HSB Försäkring är att erbjuda HSBs bostadsrättsföreningar och medlemmar ett så komplett försäkringsskydd som möjligt, med förmånliga villkor och premier.

Den 1 januari 2007 lanserades HSB Hemförsäkring för alla HSB-medlemmar. Försäkringen är ett resultat av ett samarbete med If Skadeförsäkringar. If erbjuder nu HSBs medlemmar en bra hemförsäkring till en mycket konkurrenskraftig premie.

### HSB pressar priserna

Vid utgången av 2006 hade 667 bostadsrättsföreningar tecknat HSB Fastighetsförsäkring, med en sammanlagd premie på 27 mkr och ett försäkringsbelopp på 68 miljarder kronor.

Inför 2007 har konkurrenterna sänkt sina premier med upp till 50 procent. HSB Försäkring har inte möjlighet att riskera kapital genom en motsvarande prisdumpning, varför ett bortfall på omkring 60 försäkringstagare skedde vid årsskiftet 2006/2007.

HSB Försäkring har sedan 2005 erbjudit HSB Fastighetsförsäkring med mycket konkurrenskraftiga villkor. Många tecknade den nya försäkringen samtidigt som marknaden svarade med att sänka premierna för fastighetsförsäkringar rejält. På så sätt kom inträdet på marknaden alla HSBs bostadsrättsföreningar till nytta, oavsett om de själva tecknat försäkringen eller ej.

### Enklare bostadsrättstillägg

Från och med 2006 erbjuds HSB Fastighetsförsäkring med ett gemensamt bostadsrättstillägg, som omfattar samtliga bostadsrätter i föreningen. Försäkringsgivare är If Skadeförsäkringar. Bostadsrättstillägget har tidigare varit kopplat till hemförsäkringen och fallit på den enskilde bostadsrättsinnehavarens ansvar.

Under 2006 tecknade 142 bostadsrättsföreningar gemensamt bostadsrättstillägg. Målet för 2007 är att totalt 300 bostadsrättsföreningar ska ha tecknat tilläggsförsäkringen.

### Byggeförsäkringar skapar trygghet

HSB Försäkrings AB erbjuder även byggeförsäkringar för nyproduktion och ombyggnad av bostäder. Försäkringarna tecknas i samförsäkring med Gerling-Konzern Allgemeine, som är en av Europas starkaste aktörer inom området. Byggeförsäkringen skyddar bostadsrättsföreningen vid fel i byggkonstruktion, material och utförande. Under 2006 har 44 försäkringar beviljats med en sammanlagd premie på 8,1 mkr.

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.

## Grunden lagd för hållbarhetsarbetet

Under 2006 har arbetet med att utveckla hållbarhetsarbetet inom HSB fortsatt. HSB ProjektPartners viktigaste bidrag är att se över de övergripande byggprocesserna och att säkerställa att miljöpåverkan blir så låg som möjligt.

Hållbarhetsarbetet är en viktig del av arbetet för att HSB ska nå visionen att vara den aktör som har det högsta anseendet inom boende. Det innebär en ständig strävan efter att flytta fram positionerna inom byggmaterial och processer.

### Ett stärkt hållbarhetsarbete

Den 13 december 2006 tog HSBs förbundsstyrelse beslut om att tillsätta en arbetsgrupp för att driva hållbarhetsarbetet fram till 2010. Arbetsgruppen, där HSB ProjektPartner finns representerad, har tagit fram en vision och plan för hur arbetet ska bedrivas mot ett konkurrenskraftigt hållbarhetsarbete och en hållbarhetsredovisning som lägger HSB i framkant av utvecklingen.

### Tydliga mål för miljöarbetet

Under 2006 tog HSB ProjektPartner fram fyra mål för miljöarbetet. Under 2007 kommer dessa mål att inkluderas i affärsplanen. Samtliga mål utvärderas varje år enligt planen. De är:

1. Inom 5 år ska HSBs miljöstyrning vid byggproduktion användas vid all nyproduktion där HSB ProjektPartner medverkar.
2. Inom 5 år ska varje projekt där HSB ProjektPartner medverkar miljödeklarerat.
3. Inom 2 år ska samtliga projektledare ha genomgått Bygga-bo-dialogens miljöutbildning.
4. Inom 3 år ska MilaB användas i varje projekt där HSB Projekt partner medverkar.

Bygga-bo-dialogen är ett samarbete mellan företag, kommuner och regering för en utveckling mot en hållbar bygg- och fastighetssektor i Sverige.

MilaB är ett databaserat verktyg för miljö- och energivärdering av byggvaror. HSB har utvecklat MilaB tillsammans med 12 andra aktörer i branschen.

### Resurser

HSB ProjektPartner delar sina hållbarhetskompetenser med HSB Riksförbund. Resurserna består av både fast anställd personal och extern specialistkompetens. Allt hållbarhetsarbete sker i samverkan med HSB-föreningarnas miljösamordnare.

Hos HSB ProjektPartner finns miljöchef och energichef anställda på halvtid. Under 2006 anlätades extern kompetens bland annat för att ta fram övergripande miljömål och hållbarhetsstrategi, mål och planer för varje affärsområde.

### Hårdare miljökrav i nyproduktionen

Under året har två nybildade bostadsrättsföreningar med totalt 119 lägenheter färdigställts enligt den nya, hårdare miljöstyrningsmallen. Mallen ger riktlinjer för vad som krävs för att uppnå den höga HSB-standarden i val av material och lösningar, och vilka alternativ som helt ska undvikas.

Utgångspunkten är bland annat HSBs avvecklingslista på vilka ämnen som till varje pris ska undvikas i nyproduktionen. I det arbetet finns MilaB som stöd.

### Ansvarspolicy:

HSB ProjektPartner ska vara en öppen och lyssnande aktör i boende och arbeta proaktivt för ett ökat miljö- och ansvarstänkande i vår bransch och inom ramarna för vårt inflytande.

### Hållbarhetschecklista 2006

HSBs årsstatistik har utökats med frågor om hållbarhet. Dessa utgör underlag för HSBs hållbarhetsredovisning för 2007. Målet är att 2010 ha en hållbarhetsredovisning som ligger i framkant. HSB ProjektPartner redovisar status för dessa frågor även för 2006.

Omfattas hela HSB ProjektPartners organisation av hållbarhetsarbetet?	Ja
Finns skriftlig vision för hållbarhetsarbetet?	Delvis
Finns kortsiktiga mål?	Delvis
ISO 9001?	Nej
ISO 14001?	Nej
Har ledningen behandlat miljöpolicy senaste året?	Ja
Finns verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken?	Nej
Finns intressentdialog?	Delvis
Har intressentdialog påverkat verksamheten?	Ja
Finns ansvarig för hållbarhetsarbete?	Ja, ek.chef
Är hållbarhetsarbete inskrivet i verksamhetsplanen?	Delvis
Har miljöpåverkan kartlagts fram till 2006?	Delvis
Finns analys av affärspåverkan?	Ja



## 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

## Aktiv intressentdialog

HSB ProjektPartner för dialog med ägare, anställda, medlemmar och samhället genom en rad olika kanaler. Representanter för bolaget är aktiva i samhällsdebatten och uppvaktar regelbundet politiker och andra beslutsfattare för att förbättra villkoren för både boende och byggande. Ett exempel är riksdagens beslut om ökade krav på energideklarationer som fattades i juni 2006.

