

HSB ProjektPartner AB

Årsredovisning 2007

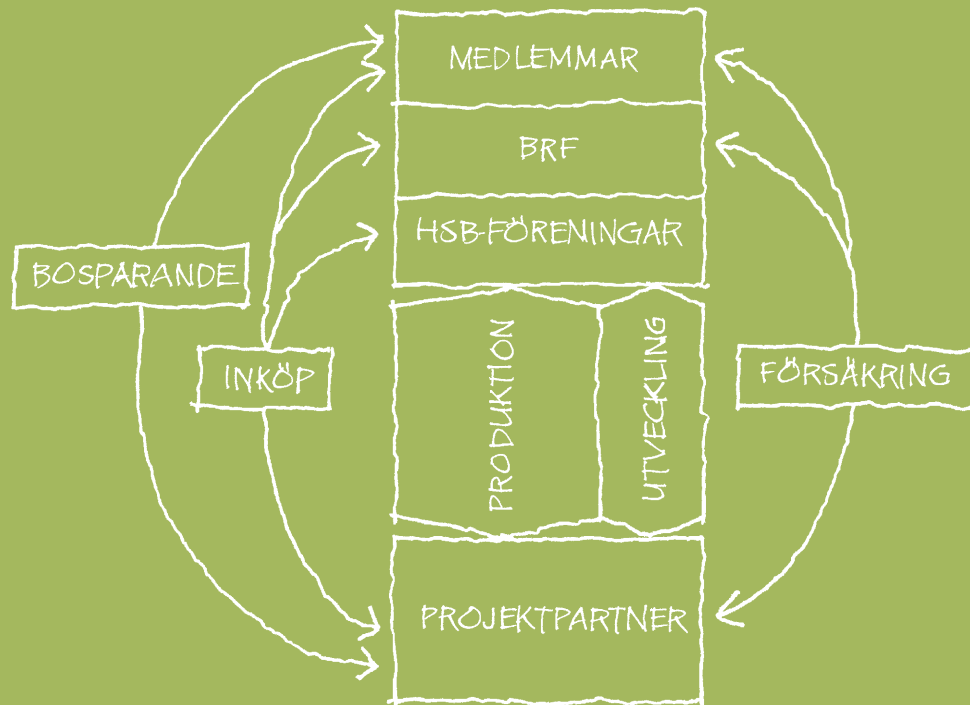


Året i korthet	2
VD har ordet	4
Fem år i sammandrag	6
Detta är HSB ProjektPartner	8
Strategier och roller	10
Omvärld	12
Marknad	13
Hållbarhet	
– Miljö	15
– Intressenter	16
– Passivhus	17
Affärsområden	
Produktion	18
– Projektportfölj	20
– Kapitalbehov och riskhantering	22
– Nyproduktionsutveckling	25
Inköp	26
Finans	28
Försäkring	30
Fastigheter	31
Medarbetare	32
Förvaltningsberättelse	35
Förslag till vinstdisposition	38
Resultaträkningar	39
Balansräkningar	40
Kassaflödesanalyser	42
Redovisnings- och värderingsprinciper	43
Noter	44
Revisionsberättelse	52
Ledning	53
Styrelse	54
Övriga styrelser, Definitioner	56



Omslagsbild:
 HSB Mälardalens byggchef Johnny Nordin
 och platschef Gunnar Lejdholt vid bygget
 av 52 lägenheter åt Brf Basilikan i Örebro.

Uppdrag: samverkan



HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma affärsbolag ägt av 32 regionala HSB-föreningar. All bostadsproduktion och utveckling sker i partnerskap med HSB-föreningarna. På så sätt kombineras den lokala förankringen och kunskapen med HSBs samlade resurser.

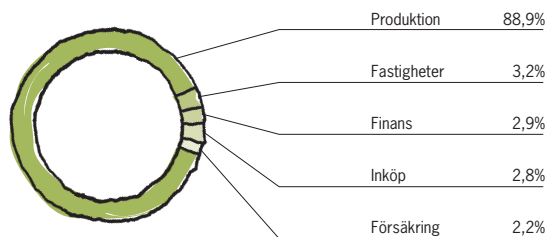
HSB ProjektPartner bedriver också verksamhet inom affärsområdena Inköp, Fastigheter, Finans och Försäkring, vars verksamhet riktar sig till såväl HSB-föreningar som bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

Året i korthet

- Årets resultat uppgick till 92,9 (88,2) mkr. Resultatet belastades med reserveringar på totalt 66 mkr.
- Omsättningen steg med 31 procent till 866,4 (661,7) mkr.
- Styrelsen föreslår en utdelning med 160 (160) kr per aktie.
- Fortsatt god bostadsmarknad.
- Fokus på hållbar utveckling och varumärkesbyggande.
- Lansering av bospärprodukten SPAX.

Nyckeltal	2006	2007
Nettoomsättning, mkr	661,7	866,4
Resultat efter finansiella poster, mkr	103,8	85,7
Årets resultat, mkr	88,2	92,9
Räntabilitet på eget kapital, %	12,0	11,6
Räntabilitet på sysselsatt kapital, exkl HSB Finans HB, %	9,2	9,8
Soliditet, exkl HSB Finans HB, %	46,7	46,1
Utdelning (föreslagen för 2007), kr per aktie A1	160	160
Medelantal anställda	35	41

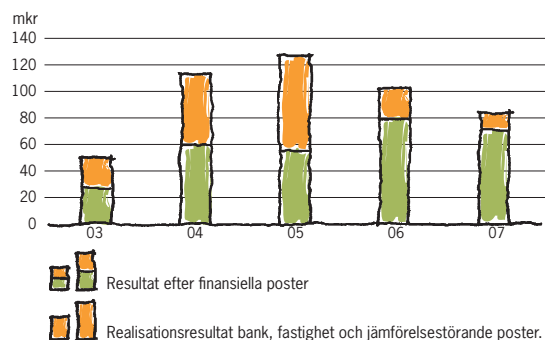
Affärsområden, procentuell fördelning av omsättning



HSB Östra Östergötlands byggchef Lars-Erik Hjortstig (höger),
 HSB ProjektPartners projektledare Stefan Karlsson (mitten)
 och stadsarkitekt Dag Johansson (vänster) studerar
 situationsplanen för området Marby utanför Norrköping.



Resultat efter finansiella poster, 2003–2007



Inom HSB påbörjades under året sammanlagt
 1 889 (1 685) bostäder i totalt 33 (36) projekt

Geografisk fördelning HSBs påbörjade bostäder 2007

Norra Sverige

Haparanda	64
Luleå	78
Skellefteå	36
Umeå	14
Borlänge	13
Totalt	205 bostäder

Västra Sverige

Göteborg	49
Lerum	75
Stenungsund	54
Skövde	18
Trollhättan	56
Totalt	252 bostäder

Södra Sverige

Jönköping	94
Kalmar	32
Kristianstad	18
Helsingborg	37
Totalt	181 bostäder

Storstockholm

Stockholm	634
Solna	83
Sollentuna	59
Nacka	164
Tyresö	48
Haninge	81
Botkyrka	40
Totalt	1 109 bostäder

Övriga Mälardalen

Västerås	21
Örebro	52
Totalt	73 bostäder

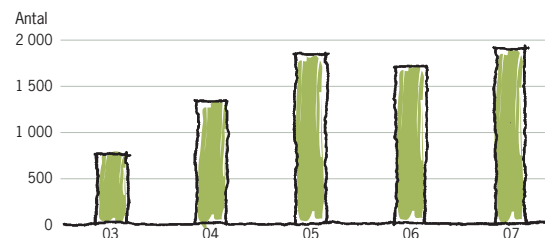
Östra Sverige

Nyköping	12
Linköping	57
Totalt	69 bostäder



Sverige totalt 1 889 bostäder

Påbörjade bostäder inom HSB 2003–2007



Min bedömning är att 2008 kommer att bli ännu ett bra år för HSB ProjektPartner, förutsatt att inga större försämringar sker i de yttre förutsättningarna för verksamheten.

Fortsatt god tillväxt

Under 2007 förstärktes den positiva trend som karaktäriserat HSB ProjektPartners utveckling de senaste åren. Kurvorna pekar i rätt riktning med ökad marknadsandel jämfört med föregående år, till cirka 5 procent. Då är det ändå en bit kvar till det långsiktiga målet på 8 procent av det totala antalet nyproducerade lägenheter.

Under 2007 påbörjades enligt Boverket byggandet av 38 500 bostäder. Vi såg ett antal förändringar i skatte-reglerna, vars långsiktiga påverkan på bostadsmarknaden är svåra att bedöma. På kort sikt noterade vi ett ökat utbud i slutet av året som bidrog till en dämpning av efterfrågan, framför allt i storstäderna. Nu rapporterar mäklarkåren att priserna åter är på väg upp.

Fortsatt goda resultat

Årets utfall blev i paritet med 2005 och 2006 eller 93 mkr. Resultatet belastades av reserveringar om totalt 66 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.

Positiva signaler

Efterfrågan på bostäder styrs av faktorer som i stor utsträckning står utanför vår kontroll. De närmaste åren är förutsättningarna goda. Sysselsättningen är fortsatt stabil. Skattelättnader och en positiv inkomstutveckling leder till att hushållens disponibla inkomst stiger. Därigenom skapas utrymme för förändringar i boendet. Räntenivån är någorlunda

förutsägbar, vilket innebär att bostadsköparen kan förutse sina kostnader.

Få politiska utspel

Jag har tidigare påtalat behovet av ett sammanhållet politiskt synsätt. Det finns dock för närvarande inga tecken på en mer offensiv bostadspolitik än tidigare. För HSB-rörelsen gäller det att i första hand driva frågan om lika avdragsrätt för bostadsrätter som för småhus.

Förutom den slutliga utvecklingen av räntesubventioner för nybyggen samt ändrade beskattningsregler för fastigheter och förmögenheter, är ägarlägenheter den enda konkreta nyheten. En proposition i frågan är att vänta. När den kommer får vi ta ställning till vad den kan betyda för HSB-rörelsen och vilka för- och nackdelar upplåtelseformen har jämfört med bostadsrätt.

Ökade kostnader

På tio år har bostadsbyggandet mer än tredubblats. Trots detta ligger Sverige fortfarande efter jämförbara länder. Det råder en klar obalans mellan tillgång och efterfrågan på bostäder och det är svårt för ungdomar att komma in på marknaden. Den nuvarande produktionsnivån på cirka 40 000 påbörjade lägenheter per år skulle under lång tid behöva höjas till minst 50 000.