Den mest frekventa dialogen sker med HSB-föreningarna. Tillsammans förs en dialog med de gemensamma ägarna HSB-medlemmarna. Några exempel på detta är de årliga medlems-, allmänhets- och bospårundersökningar som genomförs.

## Leverantörer hållbarhetsgranskas

HSB ProjektPartners ägare har framfört önskemål om att skärpa kraven mot underleverantörerna. Det har resulterat i att HSB Inköp har skärpt sin inköspolicy. En genomgång av alla leverantörers hållbarhetsprofil har inletts. Målet är att inom en tvåårsperiod ha gått igenom

samtliga leverantörer. HSB-föreningarnas miljösamordnare har tillsammans med extern experthjälp tagit fram en ny policy och arbetsätt för inköp och leverantörshandling. Det har också framförts förfrågningar om en tydligare hållbarhetsredovisning.

## HSBs värderingar blir tydligare

Under 2006 genomfördes ett omfattande arbete för att se hur HSBs värderingar ETHOS kan konkretiseras i nyproduktionen så att det blir konkret och synbart för de boende.

Målet är att kunna stärka HSBs erbjudande genom att både skapa en bättre produkt och kommunicera HSBs position tydligare. Arbetet med ETHOS är nödvändigt för att återta ledningen inom utveckling av boende.

## Kompetens strategiskt viktigt

Under hösten 2006 gjordes en kartläggning av den befintliga kompetensen inom HSB ProjektPartner. Den ligger till grund för arbetet med den strategiska kompetensförsörjningen. Kompetensprojektet syftar till att skapa en samstämmighet mellan medarbetarnas utveckling och verksamhetens mål. Detta säkerställs genom en internationellt erkänd standard. Arbetet tydliggör och konkretiserar de krav och målsättningar som ställs på varje enskild roll och skapar därigenom ett tydligare ledarskap.

Dessutom ställer de närmaste årens ökning av pensionsavgångar krav på att dels ta tillvara och utveckla de kompetenser som finns i organisationen, dels att löpande rekrytera nya medarbetare.

## En bra arbetsgivare

HSB ProjektPartner genomför årligen en medarbetarundersökning. Syftet med enkätundersökningen är bland annat att mäta medarbetarens uppfattning om sin

egen situation i företaget, sin värdeskapande förmåga i företaget samt sitt eget välbefinnande. Resultatet redovisas på bolags-, enhets- och chefsnivå.

Årets enkät besvarades av 37 medarbetare vilket ger en svarsfrekvens på 90 procent. Enligt undersökningen anser 97 procent av medarbetarna att HSB ProjektPartner är en bra arbetsgivare, vilket är en förbättring på 6 procentenheter från 2005.

## Jämställdhet och mångfald

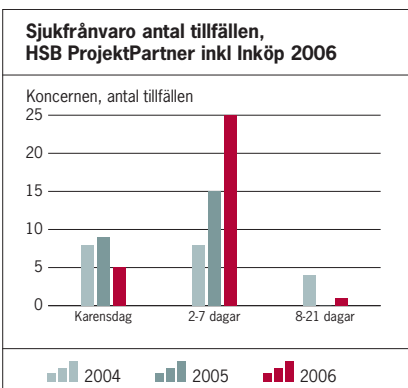
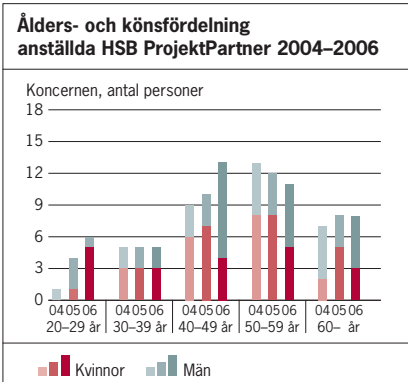
HSB ProjektPartner tar hänsyn till och eftersträvar att förvärvsarbete och föräldraskap ska kunna kombineras på bästa sätt, både för män och för kvinnor. Arbetstidsförkortning och flexitet enligt kollektivavtal ger medarbetaren möjlighet att lägga upp arbetet för att kunna kombinera arbete och familj. Föräldralediga har en löneutfyllnad i upp till tre månader och omfattas av den årliga lönerevisionen.

Utgångspunkten i HSB ProjektPartners jämställds- och mångfaldsarbete är att alla medarbetare alltid ska behandlas med respekt. Jämställdhetsplan och lönekartläggning genomförs årligen tillsammans med lokala fackliga parter.

## Arbetsmiljö och friskvård

HSB ProjektPartner lägger stor vikt på medarbetarnas hälsa och välmående. Det löpande arbetsmiljöarbetet är utformat för att öka medvetandegraden hos medarbetarna om den egna arbetsituationen och intresset av att vara med och påverka den egna arbetsplatsen. Enligt 2006 års medarbetarundersökning ansåg 97 procent av medarbetarna att satsningen på friskvård är mycket bra.

Alla anställda erbjuds regelbunden massage och ett friskvårdsbidrag om 2 500 kr per år och anställd. Ett avtal för företagshälsovård omfattar alla anställda. Tillsvidareanställd personal omfattas dessutom av en sjukvårdsförsäkring som täcker det mesta utom tandvård och akutvård. Medarbetarnas fysiska arbetsmiljö följs upp med ergonomi och insatser genomförs vid behov.



Långtids sjukfrånvaron redovisas ej i ovanstående diagram. Av personalstyrkan var 5,0 procent sjukskrivna längre tid än 14 dagar under 2006.

Anställda koncernen	2005	2006
Personalomsättning, %	5,6	4,3
Medelantal anställda	29	35

## Utdrag ur medarbetarundersökning 2006

Påstående	Medelvärde 2006	Påstående	Medelvärde 2006
HSB ProjektPartner är en bra arbetsgivare	4,5 (0,0)	På min enhet finns en stor öppenhet, man vågar komma med kritik och ifrågasättanden	4,3 (+0,1)
Min närmaste chef ger mig det stöd jag behöver i arbetet	4,1 (0,0)	På min enhet tar vi hand om nya medarbetare på ett bra sätt	4,2 (+0,2)
Jag får den utbildning jag behöver för att klara mina arbetsuppgifter	4,2 (-0,2)	Min närmaste chef... ...lyssnar på sina medarbetare	4,1 (+0,2)
Jag får vara med och påverka mål och beslut som rör mitt arbete	4,2 (+0,1)	...skapar vi-känsla i den enhet han/hon leder	4,0 (+0,2)

37 personer deltog i undersökningen 2006. Värdering av påståenden: 1 = instämmer inte alls. 5 = instämmer helt. Siffror inom parentes avser förändring jämfört med 2005.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501-4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets 12e verksamhetsår, 2006.

### Verksamhet

Koncernen har bedrivit följande verksamheter:

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

\*Andelsvärdena avser koncernen.

### Viktiga händelser

2006 präglas av en stark byggkonjunktur, framförallt i storstadsregionerna. Efterfrågan på nya bostäder är fortfarande hög.

*Affärsområde Produktion* medverkade genom partnerskap med enskilda HSB-föreningar och genom delägande i produktionsbolag i byggandet av 1 483 (1 258) HSB-bostäder, vilket motsvarar 88 (69) procent av HSBs samlade bostadsproduktion.

Under året såldes sammanlagt 582 (583) lägenheter. Vid årets utgång fanns ingen färdigställd lägenhet osäld, tre osälda lägenheter med inflyttning under första halvåret 2007 samt 216 osälda lägenheter med inflyttning senare.

De genomsnittliga produktionskostnaderna per kvadratmeter har fortsatt att öka under 2006 med cirka 15 procent. Under 2006 skedde en ökning från cirka 25 000 kr/m<sup>2</sup> till cirka 29 000 kr/m<sup>2</sup>. Ökningen är i första hand en effekt av fördelningen mellan projekt av olika karaktär och den starka byggkonjunkturen som drivit upp kostnaderna. En fortsatt strävan finns att generellt minska byggkostnaderna.

Under 2007 förväntas omsättningen fortsätta att öka särskilt inom affärsområde Produktion. HSB ProjektPartners projektportfölj inklusive delägda produktionsbolag innehåller omkring 12 000 lägenheter med

påbörjande fram till 2011, en ökning med 1 000 lägenheter i förhållande till föregående femårsperiod. Under januari 2007 gjordes ett markförvärv med tillhörande hyresfastigheter i Norrköping.

Inom *affärsområde Finans* bildades 2002 BoStocken AB för att hantera krediter som uppstod under 90-talet. Dessa krediter köptes från HSB Bank i december 2002 till ett nettovärde av 834 mkr. Bolaget är sedan 2005 ett helägt dotterbolag i produktionskoncernen. BoStocken AB har framgångsrikt kunnat lösa krediter till betydande värden och nettovärdet uppgår per bokslutsdatum till 121 (295) mkr. Bolaget redovisar i år ett resultat efter skatt om 39,3 (35,1) mkr.

HSB Finans HB etablerades under 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. Under hösten 2006 träffades ett nytt avtal med Swedbank som förutom förbättrad service och kundbemötande ger HSB Finans HB möjlighet att utnyttja 600 mkr av inlåningen på bosparkonto till reversutlåning mot pantbrevssäkerhet för investeringar i mark och bostadsfastigheter. Vidare får omkring 300 mkr placeras med högre risk genom köp av strukturerade kapitalgaranterade produkter.

De under året höjda marknadsräntorna i kombination med omstrukturering av obligationsportföljer har inneburit att resultatet har sjunkit till 5,0 (26,3) mkr. Realisationsförlusterna uppgick till 7,1 (realisationsvinst 12,8) mkr.

Inom *affärsområde Fastigheter* har fortsatt avveckling skett av det återstående beståndet av kontorsfastigheter genom försäljning av Tullinge kontorsfastigheter KB. Försäljningsvärdet uppgick till 126 mkr och resultatet av försäljningen blev 16,7 mkr. Vidare har avtal träffats om försäljning av fyra delägda kontorsfastigheter i Kalmar och Kristianstad med ett sammanlagt fastighetsvärde om 223 mkr. Försäljningarna påverkar resultatet 2007.

Inom *affärsområde Försäkring* etablerades en ny fastighetsförsäkring under hösten 2004 och från 2006 erbjuds bostadsrättsföreningar rätt att teckna fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg som gäller samtliga bostadsrätter i föreningen. Tidigare har bostadsrättstillägget varit kopplat till hemförsäkringen. Intresset för den nya produkten har varit stort och försäkringsbolaget kunde sänka den allmänna premienivån på marknaden avsevärt. I januari 2007 lanserades HSB Hemförsäkring till HSBs medlemmar.

### Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 661,7 mkr jämfört med 520,6 mkr för år 2005. Ökningen beror främst på att antalet produktionsstarter successivt har ökat under året. Resultatet efter finansiella poster minskade med 24,2 mkr och uppgick till 103,8 (128,0) mkr. Det lägre resultatet kan främst förklaras av högre realisationsvinster (26,5 mkr) och jämförelsestörande intäkter (21,4 mkr) år 2005. Det underliggande resultatet 2006 har förbättrats särskilt inom affärsområde Produktion.

Finansnettot uppgick till 2,4 (1,2) mkr. Det förbättrade finansnettot förklaras bl a av en lägre skuldsättningsgrad.

Moderbolagets nettoomsättning var 25,6 (17,5) mkr och resultat efter finansiella poster uppgick till 37,5 (12,3) mkr. Resultatet har gottskivits med en tilläggsköpeskilling avseende 2002 års bankförsäljning på 5,6 (5,6) mkr samt anteciperad utdelning från dotterbolag om 36,5 (15,0) mkr.

## Finansiell ställning

Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 2 014,5 (2 219,4) mkr, därtill kommer en outnyttjad del av en checkräkningskredit om 100 (100) mkr. De räntebärande tillgångarna uppgick till 2 318,1 (2 619,3) mkr och de räntebärande skulderna uppgick till 2 338,9 (2 504,3) mkr. Soliditeten var 21,6 (19,6) procent. Koncernen har minskat nettoinvesteringar i anläggningstillgångar med 146,6 mkr (2005 investerades 221,5 mkr). I moderbolaget har investeringarna minskat med 0,8 mkr (2005 ökade 4,2 mkr) netto i anläggningstillgångar.

Exkluderat HSB Finans HB (se not 1) uppgick likvida medel och kortfristiga placeringar till 92,2 (281,1) mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 452,2 (680,4) mkr. Soliditeten exkl. HSB Finans HB uppgick till 46,7 (40,3) procent.

Koncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick till 111,5 (56,6) mkr.

## Risker i verksamheten

Bolaget arbetar systematiskt med att hantera risker förknippade med de olika affärsområdena. Ökande produktionskostnader, höjd räntenivå och effekter av ändring av räntebidrag är några sådana risker. Bolagets investeringspolicy reglerar vilka projekt och investeringar som kan göras. Försäljningsrisker hanteras med stöd av garanti hos Stiftelsen HSBs Garantifond. Miljörisker är också en risk som bolaget möter. Dessa risker beaktas särskilt vid nyinvesteringar i mark.

## Styrelsens arbete

HSB ProjektPartners styrelse består av elva ordinarie ledamöter och två suppleanter valda av bolagsstämman samt en arbetstagarledamot med en suppleant. Verkställande direktören är inte ordinarie styrelseledamot. Styrelsen har hållit konstituerande sammanträde, sju ordinarie och ett extra sammanträde. Styrelsen behandlade vid dessa möten fasta punkter, såsom affärsläge, budget, årsbokslut och delårsrapporter. Därutöver behandlades övergripande frågor rörande investeringar, långsiktiga strategier samt struktur- och organisationsförändringar. En omfattande utvärdering av bolagets verksamhet har genomförts. En organisationsutredning pågår över de nationella organisationernas uppdrag och utseende. Styrelsen har antagit en skriftlig arbetsordning och utfärdat

skriftliga instruktioner avseende verkställande direktörens arbetsuppgifter.

## Miljö

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

## Affärsområdenas utveckling

Affärsområdena har under åren varit under förändring vilket försvårar jämförelsen mellan åren.

Affärsområde Produktion har sedan hösten 2003 haft ökande projektvolym. Detta har fått genomslag i resultatutvecklingen. Nedskrivningen på 15,7 mkr som belastade resultatet 2003 återfördes i 2005 års bokslut. Bostadsrättslägenheter såldes 2005 med en vinst på 5,1 mkr. Oaktat återföring av nedskrivning 2005 har resultatet 2006 förbättrats dels genom högre vinstavräkning med 14,0 mkr dels genom högre resultat i produktionsbolagen med 11 mkr. Resultatet 2006 har belastats med reserveringar på 10 mkr högre än 2005.