Den ökade aktiviteten i nyproduktionen har lett till en press uppåt på kostnaderna. Det gäller hela kedjan i produktionen, från planering och projektering till färdigställande och inflyttning. Det tyder på att alla inblandade parter har tillvaratagit de möjligheter att tjäna de pengar som marknaden erbjuder.

Som en stor byggherre utan egna produktionsresurser blir det allt viktigare för HSB att finna samverkansformer med entreprenörer med full insyn och med inslag av industriella metoder. Vårt eget koncept, HSB Plattform, har använts i ett antal produktioner och kommer att utvärderas. Vi kan dock redan nu i flera fall konstatera kostnadsbesparingar jämfört med traditionellt byggande.

Hållbart boende

Under 2007 intensifierades klimatdebatten. Medvetenheten om att jordens resurser är ändliga ökar intresset för ett hållbart boende. I byggandet handlar det bland annat om material, avfallshantering och transporter och i driften om energihushållning.

Vårt hållbarhetsarbete sker inom ramen för ETHOS, som står för en helhetssyn och ett förhållningssätt till byggande och boende.

Det kanske mest intressanta utvecklingsprojektet är passivhuset. Idén är att uppvärmningen under huvuddelen av året ska ske genom att tillvarata människans och maskinernas värme. Det betyder täta hus med tjocka väggar och en effektiv ventilation. Investeringen beräknas bli 5-10 procent dyrare än traditionella byggen men i gengäld mer än halveras energiåtgången. Flera konkreta projekt planeras och intresset är stort. Samtidigt är det viktigt att framhålla att all utveckling och nytänkande kräver konkreta uttryck och praktiska resultat.

En annan aspekt är att ett långsiktigt hållbart boende är beroende av samhällsplaneringen i stort. Just nu sker en



förtätning av stadskärnorna. Samtidigt vet vi att tillgången på mark i citylägen är begränsad. Kommer morgondagen att kräva ett mer utspritt samhällsbyggande? Vad kommer detta innebära i form av ny infrastruktur? Kollektivtrafik?

Vi ser också att de exploateringsavtal som ingås med kommuner måste stramas upp när det gäller vad det offentliga ska svara för och vad exploatören/byggherren ska sköta. Plan- och bygglagen ska naturligtvis tillämpas men reglerna måste delvis förtydligas och möjligheten till godtycke begränsas.

Gott utgångsläge

HSB ProjektPartner är inne i en utvecklingsfas där mycket talar för en fortsatt tillväxt. Vi har en omfattande projekt-

portfölj som löpande fylls på. Vi har en väl etablerad modell för marknads- och riskbedömning, som gör att sannolikheten för bakslag är liten. Bosparandet, som är en indikator på vår attraktionskraft, har åter tagit fart och vi har introducerat nya sparprodukter tillsammans med Swedbank.

För en fortsatt positiv utveckling talar också ett starkt intresse för boendet som livsstil och individuell profilering. Samtidigt ska boendet utgöra en trygg och säker investering. HSB har en lång tradition som producent av attraktiva bostäder till rimliga kostnader. Vi kan dessutom erbjuda individuella lösningar som tillgodoser högt ställda krav på flexibilitet och arkitektonisk särprägel.

Min bedömning är att 2008 kommer

att bli ännu ett bra år för HSB ProjektPartner, förutsatt att inga större försämringar sker i de yttre förutsättningarna för vår verksamhet.

Stockholm i mars 2008

Lars Mellgren
lars.mellgren@hsb.se

Fem år i sammandrag

Koncernen	2003	2004	2005	2006	2007
Nettoomsättning, mkr	483,9	257,7	520,6	661,7	866,4
Resultat efter finansiella poster, mkr	50,9	115,2	128,1	103,8	85,7
Balansomslutning, mkr	4 192,5	3 071,7	3 613,4	3 521,5	3 774,8
Eget kapital, mkr	584,2	661,1	709,0	761,9	834,4
Räntebärande nettoskuld, mkr	78,8	26,0	-126,6	13,8	33,4
Skuldsättningsgrad brutto, ggr	5,4	3,2	3,5	3,0	2,9
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,1	0,0	-0,2	0,0	0,0
Soliditet (synlig), %	13,9	21,5	19,6	21,6	22,1
Räntabilitet på totalt kapital, %	2,3	3,7	4,2	3,4	3,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	2,8	4,1	4,7	3,8	3,4
Räntabilitet på eget kapital, %	9,2	17,6	16,2	12,0	11,6
Medelantal anställda	39	29	29	35	41

Koncernen exkl. HSB Bank/HSB Finans HB

Balansomslutning, mkr	1 398,1	1 218,1	1 692,9	1 621,2	1 774,6
Räntebärande nettoskuld, mkr	174,6	121,7	-12,1	49,3	56,4
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,3	0,2	-0,0	0,0	0,0
Soliditet (synlig), %	39,5	48,9	40,3	46,7	46,1
Räntabilitet på totalt kapital, %	2,4	5,3	7,9	7,0	5,5
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	3,6	7,4	10,0	9,2	7,7
Räntabilitet på eget kapital, %	3,9	7,6	13,2	11,6	9,8
Medelantal anställda	39	29	29	35	41

Affärsområdenas utveckling

Nettoomsättning, mkr

Produktion	398,9	175,6	426,3	569,9	767,0
Inköp	11,2	13,6	16,5	20,2	23,9
Fastigheter	40,2	43,0	39,4	28,7	27,8
Finans	32,5	25,9	26,3	14,7	25,4
Försäkring	1,0	0,7	12,4	18,2	19,1
Koncerngemensamt och eliminerings ¹⁾	9,2	2,2	-0,3	10,0	3,2
Totalt	493,0	261,0	520,6	661,7	866,4

Resultat efter finansiella poster, mkr

Produktion	14,3	8,6	36,0	35,2	66,1
Inköp	1,6	1,5	1,7	2,9	2,8
Fastigheter	-1,3	5,5	38,3	8,9	29,2
Finans	55,9	84,6	49,7	50,5	51,9
Försäkring	0,7	2,7	1,5	2,6	-12,0
Koncerngemensamt och eliminerings ¹⁾	-20,3	12,3	0,9	3,7	-52,3
Totalt	50,9	115,2	128,1	103,8	85,7

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.

¹⁾ 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

Affärsområde Produktion har sedan hösten 2003 haft ökande projektvolym. Detta har fått genomslag i resultatutvecklingen. Ökad produktionsvolym 2007 har medfört högre entreprenadresultat med 21,4 mkr i jämförelse med 2006. Särskilda kostnader såsom nedskrivning om 15,7 mkr som belastade resultatet 2003, återfördes i 2005 års bokslut. Bostadsrättslägenheter såldes 2005 med en vinst på 5,1 mkr. Resultatet 2006 belastades med reservering för saneringskostnader med 10 mkr. Försäljning av mark med en vinst om 6,5 mkr har påverkat resultatet 2007.

Inom affärsområde Fastigheter har den successiva avvecklingen medfört sjunkande nettoomsättning under femårsperioden. 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. Fastighetsförsäljningar har påverkat resultatet under femårsperioden. Under 2005 såldes fastigheter med ett resultat på 39,2 mkr, 2006 såldes fastigheter med en vinst om 17,0 mkr och 2007 såldes fastigheter med en vinst om 27,2 mkr. Nedskrivningar/reserveringar har skett med 5,5 mkr 2005, 13 mkr 2006 och 2 mkr 2007.

Inom affärsområde Finans såldes HSB Bank 2002. Resultatet av bankaffären i moderbolaget, totalt 116,2 mkr redovisas (förutom vid försäljning 2002) på raden för koncerngemensamt och elimineringsår 2004, 2005, 2006 och 2007 års resultat. Moderbolagets resultat 2006 har dessutom förbättrats med 5,6 mkr genom 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 ingick 37 mkr, en engångsersättning för förlorade marginaler på återbetald kredit. Återstående del av engångsersättningen, 3 mkr, redovisades under koncerngemensamt. Fram till den 30 december 2005 ägdes Bostocken AB till hälften av Swedbank och har sedan 2003 ingått som intressebolag i affärsområdet. Den 30 december 2005 förvärvades Swedbanks samtliga aktier. Resultatet av återvunna nedskrivningar i samband med avyttring av krediter har gottskrivits resultatet med 27,0 mkr 2003, 27,9 mkr 2004, 29,8 mkr 2005, 50,5 mkr 2006 och 2007 med 23,8 mkr. År 2007 har dessutom en revers avyttrats i dotterbolaget Bomera ek.för. med en återvunnen nedskrivning om 19,4 mkr. Bostocken AB ingår i affärsområde Finans med en nettoomsättning om 9,8 (9,7) mkr.

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.

HSB-föreningarnas partner

Nettoomsättning, mkr	2006	2007
Produktion	569,9	767,0
Inköp	20,2	23,9
Fastigheter	28,7	27,8
Finans	14,7	25,4
Försäkring	18,2	19,1
Koncerngemensamt och eliminerings	10,0	3,2
Totalt	661,7	866,4

Resultat efter finansiella poster, mkr	2006	2007
Produktion	35,2	66,1
Inköp	2,9	2,8
Fastigheter	8,9	29,2
Finans	50,5	51,9
Försäkring	2,6	-12,0
Koncerngemensamt och eliminerings	3,7	-52,3
Totalt	103,8	85,7

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 8 procent. Målet för HSB ProjektPartners soliditet är 20 procent.

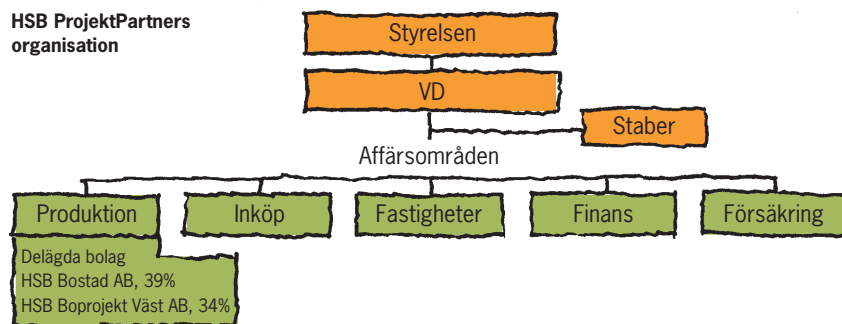
Omsättning och resultat 2007

Koncernens nettoomsättning uppgick till 866,4 mkr (661,7) mkr. Den ökade omsättningen förklaras i allt väsentligt av högre volymer inom produktionsverksamheten. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 85,7 (103,8) mkr och belastades med reserveringar på totalt 66 mkr.

Organisation

HSB ProjektPartner ägs av 32 av totalt 33 HSB-föreningar. Bostadsbyggandet sker i partnerskap med HSB-föreningarna, genom samverkan med enskilda HSB-föreningar eller genom deläggande i regionala produktionsbolag. HSB ProjektPartners roll är att vara en gemensam resurs när det gäller finansiell kapa-

HSB ProjektPartners organisation



citet 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 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 gjordes i slutet av 2006 varvid konstateras att bolaget i allt väsentligt har utvecklats i enlighet med de ambitioner som ägarna enades om 2003, då inriktningen ändrades mot ett större fokus på bostadsproduktion. Den verksamhet, de resultat och den utdelning som förutsattes har således kommit till stånd.

Vid årsstämman 2007 slogs sedan fast att den nuvarande inriktningen inom produktionsområdet svarar mot ägarnas behov och att det är av stor vikt att verksamheten drivs vidare inom nuvarande organisationsformer. Samtidigt fattades

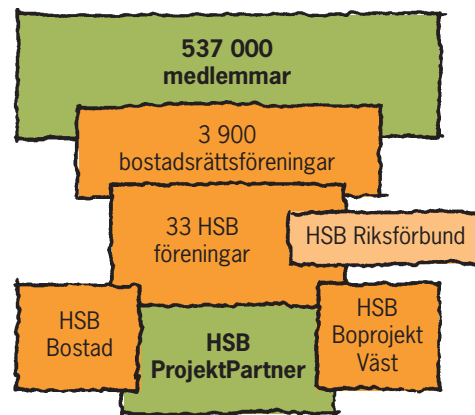
beslut om att erbjuda HSBs Riksförbund att förvärva övriga verksamheter. Under hösten 2007 konstaterades dock att någon sådan försäljning inte längre var aktuell. Härefter har en arbetsgrupp tillsatts med uppgift att till den ordinarie bolagsstämman 2008 se över ägarstrukturen i HSBs centrala verksamhet.

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 idag gällande policyn innebär att utdelningen begränsas till en tredjedel av verksamhetens resultat efter skatt, dock till högst 20 mkr. Styrelsen har nu beslutat föreslå att öka denna andel till 50 procent samt slopa begränsningen till 20 mkr vid utdelning från 2009, grundad på 2008 års verksamhet.

HSBs organisation



HSBs bostadsproduktion 1924-2007

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	9 928	1 418
Summa	485 616	5 781

HSB har sedan starten 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.

HSB ProjektPartners övergripande mål, att tillsammans med HSB-föreningarna erbjuda HSBs medlemmar goda och prisvärda bostäder, är nedbrutet i ett antal delmål. Strategier och rollfördelning anger färdriktning och ger underlag för konkreta handlingsplaner för att nå uppsatta mål.

Strategier anger färdriktning

Strategier

Kooperativ samverkan

HSB-föreningarna har genom att bilda, äga och sedan samverka med HSB ProjektPartner ökat HSBs samlade styrka och slagkraft. Denna samverkan är grunden för HSB ProjektPartners verksamhet.

Samverkan i bostadsbyggandet sker på olika sätt; genom partnerskap vid genomförande av projekt, genom delägande av gemensamma produktionsbolag eller på konsultbasis. Samarbetet sker på affärsmässiga grunder och regleras i avtal.

Extern samverkan

Samverkan med externa parter breddar kunskapsbasen och begränsar risktagandet.

HSB ProjektPartner ska vara öppen för samverkan med externa parter under förutsättning att detta sker inom ramen för gällande konkurrenslagstiftning och god affäretik. Exempel på externa parter är entreprenörer, kommunala bostadsbolag och banker.

Medlemskommunikation

HSB ProjektPartner ska vara lyhörd för var och hur HSBs medlemmar och bospasare vill bo och anpassa produktionen efter detta.

HSB ProjektPartner ska genomföra regelbundna mätningar för att fånga upp medlemmarnas önskemål och strömningar i samhället som kan få betydelse för den framtida produktionen.

ETHOS HSBs kärnvärderingar

HSBs kärnvärderingar är Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan, ETHOS.



ETHOS ska prägla hela HSB ProjektPartners verksamhet och ytterst ge ett mervärde för medlemmar och kunder. Undersökningar har visat att viktiga målgrupper har svårt att uttrycka vad som skiljer HSBs nyproducerade bostäder från konkurrenternas. HSB har därför påbörjat ett projekt med syfte att tydliggöra och konkretisera kärnvärderingarna ETHOS inom nyproduktionen.

Produktionsutveckling

HSB ska fortsatt bedriva ett utvecklingsarbete i syfte att förenkla, förbilliga och effektivisera byggprocessen, samtidigt som en god och prisvärd kvalitet säkerställs. Arbetet leds av ett ägarforum med representanter från olika delar av HSB.

Kapitalförsörjning

Bostadsbyggande kräver idag en starkare kapitalbas än det gjorde för 15-20 år sedan, då samhället genom bl a statliga bostadslån stod för huvuddelen av risken.

HSB ProjektPartner ska, genom att samla en del av HSBs finansiella resurser, stödja HSB-föreningarnas byggande av bostäder till medlemmarna.

Riskhantering

HSB ProjektPartner ska systematiskt hantera de risker som är förknippade med nyproduktionen. Den förväntade avkastningen på varje investering ska stå i relation till de risker som finns.

HSB ProjektPartners investeringspolicy reglerar vilka principer som ska gälla för investeringar i nyproduktion.

Projektanskaffning

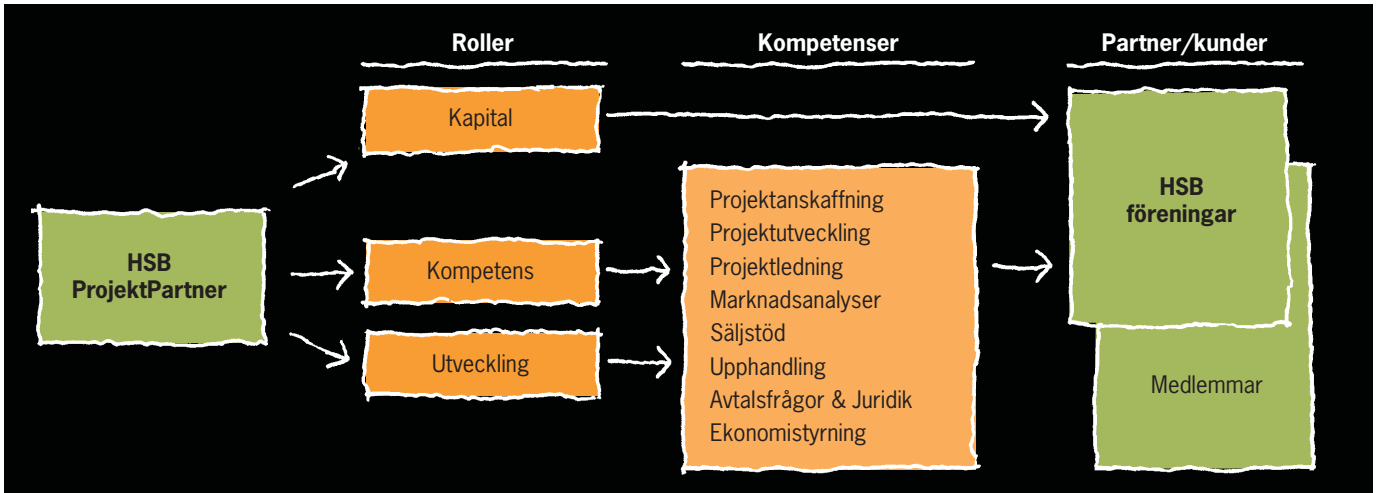
Tillgång till mark med byggrätt är en grundläggande förutsättning för bostadsproduktion.

HSB ProjektPartner ska tillsammans med HSB-föreningarna säkra tillgången till byggbar mark, genom att bedriva en systematisk projektanskaffning.

Kompetensförsörjning

HSB ProjektPartner är ett tjänsteföretag där medarbetarnas kunskap, erfarenhet och engagemang spelar en avgörande roll för graden av framgång.

HSB ProjektPartner ska skapa goda förutsättningar för medarbetarnas hälsa, välbefinnande och personliga utveckling.



Roller

HSB ProjektPartners övergripande uppgift är att bidra med kapital och kompetens i bostadsprojekt som genomförs tillsammans med HSB-föreningarna utifrån föreningarnas behov och önskemål, till exempel genom produktion i partnerskap eller genom deläggande av produktionsbolag.

Sådan samverkan sker idag med 24 av de 26 HSB-föreningar som genomför bostadsproduktion i någon omfattning.

Produktion i partnerskap

Vid produktion i partnerskap med enskilda HSB-föreningar åtar sig HSB ProjektPartner att på totalentreprenad till fast pris uppföra nyckelfärdiga hus för bostadsrättsföreningar eller köpare av egna hem.

Samverkan sker på affärsmässiga grunder och är formaliserad i avtal. Samverkan preciserad i treåriga ramavtal sker idag 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.

Gemensamma produktionsbolag

Samverkan sker också genom gemensamt ägande av produktionsbolag. I Stockholmsregionen samarbetar HSB ProjektPartner med fem HSB-föreningar genom HSB Bostad AB. På västkusten finns ett motsvarande samarbete med fem HSB-föreningar i HSB Boprojekt Väst AB.

Kompetenser

Då de enskilda HSB-föreningarnas bostadsproduktion i allmänhet inte ger underlag för en komplett uppsättning kompetenser är HSB ProjektPartner ett viktigt komplement. HSB ProjektPartner har bland annat resurser inom områdena projektanskaffning, projektutveckling, projektledning, marknadsanalys, sälj- och marknadsstöd, upphandling, avtalsfrågor och annan juridik samt ekonomistyrning.