Inom affärsområde Fastigheter såldes fastigheter 2002. Under 2003 skrevs värdet på en bostadsrättslokal ned med -4,7 mkr. Under 2004 har en räntekostnad om 5 mkr belastat resultatet avseende ränta på skatt hänförligt till taxeringsår 1999. Under 2006

har fastighet sålts med ett resultat på 16,7 (39,2) mkr samtidigt som nedskrivningar/reserveringar skett med 13,0 (5,5) mkr.

Inom affärsområde Finans såldes HSB Bank den 23 december 2002. Det synliga resultatet av bankaffären i moderbolaget, totalt 116,2 redovisas på raden för koncerngemensamt och elimineringar 2002, dessutom har tilläggsköpeskilling gottgjort moderbolagets resultat från 2004 med respektive 11,3 mkr, 5,6 mkr och 5,6 mkr. Moderbolagets resultat 2006 har dessutom förbättrats med 5,6 mkr som avser återbetalning av moms som härrör från etablering av HSB Bank.

Under våren 2003 startade verksamheten i HSB Finans HB vars ändamål är att driva penningmedelsförvaltning. I 2004 års resultat ingår 37 mkr, en engångsersättning för förklarade marginaler på återbetald kredit. Återstående del av engångsersättningen, 3 mkr, redovisas under koncerngemensamt. Fram till den 30 december 2005 ägdes BoStocken AB till hälften av Swedbank och har sedan 2003 ingått som intressebolag i affärsområdet. Per 30 december 2005 förvärvades Swedbanks samtliga aktier. Från 2003 har BoStockens resultat påverkat med 27,0 mkr, 27,9 mkr, 29,8 mkr och 2006 med 50,5 mkr (för jämförelse skall skatt avgä med 15,3 mkr 2006). 2006 ingår BoStocken AB i affärsområde Finans nettoomsättning med 9,7 (0,0) mkr.

## Affärsområdenas utveckling

Nettoomsättning, mkr	2002	2003	2004	2005	2006
Produktion	341,1	398,9	175,6	426,3	569,9
Inköp	16,1	11,2	13,6	16,5	20,2
Fastigheter	39,6	40,2	43,0	39,4	28,7
Finans		32,5	25,9	26,3	14,7
Försäkring	1,5	1,0	0,7	12,4	18,2
Koncerngemensamt och elimineringar	29,6	9,2	2,2	-0,3	10,0
	427,9	493,0	261,0	520,6	661,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	2002	2003	2004	2005	2006
Produktion	50,3	14,3	8,6	36,0	35,2
Inköp	1,0	1,6	1,5	1,7	2,9
Fastigheter	19,6	-1,3	5,5	38,3	8,9
Finans		55,9	84,6	49,7	50,5
Försäkring	1,0	0,7	2,7	1,5	2,6
Koncerngemensamt och elimineringar	39,9	-20,3	12,3	0,9	3,7
	111,8	50,9	115,2	128,1	103,8

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 årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel, kronor	151 797 801
Redovisat årsresultat, kronor	37 671 622
Summa, kronor	189 469 423

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	0
i ny räkning överföres, kronor	169 021 263
Summa, kronor	189 469 423

Koncernens fria egna kapital uppgår till 289 798 tkr. Ingen avsättning till bundet eget kapital erfordras.

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

Stockholm den 15 mars 2007

Karl-Gunnar Holmqvist  
*Ordförande*

Pia Andersson

Sture Blomgren

Alf Gustafsson

Ulla Gådefors Christensen

Peter Lindgren

Anna-Carin Magnusson

Anita Modin

Gun-Britt Mårtensson

Thomas Odelius

Marie-Louise Rönmark

Bo Törner

Lars Mellgren  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 15 mars 2007

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
*Auktoriserad revisor*



# Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2006	2005	2006	2005
Nettoomsättning	1, 2, 3	661 659	520 607	25 618	17 518
Kostnader för produktion och förvaltning	4, 5, 6, 7	-625 193	-484 339	-46 802	-39 915
<b>Bruttoresultat</b>		<b>36 466</b>	<b>36 268</b>	<b>-21 184</b>	<b>-22 397</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-23 174	-19 406		
Övriga rörelseintäkter	7	52 970	46	4 403	
Övriga rörelsekostnader		-13 000			
Andelar i intresseföretags resultat		24 737	38 531		
Jämförelsestörande post: Återförda nedskrivningar			14 918		
Jämförelsestörande post: Upplösning av negativ goodwill	24		6 494		
Realisationsresultat koncernföretag		5 625	5 652	5 625	5 625
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning		17 779	44 313		
<b>Rörelseresultat</b>	8, 9	<b>101 403</b>	<b>126 816</b>	<b>-11 156</b>	<b>-16 772</b>
Resultat från andelar i koncernföretag				2 480	2 397
Anteciperad utdelning				36 480	15 000
Ränteintäkter		19 405	14 882	3 326	1 336
Ränteintäkter koncernföretag				31 395	30 235
Räntekostnader		-16 962	-13 639	-5 515	-5 246
Räntekostnader koncernföretag				-19 512	-14 688
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>103 846</b>	<b>128 059</b>	<b>37 498</b>	<b>12 262</b>
Aktuell skatt	10	-15 307			
Uppskjuten skatt	10	-366	-17 108	173	-8 829
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>88 173</b>	<b>110 951</b>	<b>37 671</b>	<b>3 433</b>

# Balansräkningar

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2006	2005	2006	2005
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
	11				
Byggnader och mark		266 165	320 857		
Inventarier och installationer		5 675	12 514	528	537
		<b>271 840</b>	<b>333 371</b>	<b>528</b>	<b>537</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	12			277 002	277 002
Andelar i intresseföretag	13	175 259	152 348		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	19	19	19	19
Fordringar hos intresseföretag	14	145	145		
Andra långfristiga fordringar	14	310 515	411 343		1 035
Uppskjuten skattefordran		22 920	24 040	3 600	3 600
		<b>508 858</b>	<b>587 895</b>	<b>280 621</b>	<b>281 656</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Varulager</i>					
Exploateringsfastigheter	15	109 915	84 473		
Fövaltningsfastigheter	16	94 865	101 625		
Andelar i bostadsrättsfastigheter o.dyl.	17	2 948	3 936		
Pågående entreprenader	18	171 599	98 084		
		<b>379 327</b>	<b>288 118</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		33 839	41 255	1 419	602
Skattefordringar		23 646	23 930	871	871
Fordringar hos koncernföretag				416 129	447 057
Fordringar hos intresseföretag		19 522	1 437		
Upparbetad ej fakturerad intäkt	19	191 089			
Övriga fordringar		36 132	15 665	97	139
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	42 753	102 325	7 437	7 330
		<b>346 981</b>	<b>184 612</b>	<b>425 953</b>	<b>455 999</b>
Övriga kortfristiga placeringar		1 986 667	1 845 972		
Kassa och bank		27 811	373 464	469 792	474 882
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 521 484</b>	<b>3 613 432</b>	<b>1 176 894</b>	<b>1 213 074</b>