Utveckling

HSB ProjektPartner ska bedriva utveckling inom produktionsområdet. Huvuddelen av utvecklingsarbetet sker i samverkan med HSB-föreningarna inom ramen för Ågarforum samt ETHOS i Nyproduktion.

Medlemmar och kunder

Det är i dialogen mellan HSB och medlemmarna som det unika i HSB-boendet utvecklas. Bostadsrättsföreningarna och de enskilda medlemmarna är HSB-föreningarnas medlemmar och det är HSB-föreningarna som för den huvudsakliga dialogen.

HSB ProjektPartner har i huvudsak indirekt men även viss direkt kontakt med medlemmar och bospårare. En kanal är HSB Nytt hem – en katalog över HSBs samlade nyproduktion som distribueras till samtliga bospårare en gång om året. HSB ProjektPartner svarar även för viss rikstäckande kommunikation med bospårare.

HSB ProjektPartner har också en roll att tillsammans med HSB-föreningarna utifrån dialogen utveckla produktionslinjen i linje med medlemmarnas önskemål och behov samt att söka påverka politiker och myndigheter i en riktning som gynnar HSBs medlemmar och bospårare.

Möjligheterna att producera bostäder beror i grunden på tillgång och efterfrågan, som i sin tur beror på faktorer i omvärlden. Hit hör ekonomisk utveckling såväl nationellt som internationellt samt den inhemska bostads- och skattepolitiken.

Begränsad ekonomisk avmattning

När konsumenternas betalningsförmåga och framtidstro ökar, stiger efterfrågan på bostäder och vice versa. Framtidstron beror i sin tur på ett antal internationella, nationella och lokala faktorer. Hit hör konjunkturläge, ekonomisk tillväxt, tillgång till arbete, räntenivå, tillgång till bostäder och annan infrastruktur som skolor, kommunikationer etc.

Måttlig konjunkturavmattning 2008

Den ekonomiska tillväxten de senaste åren har varit stark med minskad arbetslöshet och ökade disponibla inkomster. I början av 2008 har dock en avmattning kunnat konstateras, vilken primärt kan hänföras till påverkan av den konjunktur nedgång som blivit tydlig i USA. En osäkerhet finns om hur djup och långvarig den amerikanska nedgången kommer att vara och hur mycket den kommer att påverka den svenska ekonomin.

Konjunkturinstitutet bedömde i januari att den mest sannolika utvecklingen är att konjunkturavmattningen i Sverige blir måttlig och relativt kortvarig och att den amerikanska ekonomin mjuklandar utan att hamna i recession. Man tror på fortsatt stigande sysselsättning, om än i något långsammare takt, 2008 och 2009. Institutet bedömer att hushållens reala inkomster, trots stigande inflation, kommer att utvecklas starkt 2008-2009 som en följd av ökad sysselsättning och högre löner.

Flertalet bedömare delade i början av mars konjunkturinstitutets syn, även fast tillväxttakten reviderats ned något och många pekar på att osäkerhet ändock råder om utvecklingen.

Räntan ligger still

Riksbanken beslutade i slutet av februari att höja reporäntan från 4 till 4,25 procent, samtidigt som man bedömde att reporäntan kommer att ligga kvar på den nivån det närmaste året.

Beslutet hade föregåtts av en diskussion där det fanns faktorer som pekade åt olika håll. Mot en höjning talade avmattningen i ekonomin medan farhågor för en fortsatt ökad inflation, beroende på högre internationella priser på energi och livsmedel samt ett inhemskt kostnadstryck talade för.

Beslutet att höja räntan har kritiserats och prissättningen på finansiella instrument indikerar att finansmarknaden tror på en sänkning senare i år.

Högtryck i byggbranschen

Bygginvesteringarna ökade med omkring 7 procent under 2007. Under 2008 bedömer Sveriges Byggindustrier en långsammare men ändock fortsatt ökning med hela 4 procent.

Faktorprisindex, som mäter entreprenörernas och byggherrarnas kostnader, steg med 4,8 procent under 2007.

Det största hotet mot en fortsatt positiv utveckling är att företagen expanderar för snabbt, tappar kostnadskontrollen och prisar ut sig. Bristen på arbetskraft är betydande. Företrädare för de stora entreprenadföretagen uppger emellertid att kostnadsökningarna för personal har kunnat begränsas genom ett väsentligt tillskott av arbetskraft från utlandet.

Bostadsbeskattningen

Vid årsskiftet 2007/08 skedde ett antal förändringar i bostadsbeskattningen, med effekt på kort och lång sikt. Fastighetsskatten gjordes om till en kommunal avgift på 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhus (högst 6 000 kr per år) och 0,4 procent för flerfamiljshus (högst 1 200 kr/lägenhet och år). Nya hus är fortsatt undantagna från skatt de första fem åren. Realisationsvinstskatten höjdes från 20 till 22 procent. Såväl äldre som nya uppskov belastas med 0,5 procent årlig ränta.

Förändringarna kan ge inlåsnings-effekter, främst för de äldre småhusägarna, vilka drabbas av den ökade reavinstbeskattningen.

Demografiska faktorer

Under 2007 fortsatte befolkningen att öka, vilket ökar behovet av och därmed efterfrågan på bostäder. Den största ökningen skedde i storstadsregionerna, särskilt i Stockholm, Skåne och Halland. De åldersgrupper som ökade mest var ungdomar 20-24 år och "yngre äldre", 65-79 år.

Det är framför allt det stora antalet ungdomar födda 1986-95, vilka idag är på väg att etablera sig på bostadsmarknaden, som sätter press på bostadsbyggandet.

Härtill kan läggas den ökade invandringen, vilken 2007 uppgick till 54 000 personer netto, dubbelt så många som 2005.

På några års sikt finns fortsatt stora behov av nya bostäder. I det korta perspektivet kan det bli en utplaning som en följd av en begränsad avmattning i ekonomin.

Kortvarig utplaning av efterfrågan

Sedan början av 1990-talet har Sveriges produktion av bostäder varit låg både i ett historiskt och ett internationellt perspektiv.

De senaste åren har emellertid en ökning skett från cirka 15 000 vid millennieskiftet till cirka 38 500 påbörjade bostäder 2007. Boverket räknar med en mindre minskning till 37 500 under 2008, varefter påbörjandet åter beräknas öka till 39 300 under 2009. Andelen bostadsrätter förutses öka starkt, delvis beroende på försämrade villkor för byggandet av hyreshus. Den nuvarande takten i nyproduktionen innebär att det svenska bostadskapitalet minskar. Bedömningen är att 50 000 nybyggda bostäder per år vore en rimlig nivå för att bevara beståndet och ligga i paritet med jämförbara länder.

Bostadsmarknaden idag...

Under de senaste fem åren har priserna för småhus och bostadsrätter i genomsnitt stigit med 61 respektive 86 procent. Det hållbara i utvecklingen har ifrågasatts och jämförelser har gjorts med andra länder som USA, Storbritannien, Spanien och Danmark där kraftiga prisfall har skett. Mot en liknande utveckling i Sverige talar att det finns ett uppdämt behov av nya bostäder som en följd av det låga bostadsbyggandet under många år samt att hushållens köpkraft och sysselsättning ökat kraftigt sedan millennieskiftet. Dessutom har bostaden kommit att prioriteras högre under de senaste åren.

Under hösten 2007 skedde en viss avmattning i prisutvecklingen för både småhus och bostadsrätter. Det har dock

inte varit fråga om några markanta prisfall. Sannolikt har osäkerheten om effekterna av den nya beskattningen, vilket lett till en mer avvaktande inställning, haft betydelse. Efter årsskiftet synes nedgången ha avstannat och en liten prisuppgång har noterats i statistiken i januari.

...och de närmaste åren

De grundläggande förutsättningarna för bostadsbyggandet under det närmaste fem till sju åren är goda. Den fortsatta ekonomiska tillväxten med ökad sysselsättning i kombination med bristen på moderna bostäder och den demografiska utvecklingen talar för en stark efterfrågan.

Hur stark utvecklingen kommer bli under de närmaste ett till två åren är dock svårt att bedöma. Troligt är att den konjunkturavmattning som inletts kommer att innebära utplanade priser och en oförändrad eller svagt minskad bostadsproduktion.

Ifall konjunkturedgången i USA blir djupare än beräknat och påverkan på världsekonomin blir större än förväntat kommer också den svenska ekonomin påverkas negativt. Vid ett sådant scenario är det sannolikt att bostadskonjunkturen och betalningsviljan svalnar med en markant minskad nyproduktion som följd. En sådan utveckling måste ändå betraktas som mindre sannolik.

Signalerna från Riksbanken om att räntan inte kommer att höjas ytterligare samt marknadens tro att räntan istället kommer sänkas under året ger konsumenternas en ökad trygghet vid bostadsbeslutet som bör befrämja efterfrågan.

Bostadsbyggande i Sverige 2006–2009

Prognos för antal påbörjade lägenheter i flerbostadshus och småhus.

År	Boverket* mar 2008	KI jan 2008	BI dec 2007
2006	41 100	44 500	44 800
2007	38 500	29 900	29 000
2008	37 500	37 100	37 000
2009	39 300	38 400	–

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

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

Exempel på priser på ett antal orter, bestånd och HSBs nyproduktion 2007

Kommun	Bestånd, kr/m ²	Nyproduktion HSB, kr/m ²
Skellefteå	4 514	13 890
Luleå	9 166	16 713
Örebro	9 453	13 420
Nacka	27 664	44 205
Stockholm	43 275	62 000
Linköping	10 342	28 500
Trollhättan	6 717	20 020
Göteborg	23 720	37 289
Sverige genomsnitt	21 678	29 679

Regionala skillnader

Bostadsmarknaden är lokal till sin karaktär. Avgörande för efterfrågan är tillgången på arbetstillfällen, vilken i sin tur påverkas av den allmänna ekonomiska utvecklingen samt strukturella förändringar i näringslivet. Generellt kan sägas att de senaste 100 åren kännetecknats av en inflyttning från landsbygden till tätorter och sedan vidare till storstäder samt universitets- och högskoleorter. Därför är efterfrågan på bostäder störst på dessa marknader. De flesta av HSBs konkurrenter har också begränsat sin nyproduktion hit.

De regionala skillnaderna återspeglas också i prissättningen på bostadsrätter. På orter där HSB sålde nyproducerade bostadsrätter under 2007 varierade priset per kvadratmeter från cirka 11 000 till 62 000 kr/m².

Konkurrens

HSBs viktigaste konkurrenter är JM, Skanska, NCC, Peab och Riksbyggen, där JM hade den största volymen under 2007. Vid sidan av de stora består konkurrensen av mindre företag med regional och lokal spridning, flera med stabil förankring på sina respektive markna-

der. Till skillnad mot de stora entreprenörerna bygger HSB över hela landet och har projekt från Haparanda i norr till Helsingborg i söder.

En kritisk faktor i byggprocessen är tillgången till attraktiv mark. Här är konkurrensen mycket hård och kommer att skärpas ytterligare i takt med att tillgången sjunker och läget får allt större betydelse för val av bostad. HSBs lokala förankring utgör därmed en fördel gentemot de största konkurrenterna.

HSBs affärsidé bygger på ansvar för hela processen från förvärv av mark till byggande och drift av bostadsrättsföreningen. Denna grundtanke präglar alla delar av åtagandet och utgör en garanti för att konsumenten får ett bra boende till rimliga totalkostnader. Merparten av konkurrenterna koncentrerar sig på att bygga och sälja och överläter därefter förvaltningen till bostadsrättsföreningen.

HSBs marknadsandel ökade 2007 i förhållande till föregående år från 4 till 5 procent av den samlade produktionen. Från HSBs och Riksbyggens tidigare dominans på bostadsrättsmarknaden har flera nya aktörer tillkommit under senare år, vilket inneburit en genomgripande förändring av marknaden.

HSB bygger för alla

HSB bygger inte enbart där lönsamheten är störst utan överallt där det finns en efterfrågan från medlemmar och bosparare. Därmed tar HSB ett ansvar för boendeutvecklingen i hela landet.

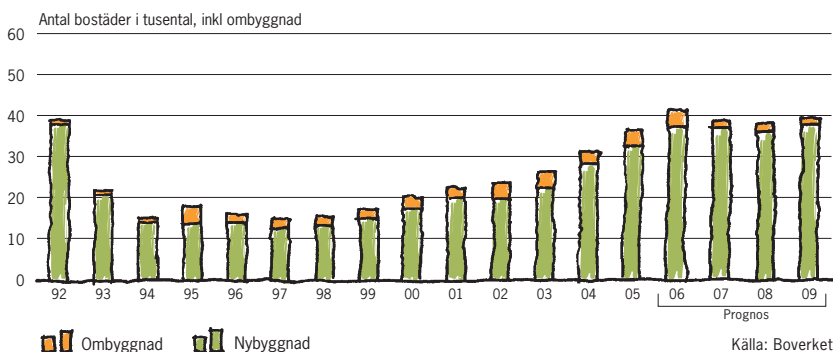
En av HSBs grundidéer är att bygga för alla målgrupper, det vill säga unga som flyttar hemifrån, yngre par, barnfamiljer och äldre villasäljare. Inför varje projekt görs en noggrann analys av behovet och efterfrågan på orten.

Bosparare och medlemmar har alltid förtur till HSBs nyproduktion. I andra hand släpps bostäderna ut på den öppna marknaden.

HSB och de främsta konkurrenterna

Bolag	Antal påbörjade bostäder 2007
JM	3 335
Peab	2 011
HSB	1 889
NCC	1 586
Skanska	1 528
Riksbyggen	970

Påbörjade bostäder i Sverige 92-09



Att verka för ett långsiktigt hållbart samhälle är grundläggande för HSB. HSB ProjektPartner bedriver ett ständigt arbete med att flytta fram positionerna ur ett hållbarhetsperspektiv i varje enskild del av verksamheten, vilket beskrivs ytterligare i de följande avsnitten.

Miljöarbete och intressentdialog

Det är i HSBs 3 900 bostadsrättsföreningar som den största miljöpåverkan sker. Det lokala arbetet att minska energi- och resursförbrukning, sortera avfall etc förutsätter kunskap och engagemang från enskilda medlemmar och styrelserna för föreningarna.

HSB ProjektPartners huvuduppgift är att medverka vid nyproduktion av bostäder. Det befintliga beståndet ligger utanför bolagets verksamhetsområde. HSB ProjektPartners bidrag till en långsiktigt hållbar utveckling är att säkerställa att byggnationen sker med stor hänsyn till påverkan på klimat och miljö, att minimera användandet av skadliga produkter och material, att tillse att byggavfall tas om hand och att den framtida driften av bostaden karaktäriseras av god miljöprestanda.

Mål

2006 tillsatte HSB Riksförbunds styrelse en styrgrupp med uppgift att leda hållbarhetsarbetet fram till 2010. Gruppen, i vilken HSB ProjektPartner ingår, har formulerat en vision och en handlingsplan för hur arbetet ska bedrivas och en hållbarhetsredovisning som lägger HSB i framkant av utvecklingen inom branschen. HSB ProjektPartner har satt upp ett antal mål för miljöarbetet:

- 2008 ska samtliga projektledare ha genomgått ByggaBoDialogens miljöutbildning.
- 2009 ska Byggvarubedömningen (f d MilaB) användas i samtliga projekt där HSB ProjektPartner medverkar.
- 2009 ska HSB ProjektPartner vara miljöcertifierad enligt ISO 14001.

- 2010 ska samtliga projekt där HSB ProjektPartner medverkar ha noll fel vid färdigställandet.
- 2010 ska 80 procent av de projekt där HSB ProjektPartner medverkar vara miljöstyrda.
- 2010 ska 80 procent av de projekt där HSB ProjektPartner medverkar vara miljödeklarerade.

ByggaBoDialogen är ett samarbete mellan företag, kommuner och regering för utveckling mot en hållbar bygg- och fastighetssektor i Sverige. Byggvarubedömningen är ett databaserat verktyg för miljö- och energivärdering av byggvaror, som tagits fram av 13 aktörer inom byggsektorn, däribland HSB.

HSB ProjektPartner och HSB Riksförbund har gemensamma resurser för hållbarhetsarbetet i form av såväl fast anställd personal och extern specialistkompetens.

Nationella miljömål

Av riksdagens 15 nationella miljömål är i huvudsak tre relevanta för HSB ProjektPartner; begränsad klimatpåverkan, giftfri miljö och god bebyggd miljö.

Begränsad klimatpåverkan

Att begränsa klimatpåverkan handlar om att minska energi- och resursanvändning både i produktion och drift.

HSB ProjektPartner söker kontinuerligt utveckla nya metoder och processer för byggandet som både syftar till att minska byggkostnaderna och minimera den samlade miljö- och klimatpåverkan. Ett aktuellt exempel är passivhuset där energiförbrukningen kommer att kunna halveras jämfört med traditionellt byggda hus. Det första passivhuset planeras i Växjö, ett projekt vi presenterar närmare på sidan 17.

Hållbarhetschecklista	2006	2007
Omfattas hela HSB ProjektPartners organisation av hållbarhetsarbetet?	Ja	Ja
Finns skriftlig vision för hållbarhetsarbetet?	Delvis	Ja
Finns kortsiktiga mål?	Delvis	Ja
ISO 9001	Nej	Nej
ISO 14001	Nej	2009
Har ledningen behandlat miljöpolicy senaste året?	Ja	Nej
Finns verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken?	Nej	Nej
Finns intressentdialog?	Delvis	Ja
Har intressentdialog påverkat verksamheten?	Ja	Ja
Finns ansvarig för hållbarhetsarbete?	Ja, ek.chef	Ja, ek.chef
Är hållbarhetsarbete inskrivet i verksamhetsplanen?	Delvis	Ja
Har miljöpåverkan kartlagts fram till 2006?	Delvis	Delvis
Finns analys av affärspåverkan?	Ja	Ja

HSBs årsstatistik innehåller frågor om hållbarhet. Dessa utgör underlag för HSBs hållbarhetsredovisning för 2007. Målet är att 2010 ha en hållbarhetsredovisning som ligger i framkant.



HSB Södermanlands byggchef Börje Karlsson samtalar med miljöchef Mia Torpe, HSB ProjektPartner, om den omfattande miljösanering som ägt rum i projektet Väverskan intill Nyköpingsån i Nyköping.

Giftrfri miljö

Byggmaterial har särskilt tidigare innehållit mängder av farliga ämnen. Riskerna har identifierats och stora ansträngningar läggs ner för att eliminera verkningsarna. PCB, asbest och flytspackel är bara några exempel.

HSB har alltid verkat för att säkerställa ett tryggt och friskt boende, vilket även inbegriper den fysiska boendemiljön. Samarbetet i Byggarubedömningen och kravet på avveckling av olämpliga produkter i byggandet är ett uttryck för den ambitionen.

God bebyggd miljö

Inom området god bebyggd miljö behandlas avfall, buller, energianvändning och annan resursförbrukning i byggnader etc. Hit hör också god inomhusmiljö, där HSB ProjektPartner lägger stor vikt både vid individuella lösningar för varje lägenhet samt utformning och utsmyckning av gemensamma utrymmen

som gårdar, gångbanor, belysning, lekplatser mm. Nyckelordet är ett tryggt och hälsosamt boende.

Certifiering

Under 2008 kommer HSB ProjektPartner att påbörja arbetet med en certifiering enligt ISO 14001. Här kommer miljöledningssystemet att integreras i ledningssystemet.

Intressentdialog

HSB ProjektPartner för dialog med ägare, anställda, medlemmar och samhälle genom en rad kanaler. Representanter för bolaget deltar i samhällsdebatten i syfte att förbättra villkoren för byggande och boende.

Den viktigaste dialogen förs med HSB ProjektPartners samarbetspartners och ägare, de 33 regionala HSB-föreningarna. Här diskuteras och utvecklas samarbetsformer, initiativ tas till nya projekt och metoder. Tillsammans med före-

ningarna, som också är HSB ProjektPartners ägare, görs årliga undersökningar bland allmänhet, medlemmar och bosparare.

Kvantitativa mål har satts upp för kundnöjdhet där noll fel vid inflyttning ska vara nått 2010. På motsvarande sätt finns mål för medarbetarnöjdhet som mäts i bolagets index för humanpotential. Indexet var 0,44 för 2007 och ska förbättras till 0,20 senast 2010 (förbättring mäts i sänkning).

Dialogen med underleverantörerna har lett till en skärpning av kraven på miljöanpassad verksamhet och miljödeklarationer vid upphandling.