# Balansräkningar

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2006	2005	2006	2005
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	21				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		12 785	12 785	12 785	12 785
Bundna reserver/Reservfond		457 804	479 521	328 607	328 607
		<b>470 589</b>	<b>492 306</b>	<b>341 392</b>	<b>341 392</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver/Balanserat resultat		203 174	105 728	151 798	183 021
Årets resultat		88 173	110 951	37 671	3 433
		<b>291 347</b>	<b>216 679</b>	<b>189 469</b>	<b>186 454</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>761 936</b>	<b>708 985</b>	<b>530 861</b>	<b>527 846</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för skatter	22	48 888	55 408		
Övriga avsättningar	23	40 984	38 205		
Negativ goodwill	24				
		<b>89 872</b>	<b>93 613</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	25	2 281 343	2 351 855	60 000	75 000
Förlagslån	25, 26	47 500	47 500	47 500	47 500
		<b>2 328 843</b>	<b>2 399 355</b>	<b>107 500</b>	<b>122 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	25	57	94 947		
Leverantörsskulder		60 544	34 448	4 182	3 683
Skulder till koncernföretag				503 988	528 908
Skulder till intresseföretag		655	381		
Övriga kortfristiga skulder		128 736	123 973	13 008	11 761
Fakturerad ej upparbetad intäkt	27		15 275		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	150 841	142 455	17 355	18 376
		<b>340 833</b>	<b>411 479</b>	<b>538 533</b>	<b>562 728</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>3 521 484</b>	<b>3 613 432</b>	<b>1 176 894</b>	<b>1 213 074</b>
Ställda säkerheter	29	2 633 810	2 858 132	180 827	180 827
Ansvarsförbindelser	30	1 200 794	877 359	2 140 975	2 190 266

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Årets resultat	88 173	110 951	37 671	3 433
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Av- och nedskrivningar	10 688	-3 425	255	239
Utdelning			-38 960	-17 397
Resultat av försäljningar av aktier och fastigheter	-5 625	-5 625	-5 625	-5 625
Avsättningar netto	20 176	-2 595		179
Skatter	15 957	-2 959	-173	8 841
Andelar i intresseföretags resultat	-17 839	-39 793		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>111 530</b>	<b>56 554</b>	<b>-6 832</b>	<b>-10 330</b>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>				
Rörelsefordringar	-218 020	55 132	75 250	52 854
Rörelseskulder	-118 044	200 558	-24 195	36 333
	<b>-336 064</b>	<b>255 690</b>	<b>51 055</b>	<b>89 187</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-224 534</b>	<b>312 244</b>	<b>44 223</b>	<b>78 857</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	54 219	13 146	-246	-206
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	92 380	-234 656	1 035	-4 016
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>146 599</b>	<b>-221 510</b>	<b>789</b>	<b>-4 222</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upplåning	-91 921	205 939	-15 000	
Utdelning	-35 102	-63 114	-35 102	-63 114
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-127 023</b>	<b>142 825</b>	<b>-50 102</b>	<b>-63 114</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-204 958</b>	<b>233 559</b>	<b>-5 090</b>	<b>11 521</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 219 436</b>	<b>1 985 877</b>	<b>474 882</b>	<b>463 361</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 014 478</b>	<b>2 219 436</b>	<b>469 792</b>	<b>474 882</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.

### Joint ventures

Företag som inte utgör dotterföretag och som bedriver projekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt i tiden avgränsad verksamhet, konsolideras enligt klyvningsmetoden. (Ny princip fr.o.m 2006-01-01, omräkning från 2005-01-01 har skett)

### 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.

# Noter

Belopp i tkr där inget annat anges

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	2006	2005
Nettoomsättning	656 639	494 302
Kostnader för produktion och förvaltning	-625 193	-484 339
<b>Bruttoresultat</b>	<b>31 446</b>	<b>9 963</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-23 174	-19 406
Övriga rörelsentäkter	52 970	21 458
Övriga rörelsekostnader	-13 000	
Andelar i intresseföretags resultat	24 737	38 531
Realisationsresultat koncernföretag	5 625	5 652
Realisationsresultat av fastighetsförsäljningar	17 779	44 313
<b>Rörelseresultat</b>	<b>96 383</b>	<b>100 511</b>
Finansnetto	2 443	1 243
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>98 826</b>	<b>101 754</b>
Aktuell skatt	-15 307	
Uppskjuten skatt	-366	-17 108
<b>Årets resultat</b>	<b>83 153</b>	<b>84 646</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>	2006	2005
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningsstillgångar</i>		
Byggnader och mark	266 165	320 857
Övriga materiella tillgångar	5 675	12 514
Finansiella tillgångar	558 858	637 895
<i>Omsättningsstillgångar</i>		
Omsättningsfastigheter	207 728	190 034
Pågående entreprenader	171 599	98 084
Kortfristiga fordringar	318 955	152 416
Likvida medel	92 237	281 057
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 621 217</b>	<b>1 692 857</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	756 916	682 680
Avsättningar	89 872	93 613
Långfristiga skulder	442 114	575 517
Kortfristiga skulder	332 315	341 047
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>1 621 217</b>	<b>1 692 857</b>
<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	2006	2005
Årets resultat	83 153	84 646
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	23 357	-54 397
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>106 510</b>	<b>30 249</b>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-278 320	197 237
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-171 810</b>	<b>227 486</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>146 599</b>	<b>-221 510</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-163 609</b>	<b>170 061</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-188 820</b>	<b>176 037</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>281 057</b>	<b>105 020</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>92 237</b>	<b>281 057</b>

**NOT 2 – Affärsområdenas nettoomsättning och resultat**

Koncernen	Produktion <sup>1)</sup>		Inköp		Fastigheter	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Nettoomsättning <sup>3)</sup>	569 919	426 300	20 177	16 457	28 677	39 420
Kostnader för produktion och förvaltning	-552 857	-416 248	-10 220	-10 326	-16 159	-21 930
Försäljnings- och administrationskostnader	-7 467	-6 825	-7 196	-4 493	-3 531	-3 005
Övriga rörelseintäkter	800	27 308			16 979	39 244
Övriga rörelsekostnader					-13 000	-5 481
Andelar i intresseföretags resultat	23 112	11 493			1 625	-2 855
<b>Rörelseresultat</b>	<b>33 507</b>	<b>42 028</b>	<b>2 761</b>	<b>1 638</b>	<b>14 591</b>	<b>45 393</b>
Finansiella intäkter <sup>4)</sup>	21 140	16 931	106	63	65	863
Finansiella kostnader <sup>4)</sup>	-19 400	-22 996	-5	-6	-5 714	-7 926
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>35 247</b>	<b>35 963</b>	<b>2 862</b>	<b>1 695</b>	<b>8 942</b>	<b>38 330</b>
Skatt	2 937	-8 121	-926	-502	-2 943	-9 143
<b>Årets resultat</b>	<b>38 184</b>	<b>27 842</b>	<b>1 936</b>	<b>1 193</b>	<b>5 999</b>	<b>29 187</b>

Koncernen	Finans <sup>2)</sup>		Försäkring		Övrigt	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Nettoomsättning <sup>3)</sup>	14 739	26 305	18 243	12 355	25 618	18 134
Kostnader för produktion och förvaltning	-4 894	-4 120	-13 100	-9 516	-43 676	-35 798
Försäljnings- och administrationskostnader			-4 925	-4 941	-55	-142
Övriga rörelseintäkter	48 567				10 028	5 652
Övriga rörelsekostnader						
Andelar i intresseföretags resultat		29 826				
<b>Rörelseresultat</b>	<b>58 412</b>	<b>52 011</b>	<b>218</b>	<b>-2 102</b>	<b>-8 085</b>	<b>-12 154</b>
Finansiella intäkter <sup>4)</sup>			7 015	5 128	37 205	33 972
Finansiella kostnader <sup>4)</sup>	-7 880	-2 397	-4 657	-1 478	-25 433	-20 909
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>50 532</b>	<b>49 614</b>	<b>2 576</b>	<b>1 548</b>	<b>3 687</b>	<b>909</b>
Skatt	-15 307		-949	-313	1 515	971
<b>Årets resultat</b>	<b>35 225</b>	<b>49 614</b>	<b>1 627</b>	<b>1 235</b>	<b>5 202</b>	<b>1 880</b>