Leverantörsbedömningar

Affärsområdet Inköp har påbörjat ett arbete som går ut på att hållbarhetsbedöma samtliga leverantörer. Inköspolicyn har kompletterats med krav och kriterier angående leverantörernas hållbarhetsarbete. Läs mer på sidan 26.

Passivhus mer än halverar energikostnaden

Framtidens boende i ett hållbart samhälle?

Avsikten med passivhus är att det inte ska behöva tillföras någon energi alls under större delen av året. Rummen värms upp passivt genom att tillvarata värme från personer, elektriska apparater och instrålade sol. På det sättet blir husen i stort sett självuppvärmda. När det är riktigt kallt ute behövs dock extra värme.

Passivhus har låg energianvändning och samtidigt hög komfort och bra inomhusmiljö. Det centrala är att minimera värmeförlusterna genom klimatskalet och genom ventilationen. Detta innebär i praktiken ett mycket väl isolerat och lufttätt skal bestående av väggar, fönster, golv och tak samt mekanisk ventilation med effektiv värmeåtervinning.

Växjöexemplet Portvakten

Portvakten är ett samarbete mellan Hyresbostäder i Växjö och HSB. Projektet omfattar fyra hus i fem till åtta våningar med sammanlagt cirka 100 lägenheter, vilket gör det unikt i passivhussammanhang. Byggnaderna uppförs helt i trä i prefabricerade moduler. Hälften blir bostadsrätter och hälften hyresrätter.

Stort intresse

– De första marknadsföringsaktiviteterna tyder på ett stort intresse, säger Gunnar Thorén, som är HSB ProjektPartners projektledare i Portvakten.

– Det är HSB Sydost som är bygg-



Gunnar Thorén, HSB ProjektPartners projektledare för passivhusprojektet Portvakten i Växjö som genomförs tillsammans med HSB Sydost.

herre och vi assisterar. HSB kan erbjuda sina medlemmar 2-4 rumslägenheter antingen i ett femvåningshus eller i ett hus med åtta våningar. Husen blir extremt tätta med tjocka väggar, som stänger ute allt ljud utifrån. Detta ställer höga krav på ventilationen samt på att alla hushållsapparater är tystgående.

– Byggekostnaderna är cirka 10 procent högre än för ett konventionellt byggt hus. I gengäld mer än halveras energiförbrukningen. Därför tar det inte särskilt lång tid att räkna hem den högre investeringen. Förhoppningsvis

stiger även andrahandsvärdet i förhållande till vanliga bostadsrätter, fortsätter Gunnar Thorén.

– Portvakten ingår i ett EU-projekt för energisnåla byggnader. Därför krävs det konkreta målformuleringar och väl underbyggd dokumentation för hela bygget. Liknande projekt i Delft i Nederländerna och Grenoble i Frankrike deltar i samma EU-projekt.

Förutsatt att försäljningen går som planerat kan inflyttningen i Portvakten påbörjas under 2009.

HSB påbörjade 2007 byggandet av 1 889 lägenheter, vilket är en ökning med 12 procent i förhållande till föregående år då 1 685 påbörjades. Inte sedan 1993 har HSB påbörjat så många lägenheter under ett år.

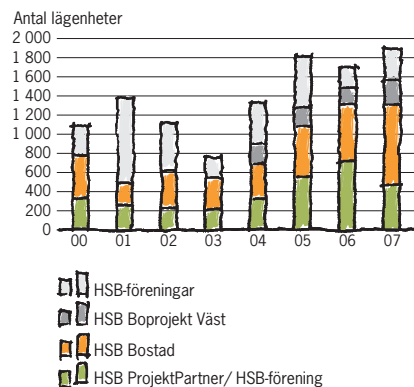
Affärsområde Produktion

Affärsområde Produktion	2006	2007
Nettoomsättning, mkr	569,9	767,0
Resultat efter finansiella poster, mkr	35,2	66,1
Vinstmarginal, %	6,2	8,6
Medelantal anställda	11	16
Antal påbörjade bostäder ¹⁾	1 483	1 561

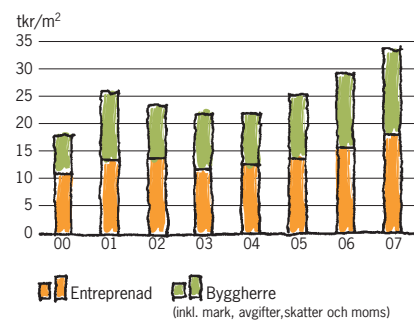
¹⁾ Inklusive HSB Bostad AB och HSB Boprojekt Väst AB.

HSBs påbörjade bostäder 2007	Antal projekt	Antal bostäder
Bostadsrätt	25	1 666
Äganderätt	7	159
Hyresrätt	1	64
Totalt	33	1 889

Antal påbörjade lägenheter i HSB, 2000-2007



HSBs produktionskostnader – all produktion



HSBs viktigaste uppgift 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 tillföra 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 andelen sjunkit till omkring 5 procent. Också 2007 uppgick andelen till cirka 5 procent. Målet är att under år 2010 svara för minst 8 procent. Med en förväntad volym på cirka 40 000 påbörjade lägenheter 2010 skulle HSBs andel uppgå till omkring 3 200 lägenheter.

1 889 påbörjade lägenheter

Under 2007 påbörjade HSB ProjektPartner i partnerskap med enskilda HSB-föreningar byggandet av 464 lägenheter, vilket är färre än föregående år då

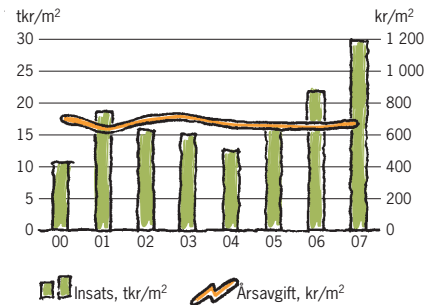
719 lägenheter påbörjades, och även färre än det uppställda produktionsmålet på 900 lägenheter. De relativt svaga utfallet beror i första hand på att flera planerade projekt förskjutits i tiden som en följd av att detaljplanen överklagats samt i några fall på en svag förhandsförsäljning under hösten beroende på den osäkerhet som då rådde på bostadsmarknaden. Bedömningen är att flertalet av dessa projekt ska kunna påbörjas under 2008.

De delägda produktionsbolagen HSB Bostad och HSB Boprojekt Väst påbörjade samtidigt 845 (594) respektive 252 (170) lägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således på olika sätt i byggandet av 1 561 (1 483) HSB-bostäder, en ökning med 5 procent mot föregående år.

Då det inom HSB i övrigt påbörjades 328 (202) lägenheter kan HSBs sammanlagda påbörjande 2007 summeras till 1 889 (1 685) lägenheter. 1 666 (1 517) var bostadsrätter, 159 (73) egnahem och 64 (95) hyreslägenheter.

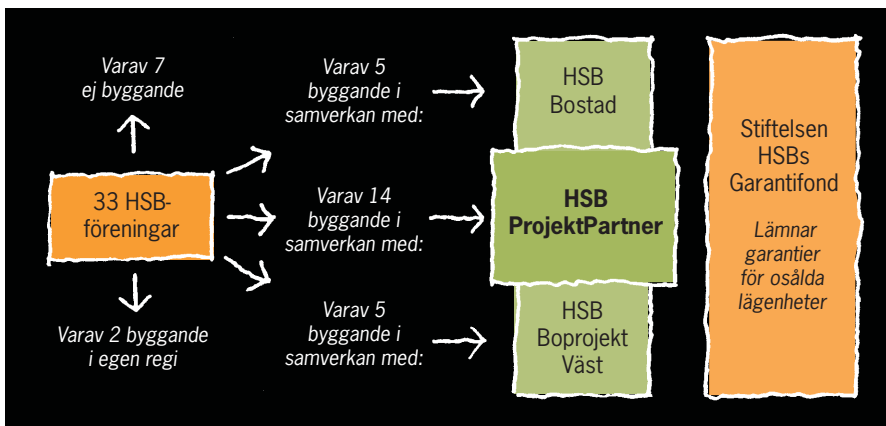
HSB ProjektPartner medverkade således i 83 (88) procent av HSBs sammanlagda bostadsproduktion och i 89 (93) procent av bostadsrättsproduktionen.

Boendekostnad, nybyggd bostadsrätt HSB



God försäljning

HSB ProjektPartner sålde under 2007 sammanlagt 397 (582) 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. En viss avmattning i efterfrågan kunde konstateras under hösten, då många bostads-



Byggandet i HSB sker antingen av HSB-föreningarna på egen hand eller i samverkan med något av de tre produktionsbolagen.

konsumenter avvaktade då de kände osäkerhet för den kommande ränteutvecklingen samt innebörden i de förändrade reglerna för reavinstbeskattning.

Vid utgången av året fanns 7 färdigställda osålda lägenheter, 14 osålda lägenheter med inflyttning under första halvåret 2008 samt 184 osålda lägenheter med inflyttning senare. Efter årsskiftet synes dock osäkerheten ha avtagit. I mitten av februari återstod endast 3 färdigställda osålda lägenheter och 4 osålda lägenheter i den pågående produktionen med färdigställande första halvåret 2008.

HSB Bostad och HSB Boprojekt Väst har under året sålt 707 (567) respektive 193 (153) lägenheter.

Ökade produktionskostnader och insatser, men oförändrade årsavgifter

Den genomsnittliga produktionskostnaden i HSBs samlade produktion ökade i förhållande till föregående år med cirka 15 procent, från cirka 29 100 kr/m² till cirka 33 600 kr/m². Ökningen är en effekt av förändrad fördelning mellan projekt av olika karaktär samt 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/m² minskat från 12 till 9 procent. Samtidigt har andelen lägenheter i dyrare projekt med produktionskostnader från 30 000 kr/m² ökat från 47 till 55 procent. En fortsatt strävan finns dock att generellt minska byggkostnaderna, i första hand inom ramen för konceptet HSB Plattform.

När det statliga räntebidragen för bostadsrättsföreningar avskaffades vid årsskiftet 2006/2007 minskade de flesta nya föreningsintäkter med drygt 100 kr/m². För att undvika en motsvarande ökning av årsavgifterna, vilket för en lägenhet på 80 m² skulle uppgå till ca 700 kr per månad, valde många bostadsrättsföreningar att i stället höja insatserna. När den enskilde bostadsrättshavaren själv tar upp lånet får han nämligen göra avdrag för de räntor han betalar till banken i deklarationen som motsvarar de slojade räntebidragen. I genomsnitt ökade den andel av produktionskostnaden som finansieras med insatser från 69 procent 2006 till 82 procent 2007. I något fall har hela produktionskostnaden finansierats med insatser och bostadsrättsföreningen således varit obelånad.