<sup>1)</sup> Exkl. 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 41 (7) procent av inköpen och 77 (77) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

**NOT 4 – Medelantal anställda**

	2006		2005	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	30	18	23	14
Dotterbolagen	5	3	6	3
<b>Koncernen totalt</b>	<b>35</b>	<b>21</b>	<b>29</b>	<b>17</b>
<i>Könsfördelning inom företagsledningen</i>	Koncernen		Moderbolaget	
Andel kvinnor, %	2006	2005	2006	2005
Styrelse	50	50	50	50
Ledande befattningshavare	25	14	25	14

# Noter

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

Belopp i mkr	2006		2005	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	18,0	9,7	15,6	6,3
Varav pensionskostnader <sup>1)</sup>		2,9		2,0
Dotterbolag	3,5	2,1	3,4	1,3
Varav pensionskostnader <sup>2)</sup>		0,9		0,3
<b>Koncernen totalt</b>	<b>21,5</b>	<b>11,8</b>	<b>19,0</b>	<b>7,6</b>
varav pensionskostnader		3,8		2,3

<sup>1)</sup> Av moderbolagets pensionskostnader avser 301 (512) 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 1 183 (697) tkr.

<sup>2)</sup> Pensionsåldern för VD i HSB Inköp sänktes under 2006 från 64 år till 62 år. En fyllnadsinbetalning till KP gjordes under året.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna Styrelse och VD och Övriga anställda	2006		2005	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	2,2	15,8	1,3	14,3
Övriga bolag	1,9	1,6	1,2	2,3
<b>Koncernen totalt</b>	<b>4,1</b>	<b>17,4</b>	<b>2,5</b>	<b>16,6</b>

## Lön och annan förmån

Styrelsen	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	997	852	878	852
Därav till styrelsens ordförande	151	148	151	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 1 278 (1 276) 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 6 – Sjukfrånvaro

Avser 1/1–31/12 2006	Koncernen			Moderbolaget		
	Tot. ord. arb.tid Timmar	Sjukfrånvaro Timmar	%	Tot. ord. arb.tid Timmar	Sjukfrånvaro Timmar	%
Samtliga anställda	81 702	1 391	1,7	70 944	1 294	1,8
Män	45 628	352	0,8	38 967	352	0,9
Kvinnor	36 074	1 038	2,9	31 977	941	2,9
<30 år	8 859	105	1,2	7 115	105	1,5
30–49 år	34 111	883	2,6	31 599	814	2,6
50 < år	38 733	402	1,0	32 230	374	1,2

## Avser 1/1–31/12 2005

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 526 (1 355) timmar långtidssjukskrivningar på hel- och deltid i koncernen och i moderbolaget.

## Not 7 – Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Reavinstförsäljning aktier i SMÅA AB		46		
Återförd moms	4 403		4 403	
Återförd reservering på BoStockens krediter <sup>3)</sup>	48 567			
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>52 970</b>	<b>46</b>	<b>4 403</b>	

<sup>3)</sup> Återförd reservering om 41 788 kkr redovisas för 2005 under "andelar i intresseföretags resultat".



**NOT 8 – Avskrivningar***Inventarier och installationer*

Avskrivningarna är baserade på ursprungliga anskaffningsvärden och gjorda med 20 procent enligt plan. Avskrivningar har belastat årets koncernresultat med 0,7 (1,2) mkr.

*Byggnader*

Avskrivningarna är baserade på anskaffningsvärden och gjorda med 2 procent enligt plan efter gjorda nedskrivningar. Avskrivningar har belastat årets koncernresultat med 1,5 (2,3) mkr. På koncernmässigt övervärde uppgår årets avskrivning till 4,2 (4,6) mkr.

**NOT 9 – Arvode till revisorerna**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	615	490	615	490
Annan verksamhet				
Ernst & Young	516	385	470	359
<b>Summa arvode till revisorerna</b>	<b>1 131</b>	<b>875</b>	<b>1 085</b>	<b>849</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	
	2006	2005	2006	2005
Aktuell skatt	-15 307			
Uppskjuten skatt	-366	-17 108	173	-8 829
<b>Total skatt</b>	<b>-15 673</b>	<b>-17 108</b>	<b>173</b>	<b>-8 829</b>

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

**NOT 11 – Materiella anläggningstillgångar**

	Koncernen	
	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	392 047	418 944
Inköp/omklassificering	1 254	5 490
Försäljningar/utrangeringar	-67 279	-32 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	326 032	392 047
Ingående avskrivningar	-53 805	-53 770
Försäljningar/utrangeringar	17 049	6 990
Årets avskrivningar	-5 726	-7 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 482	-53 805
Ingående nedskrivningar	-17 385	-13 645
Årets nedskrivningar		-3 740
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17 385	-17 385
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>266 165</b>	<b>320 857</b>
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>168 117</b>	<b>171 809</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Inventarier och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	16 623	11 326	2 226	2 231
Inköp/omklassificering	507	6 215	246	205
Försäljningar/utrangeringar	-9 139	-918	-621	-210
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 991	16 623	1 851	2 226
Ingående avskrivningar	-4 109	-3 519	-1 689	-1 661
Försäljningar/utrangeringar	2 471	919	621	210
Årets avskrivningar	-678	-1 509	-255	-238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 316	-4 109	-1 323	-1 689
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5 675</b>	<b>12 514</b>	<b>528</b>	<b>537</b>

# Noter

## NOT 12 – Andelar i koncernföretag

Aktiebolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2006	2005
						Bokfört värde	Bokfört värde
HSB Produktion AB	556016-0789	Stockholm	100	100	143 000	147 140	147 140
HSB Fastighets AB	556491-8216	Stockholm	100	100	80 000	33 687	33 687
HSB Försäkrings AB	516401-8425	Stockholm	100	100	40 000	45 000	45 000
HSB Inköp AB	556489-1306	Stockholm	100	100	1 000	100	100
HSB IT Service AB	556581-2632	Stockholm	100	100	10 000	1 000	1 000

### Handelsbolag mm

	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2006	2005
						Bokfört värde	Bokfört värde
HSB Finans HB <sup>1)</sup>	969692-7046	Stockholm	100	100	12	50 000	50 000
HSB Boutveckling ek. för. <sup>1)</sup>	716421-7494	Stockholm	100	100	44	75	75

**Summa** **277 002** **277 002**

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

## NOT 13 – Andelar i intresseföretag

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2006	2005
						Bokfört värde	Bokfört värde
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	35	35	3 500	22 662	14 968
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	39	28	77 968	138 276	130 558
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	Göteborg	34	34	6 700	12 121	11 309
HB Kvarnen i Kalmar	916528-0273	Kalmar	50	50	1	-673	-6 018
HSB Fastigheter i Huddinge-Botkyrka HB	916627-2535	Huddinge	50	50	1	135	132
HSB Fastigheter i Östra Skåne HB	916752-3621	Lund	50	50	1	-4 226	1 399
Kvarnplattan AB	556713-1601	Kristianstad	50	50	1	6 964	

**Summa koncernen** **175 259** **152 348**

### Övriga Joint venture

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar
HB Källeredsfastigheter	916443-7536	Göteborg	50	50	1
Finnboda industrilokaler HB	916625-2610	Stockholm	50	50	1
Rösunda Annexet HB	969671-6811	Stockholm	50	50	1
Rösunda Parkvillor HB	969671-8304	Stockholm	50	50	1
Rösunda Utveckling Ett AB	556650-5029	Stockholm	50	50	500
HB Orgelhus i Uppsala	969708-0670	Uppsala	25	25	1
Guntor Utveckling AB	556689-9455	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Mälardalen HB	969710-9578	Västerås	50	50	1
HSB Betladan Exploatering Hb	969717-2584	Malmö	50	50	1
HSB Utveckling i Norrköping AB	556717-6655	Stockholm	50	50	1
HSB Bankett AB	556560-6455	Linköping	50	50	1
HB Kungsängshus i Uppsala	969705-0236	Uppsala	25	25	1

### Summa koncernen

Joint venture är företag som inte utgör dotterföretag och som bedriver projekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt i tiden avgränsad verksamhet. Dessa konsolideras enligt klyvningsmetoden.

**NOT 14 – Andra långfristiga värdepappersinnehav**

		2006	2005
	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>

**Långfristiga fordringar hos intresseföretag**

Koncernen			
Övrigt		145	145
<b>Summa koncernen</b>		<b>145</b>	<b>145</b>

**Andra långfristiga fordringar**

Moderbolaget			
Övrigt			1 035
Koncernen			
Långfristig utlåning i BoStocken AB		137 378	315 200
Övrigt		173 137	95 108
<b>Summa koncernen</b>		<b>310 515</b>	<b>411 343</b>

**NOT 15 – Exploateringsfastigheter**

	2006	2005
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	90 226	12 356
Anskaffning	35 355	114 098
Omklassificering	-9 178	-36 228
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 403	90 226
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 317	
Periodens avskrivningar	-908	-4 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 225	-4 317
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 436	-1 263
Periodens nedskrivningar		-173
Periodens återförda nedskrivningar	173	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 263	-1 436
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>109 915</b>	<b>84 473</b>

**NOT 16 – Förvaltningsfastigheter**

	2006	2005
Koncernen		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	101 625	101 625
Anskaffning	3 740	
Omklassificering	-10 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 865	101 625
Ingående ackumulerade nedskrivningar		-15 699
Periodens återförda nedskrivningar		15 699
Utgående ackumulerade nedskrivningar		0
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>94 865</b>	<b>101 625</b>

# Noter

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

Koncernen	2006	2005
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 177	48 634
Anskaffning		868
Omklassificering	-988	-36 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 189	13 177
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-9 241	-24 103
Periodens återförda nedskrivningar		-921
Avyttring		15 783
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 241	-9 241
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>2 948</b>	<b>3 936</b>

## NOT 18 – Pågående entreprenader

Koncernen	2006	2005
Nedlagda kostnader	300 270	180 729
Fakturerat belopp	-128 671	-82 645
<b>Summa</b>	<b>171 599</b>	<b>98 084</b>

## NOT 19 – Upparbetad ej fakturerad intäkt

Koncernen	2006	2005
Upparbetade intäkter	592 917	
Fakturerat belopp	-401 828	
<b>Summa</b>	<b>191 089</b>	

## NOT 20 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Förutbetalda kostnader	3 808	62 304	1 812	1 705
Upplupna ränteintäkter	28 026	32 196		
Upplupna intäkter	10 919	7 825	5 625	5 625
<b>Summa</b>	<b>42 753</b>	<b>102 325</b>	<b>7 437</b>	<b>7 330</b>

## NOT 21 – Förändring av eget kapital

Koncernen	Koncernen		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Bundna reserver		
Ingående balans	12 785	479 519	216 681	708 985
Justeriing		-118	-2	-120
Justerad ingående balans	12 785	479 401	216 679	708 865
Utdelning			-35 102	-35 102
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		-21 597	21 597	
Årets resultat			88 173	88 173
<b>Utgående balans</b>	<b>12 785</b>	<b>457 804</b>	<b>291 347</b>	<b>761 936</b>
Moderbolaget	Moderbolaget		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktiekapital	Reservfond		
Ingående balans	12 785	328 607	186 454	527 846
Utdelning			-35 102	-35 102
Erhållna koncernbidrag			619	619
Skatteeffekt på koncernbidrag			-173	-173
Årets resultat			37 671	37 671
<b>Utgående balans</b>	<b>12 785</b>	<b>328 607</b>	<b>189 469</b>	<b>530 861</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
Möndal	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			

Antalet aktier i serie A1 uppgår härrefter 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 omförds till uppskjuten skatt.

#### **NOT 23 – Övriga avsättningar**

Koncernen	2006	2005
Försäkringstekniska avsättningar	32 070	29 075
Avsättning för sparbonus	8 914	9 130
<b>Summa</b>	<b>40 984</b>	<b>38 205</b>

#### **NOT 24 – Negativ goodwill**

Koncernen	2006	2005
Ingående anskaffningsvärde	32 470	32 470
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 470	32 470
Ingående upplösningar	-32 470	-25 976
Årets upplösning enligt plan		-6 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 470	-32 470
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### **NOT 25 – Skulder till kreditinstitut och förlagslån**

Förfallostrukturen för skulder:	2006	2005
2006		104 982
2007	10 092	35
2008	35	35
2009	111 535	47 035
2010	35	35
2011 –	2 217 203	2 352 180
	<b>2 338 900</b>	<b>2 399 320</b>

I beloppet 10 092 tkr ingår 10 mkr från "Övriga skulder". 98 procent av beloppet från 2011 avser kreditavtal vars villkor förnyas löpande under året. Av det totala beloppet avsåg 1 886 729 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

	2006	2005
Fakturerat belopp		366 193
Upparbetad intäkt		-350 918
<b>Summa</b>		<b>15 275</b>

## NOT 28 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Semesterlöneskuld	3 383	3 628	3 383	2 975
Pensions- och löneåtaganden	5 256	5 642		386
Upplupna räntor	3 292	2 032		170
Upplupna entreprenadkostnader	62 420	53 150		
Övriga upplupna kostnader	76 490	78 003	13 972	14 845
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>150 841</b>	<b>142 455</b>	<b>17 355</b>	<b>18 376</b>

## NOT 29 – Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<i>Ställda säkerheter för reversskulder är</i>				
Aktier	261 217	193 845	180 827	180 827
Fastighetsinteckningar	207 133	250 724		
Statspapper och obligationer, bokfört värde	1 921 437	1 934 895		
Övriga ställda säkerheter	244 023	478 668		
<b>Summa avseende egna skulder och avsättningar</b>	<b>2 633 810</b>	<b>2 858 132</b>	<b>180 827</b>	<b>180 827</b>