Den ökade insatsandelen i kombination med de ökade produktionskostnaderna har resulterat i att den genomsnittliga insatsnivån ökat med cirka 37 procent, från cirka 21 600 kr/m² till 29 600 kr/m². Däremot har de genomsnittliga årsavgifterna, trots de avskaffade räntebidragen och just genom de ökade insatserna kunnat hållas i stort oförändrade, med en endast marginell ökning från 653 kr/m² 2006 till 666 kr/m² 2007.

Samverkansformer

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

Vid genomförande av 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 genomförandet av byggnationen.

Samverkan preciseras i treåriga ramavtal som idag sker med 9 HSB-föreningar, genom ett gemensamt ägt handelsbolag med en HSB-förening samt per projekt med 4 HSB-föreningar. Avtalen stadgar generellt att projektresultatet ska delas lika mellan parterna. Samarbetet utvärderas årligen enligt särskild ordning.

I Stockholmsregionen samarbetar HSB ProjektPartner sedan 2001 med 5 HSB-föreningar genom det gemensamt ägda HSB Bostad AB, där bolagets andel motsvarar 39 procent av kapitalet på ca 400 mkr. På motsvarande sätt samverkar HSB ProjektPartner med 5 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 genomför bostadsproduktion av någon omfattning.

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 behöver finnas lokalt nära projekten finns oftast hos HSB-föreningarna själva.

HSB ProjektPartners projektportfölj innehåller 12 000 bostäder med planerad igångsättning under 2008 – 2012. På www.hsb.se finns alltid aktuella uppgifter om HSBs planerade produktion.

Omfattande projektportfölj

Möjligheterna till framtida byggande är 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 med kommun eller annan om framtida förvärv.

HSB ProjektPartners projektportfölj inklusive bolagssamarbeten med påbörjande fram till och med 2012 innehåller cirka 12 000 lägenheter.

Största byggkommuner är Uppsala och Linköping med vardera cirka 700 lägenheter, Norrköping och Örebro med vardera ca 400 lägenheter samt Umeå, Sundsvall, Nacka, Västerås, Halmstad och Vellinge med vardera cirka 300 lägenheter. I övrigt är produktionen väl spridd över stora delar av landet.

HSB Bostad svarar för ca 30 procent av portföljen med Stockholm som enskilt största byggkommun. För HSB Boprojekt Väst med resterande ca 20 procent står Göteborg för den största planerade produktionen.

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

I tabellen intill redovisas de projekt som HSB ProjektPartner påbörjat i partnerskap med HSB-föreningar 2007 samt ett axplock av projekt ur portföljen med beräknad igångsättning under 2008.

Projekt som HSB ProjektPartner påbörjat i samarbete med HSB-föreningar 2007

HSB-förening	Kommun	Projekt	Antal bostäder	Bild nr
Norr	Skellefteå	Brf Nipan	36	
	Luleå	Brf Robertsvik	78	
Umeå	Umeå	Nydalaviken	14	
Dalarna	Borlänge	Årby	13	
Mälardalen	Västerås	Hökåsen	21	1
	Örebro	Brf Basilikan	52	2
Södermanland	Nyköping	Kv Väverskan	12	
Östergötland	Linköping	Brf Banken	57	
Stockholm	Nacka	Brf Finnoda Allé	79	
	Stockholm	Brf Hamnen	102	3
Summa antal bostäder			464	

Ett axplock ur projektportföljen med planerad igångsättning under 2008

HSB-förening	Kommun	Projekt	Antal bostäder	Bild nr
HSB ProjektPartner i samarbete HSB-förening				
Norr	Luleå	Stadion	80	
Umeå	Umeå	Nydalaviken	83	4
	Umeå	Sjörået	21	
Mitt	Östersund	Förklädet	30	
	Sundsvall	Rosenbacken	36	5
Gävleborg	Gävle	Grand	65	
Uppsala	Uppsala	Fyrisvallen	102	6
	Knivsta	Valloxen	35	
Mälardalen	Örebro	Grenadjären	50	
	Örebro	Åstaden	30	7
Södermanland	Västerås	Östermalm	50	
	Nyköping	Stadsfjärden	30	8
Östra Östergötland	Norrköping	Gubben	40	
	Norrköping	Paraden 8	17	
Göta	Halmstad	Söderkaj	78	10
Sydost	Växjö	Passivhus	19	
Skåne	Lund	Sockertoppen	56	11
Malmö	Vellinge	Hököpinge	50	
HSB Bostad				
Norra StorStockholm	Järfälla/Viksjo	Mälärängen	34	
	Sollentuna	Traversen	59	
Stockholm	Nacka	Palatinen	70	
	Sköndal	Sockerkakan	72	
	Midsommarkransen	Pianofabriken	27	9
	Tyresö	Rödingen	105	12
HSB Boprojekt Väst				
Göteborg	Göteborg	Malö	45	13
	Göteborg	Ångön	90	
	Göteborg	Tuve	160	
Norra Bohuslän	Strömstad	Mällby	20	
	Uddevalla	Kronolotsen	68	
Nordvästra Götaland	Vänersborg	Vallmon	45	



1 Västerås, Hökåsen – 21 radhus



2 Örebro, Basilikan – 52 lgh



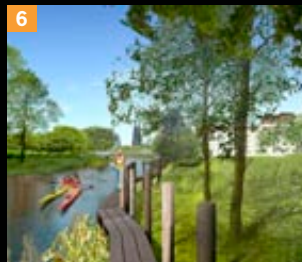
3 Stockholm, Hamnen – 102 lgh



4 Umeå, Nydalaviken – 83 lgh



5 Sundsvall, Rosenbacken – 36 lgh



6 Uppsala, Fyrisvallen – 102 lgh



7 Örebro, Åstaden – 30 radhus



8 Nyköping, Stadsfjärden – 30 lgh



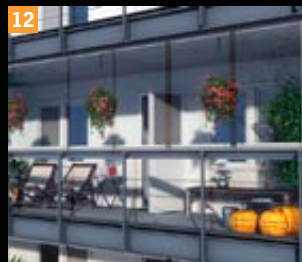
9 Stockholm, Pianofabriken – 27 lgh



10 Halmstad, Söderkaj – 78 lgh



11 Lund, Sockertoppen – 56 lgh



12 Stockholm, Rödingen – 105 lgh



13 Göteborg, Malö – 45 lgh

Bostadsbyggande är förenat med ett väsentligt risktagande och är ur risksynpunkt att jämställa med annan affärsverksamhet. HSB ProjektPartner arbetar därför utifrån en strukturerad process för att hantera de risker som finns.

Kapitalbehov och risker i bostadsproduktionen

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. På 1980- och 90-talen var det också vanligt att kommunerna svarade för markförsörjningen och tillhandahöll färdigexploaterad mark i samband med byggstart. Så sker även idag på vissa håll, men i mindre omfattning. Denna utveckling har tvingat producenterna att på ett tidigt stadium själva förvärva mark, ofta i hård konkurrens. Producenten måste då också normalt driva planprocessen och ta ansvar för eventuell sanering av förorenad mark. Det senare har blivit allt vanligare genom att mark i lägen med bostadsefterfrågan idag ofta utgörs av gammal industrimark. Även själva byggprocessen är förenad med

risker, vilka dock är lättare att hantera eftersom de uppstår närmare i tiden för projektets realiserande.

Riskerna kan ses i en rad dimensioner där indelning kan göras efter olika faser eller möjlighet till påverkan. Mellan olika risker finns större eller mindre samband. De risker som regelmässigt beaktas är bland annat marknadsrisker, konjunktur- och strukturrisker, ränterisker, likviditetsrisker, mark- och planrisker, politiska risker, miljörisker, kvalitetsrisker och juridiska risker.

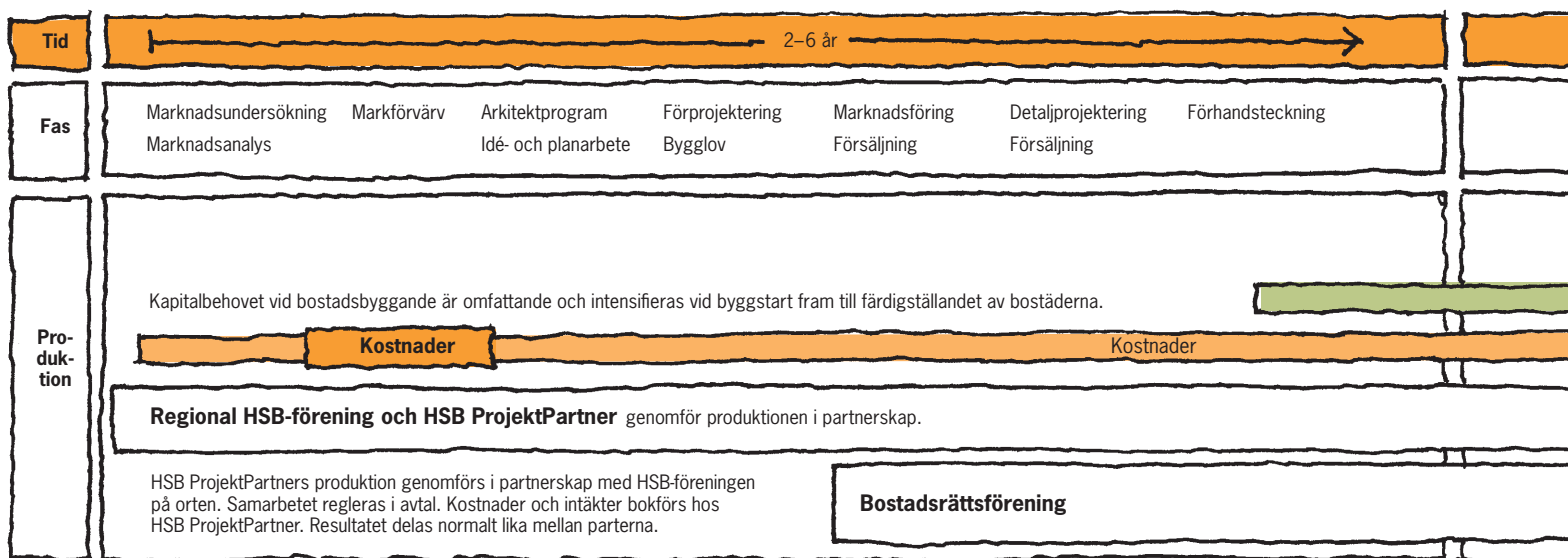
HSB ProjektPartner har gjort bedömningen att det i genomsnitt behövs ett eget kapital motsvarande cirka 500 tkr per byggd lägenhet för att möta dessa risker, när stora delar av den mark som krävs måste förvärfvas lång tid före byggstart. Bedömningen är att HSB

ProjektPartners kapitalbas vid nuvarande samverkansformer är tillräcklig för att tillåta expansion i planerad omfattning.