## NOT 30 – Ansvarförbindelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Övriga borgensförbindelser	235 999	288 237	244 835	361 137
Regressansvar handelsbolag	961 438	580 450	1 895 247	1 823 838
Garantier av insatser, förskott och upplåtelseavgifter	2 983	8 244		
Kapitaltäckningsgaranti/kapitaltillskott till dotterbolag			582	4 919
Övriga ansvarförbindelser	374	428	311	372
<b>Summa ansvarförbindelser</b>	<b>1 200 794</b>	<b>877 359</b>	<b>2 140 975</b>	<b>2 190 266</b>

## NOT 31 – Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys

<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Erhållen utdelning			15 000	51 831
Erhållen ränta	74 078	50 185	34 721	31 571
Erlagd ränta	-46 755	-36 844	-25 027	-19 934

### **Likvida medel**

Följande delkomponenter ingår i likvida medel:

Kassa och bank	27 811	373 464	469 792	474 882
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	1 986 667	1 845 972		
<b>Summa likvida medel</b>	<b>2 014 478</b>	<b>2 219 436</b>	<b>469 792</b>	<b>474 882</b>
Därtill tillkommer ej utnyttjad checkräkningskredit av 100 000 tkr	100 000	100 000	100 000	100 000
Disponibla likvida medel	2 114 478	2 319 436	569 792	574 882

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 årsstämman 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 2006. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 28-44. 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 felaktig-

heter. 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 årsstämman 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 15 mars 2007

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
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 AB, Swedbank  
Luleå, Tryckeriaktiebolaget Norrländska  
Socialdemokraten.



**Gun-Britt Mårtensson**

Född 1947.  
Vice styrelseordförande.  
Till styrelsen 2001.  
Andra HSB-uppdrag:  
Ordförande HSB Riksförbund.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ordförande Boverkets Energiråd



**Pia Andersson**

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



**Sture Blomgren**

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



**Anita Modin**

Född 1939.  
Till styrelsen 2002.  
Andra HSB-uppdrag:  
Ordförande HSB Stockholm.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Vice ordförande Göta Kanalbolaget,  
ledamot Folksam Liv, Swedbank Syd i  
Stockholm, Riva del Sol och La Serra AB,  
ordförande Vitaltour resebyrå.



**Thomas Odelius**

Född 1945.  
Till styrelsen 2000.  
Personalrepresentant SACO.



**Marie-Louise Rönmark**

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



**Bo Törner**

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





**Ulla Gådefors Christensen**

Född 1947.  
Till styrelsen 2003.  
Lärare.

Andra HSB-uppdrag:  
HSB-ledamot och ledamot i  
valberedningen i HSB Norra  
StorStockholm.



**Alf Gustafsson**

Född 1946.  
Till styrelsen 2006.  
Ordförande HSB Malmö.



**Peter Lindgren**

Född 1959.  
Till styrelsen 2005.  
VD HSB Östergötland.

Övriga styrelseuppdrag:  
Styrelseledamot lokal bank  
Swedbank Linköping.



**Anna-Carin Magnusson**

Född 1957.  
Till styrelsen 2003.  
Landstingsråd.

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, HSB Omsorg,  
ledamot SHG

Övriga styrelseuppdrag:  
Ordförande Fastigo  
Arbetsgivarorganisation, ledamot Statens  
fastighetsverk, Akademiska Hus.



**Lars Gunnar Björk**

Född 1956.  
Till styrelsen 2005.  
Distriktschef, Posten.

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**

Affärsrådeschef Inköp  
Född 1946  
I HSB sedan 1990



**Berit Hanson Landberg**

Ekonomichef fr o m okt 2006  
Född 1961  
I HSB sedan 2006



**Carina Karlsson**

Chefsjurist  
Född 1959  
I HSB sedan 1985



**Gunnar Mongård**

Utredningschef  
Född 1949  
I HSB sedan 1979



**Bo Nilsson**

Affärsrådeschef Försäkring  
Född 1943  
I HSB sedan 1965



**Göran Sundeman**

Affärsrådeschef Finans  
Ekonomichef t o m sep 2006  
Född 1947  
I HSB sedan 1999



**Torbjörn Wennberg**

Affärsrådeschef Produktion  
Född 1952  
I HSB sedan 2003

## Övriga styrelser

HSB Fastighets AB	HSB Produktion AB	HSB Inköp AB	HSB Finans HB	HSB Försäkrings AB
<i>Styrelse</i> Lars Mellgren Ordförande Till styrelsen 2003	<i>Styrelse</i> Lars Mellgren Ordförande Till styrelsen 2003	<i>Styrelse</i> Lars Mellgren Ordförande Till styrelsen 2003	<i>Styrelse</i> Lars Mellgren Ordförande Till styrelsen 2003	<i>Styrelse</i> Lars Mellgren Ordförande Till styrelsen 2004
Göran Sundeman Till styrelsen 2000	Göran Sundeman Till styrelsen 2000	Göran Sundeman Till styrelsen 2000	Göran Sundeman Till styrelsen 2003	Göran Sundeman Till styrelsen 2004
Gunnar Mongård Till styrelsen 2003	Gunnar Mongård Till styrelsen 2003	Claes Cervin Till styrelsen 1999	Curt Nordh Född 1945 VD HSB Centrala Värmland Till styrelsen 2003  Elisabeth Uddén Född 1947 VD HSB Umeå Till styrelsen 2003  Anette Ekstrand Född 1953 Till styrelsen 2006	Gunnar Hofring Född 1942 VD HSB Uppsala Till styrelsen 1995 Aviden under året  Per Sundeqvist VD HSB Nordvästra Götaland Till styrelsen 2005  Ann Hermansson Alm HSB Mälardalen Till styrelsen 2005
<b>BoStocken AB</b>				
<i>Styrelse</i> Anders Gustafzon Ordförande Född 1943 Till styrelsen 2002	Rolf Niklasson VD HSB Sydost Född 1943 Till styrelsen 2004	Göran Sundeman Fr o m 2005-12-30		
Gunnar Mongård Vice ordförande Till styrelsen 2002	Claes Örsing Född 1943 Till styrelsen 2002			

## Definitioner

### Medelantal anställda

Genomsnittet av antalet anställda personer under räkenskapsåret.

### Omsättningsmarginal

Projektnetto innan kostnaden belastats med premie för SHG-garanti samt räntor under byggnadstiden dividerat med bostadsrättsföreningens produktionskostnad exklusive mervärdesskatt.

### Räntabilitet på eget kapital

Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

### Räntabilitet på sysselsatt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital.

### Räntabilitet på totalt kapital

Resultat efter finansnetto plus finansiella kostnader, dividerat med genomsnittligt totalt kapital.

### Räntebärande nettoskuld

Räntebärande skulder, inklusive räntebärande pensionsskulder, minus räntebärande tillgångar, beräknat vid årets slut.

### Rörelsemarginal

Resultat före finansiella poster dividerat med nettoomsättning.

### Skuldsättningsgrad, brutto

Räntebärande skulder dividerat med synligt eget kapital plus minoritet.

### Skuldsättningsgrad, netto

Räntebärande nettoskuld dividerat med synligt eget kapital plus minoritet.

### Soliditet

Eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

### Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och latent skatt.

### Totalt kapital

Balansomslutning.

### Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster dividerat med nettoomsättning.

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

**Foto:** Viktor Gårdsäter, Hans-Erik Nygren, Ester Sorri, Klas Andersson, White och HSB.

**Tryck:** Alfa Print, Stockholm.

**Papper:** Omslag Profisilk 250g, Inlaga Profisilk matt 150g.



# 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) · [projektpartner@hsb.se](mailto:projektpartner@hsb.se)