Strukturerad riskhantering

Risker hanteras utifrån en strukturerad process som har utformats utifrån synsättet att i princip ingen del av verksamheten är riskfri men att riskerna kan delas in i acceptabla risker som ska hanteras och ej acceptabla risker som i möjligaste mån ska undanröjas. Processen kan sammanfattas i följande steg.

1. Riskidentifiering – med utgångspunkt i branschkunskap och tidigare erfarenheter identifieras de områden där risk för avvikelse från förutsatt utveckling finns.



2. **Risikvärdering** – sannolikheten för att en riskhändelse inträffar och konsekvenserna därav bedöms.
3. **Risikbeslut** – ifall risken kan accepteras eller inte bestäms.
4. **Riskhantering** – hur ej acceptabla risker ska hanteras bestäms, tex genom mer ingripande förändringar av affärsupplägg eller genom att avveckla ett visst engagemang.
5. **Riskplanering** – hur accepterade risker ska hanteras bestäms och handlingsplaner upprättas.
6. **Riskstyrning** – beslutade åtgärder genomförs, följs upp och förändras vid behov.

Investeringspolicy

HSB ProjektPartners investeringspolicy reglerar vilka principer som ska gälla för investeringar inom produktionsområdet. Av policyn framgår att den förväntade avkastningen på varje investering ska stå i relation till bedömda risker. Det övergripande affärsmässiga kravet är att säkerställa att varje projekt har förutsättningar att bli en framgång och att mini-

mera riskerna för marknadsmässiga bakslag. Exempel på generella krav vid förvärv av mark och för byggstart redovisas i ruta nedan.

Markrisk

Beslut om investering i mark och investeringar i tidiga skeden överstigande 10 mkr beslutas i enlighet med styrelsens arbetsordning av styrelsen. Riskerna begränsas av att den förvärvade marken är belägen på olika orter och att den planerade produktionen ska förverkligas vid olika tidpunkter.

För respektive engagemang finns en plan för utveckling, alternativt avveckling, samt en ansvarig projektledare med uppgift att ansvara för genomförandet.

Genomföranderisk

Riskerna för ökade kostnader för själva byggnationen hanteras på projektnivå genom ett inom HSB utvecklat mallsystem. Mallsystemet, som bl.a innehåller checklistor och avtalsformulär av olika slag, vidareutvecklas löpande på basis av gjorda erfarenheter.

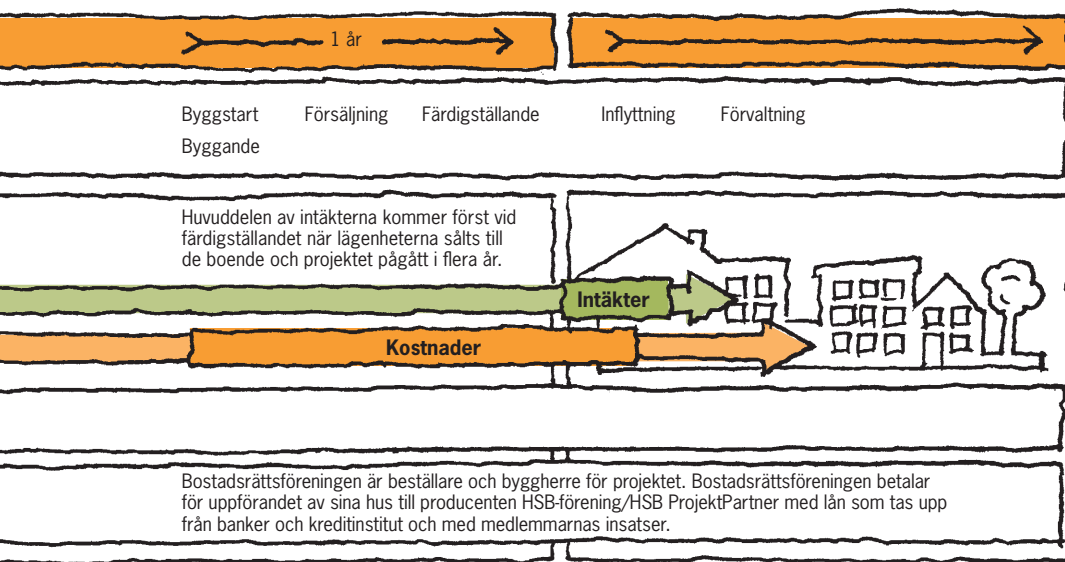
För respektive engagemang finns således detaljerade planer för genomförandet dokumenterat i standardiserade handlingar. Vidare finns en ansvarig projektledare med uppgift att ansvara för genomförandet. Avvikelse hanteras löpande inom ramen för den successiva vinstavräkningen.

Försäljningsrisk

I syfte att minska risken för att den färdiga produkten – bostaden – inte kan säljas till det pris som förutsatts fokuserar bolaget på marknadsprocessen.

Marknadsundersökningar, marknads- och omvärldsanalyser samt konkurrentanalyser är sedan länge en självklarhet. Tillsammans med den samverkande HSB-föreningens lokalkännedom ger dessa en fördjupad kunskap om marknadsförutsättningarna inför beslut om markköp samt projekterings- och produktionsstarter.

Bland annat att det finns en marknad för projektet, vilka målgrupper som efterfrågar bostäder på orten, vilken produkt dessa målgrupper är intresse-



För förvärv av mark gäller bland annat:

- samverkan med HSB-förening
- byggstart inom tre till fem år, undantag kan göras vid förvärv av större exploateringsområden
- markföreningar ska vara kartlagda och prissatta
- minst 15 byggrätter
- marken ska vara eller bedömas bli planlagd för bostäder

För byggstart gäller på motsvarande sätt bland annat:

- minst 8 procent omsättningsmarginal
- minst 30 procent förhandsteckning
- bostadsrättsföreningen ska ha garanti hos Stiftelsen HSBs Garantifond



rade av och vilket pris de är villiga att betala. Hur förändringar i näringsliv, konjunktur och politiska beslut etc kan komma att förändra efterfrågan vägs också in. Kravet på förhandsteckning innan byggstart innebär att försäljningen av en andel av lägenheterna säkerställs, samtidigt som bolaget får information om hur erbjudandet mottagits.

Inom marknadsprocessen är också försäljningsprocessen ett prioriterat område. Inom bolaget finns en säljledarfunktion som samverkar med HSB-föreningarna, vilka normalt har hand om kontakterna med kund. Hur försäljningen utvecklas följs veckovis och åtgärder, när det gäller t ex försäljningsorganisation och försäljningsaktiviteter, vidtas när så är påkallat.

Ytterligare ett sätt att begränsa risken är att dela in större projekt i mindre etapper som kan genomföras fristående. Exempelvis avropas underentreprenader vid äganderätt normalt för några få hus i taget, i takt med att produktion och försäljning framskrider.

Risken för förlust som följd av att samtliga lägenheter inte säljs till förutsett pris vid färdigställandet reduceras också genom att HSBs bostadsrättsföreningar tecknar en särskild garanti hos Stiftelsen HSBs Garantifond, så kallad SHG-Garanti. Ur SHG-garantin lämnas stöd i form av räntefria krediter till en del av de insatser som inte inkommit vid färdigställandet. Ifall priset på osålda lägenheter sedan behöver sänkas, skriver SHG av motsvarande del av

krediterna. SHG-Garantin omfattar efter avdrag för en självrisk som motsvarar 5 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 saknas. Vid utgång av 2007 hade SHG utestående sådana lån om 6 Mkr.

Risker i avslutade projekt

Gjorda reklamationer och ställda krav utreds och hanteras av särskild teknisk handläggare och i förekommande fall av jurist.

HSBs utvecklingsverksamhet inom nyproduktionsområdet syftar till att HSB ska kunna erbjuda medlemmarna bostäder med ökad hållbarhet, kvalitet och konkurrenskraft.

Nyproduktionsutveckling

Utvecklingsverksamheten bedrivs i samverkan mellan HSBs olika producerande enheter och leds av ett ägarforum som antagit en verksamhetsplan för nyproduktionsutveckling. I ägarforum ingår representanter för HSB Riksförbund, HSB ProjektPartner, HSB Bostad, HSB Boprojekt Väst samt HSB Malmö. Inom ramen för samarbetet finns fyra projektgrupper med uppgift att utveckla och förvalta system, metoder och rutiner samt dokumentation för nyproduktion inom sina respektive utvecklingsområden, vilka redovisas närmare nedan.

HSB Plattform – byggteknik

HSB Plattform är ett byggsystem som har initierats av HSB ProjektPartner och som syftar till att pressa kostnaderna i nyproduktionen. Med HSB Plattform tar HSB ett större ansvar för bygg- och materialförsörjningsprocessen. Med utgångspunkt i industriella metoder för utveckling, logistik och produktion och genom att utnyttja mindre aktörer genom delade entreprenader när konkurrensen är dålig och priserna höga, minskar beroendet av de stora entreprenörerna.

Under 2007 har en rad plattformprojekt slutförts och idag finns cirka 2 000 bostäder i olika skeden av byggprocessen. HSB Plattform är således ett etablerat byggsystem för HSB i projekt där det är motiverat att ha en starkare och mer central roll i projektering och produktion.

Under året har ett stort antal strategiska ramavtal tecknats avseende entreprenader och leveranser. Det kan konstateras att plattformskonceptet medverkat till att prisökningarna har kunnat

hållas på en låg nivå i förhållande till övriga marknaden. Brf Vanadisgården i Stockholm och Brf Järnvägsparken i Uppsala är exempel på projekt där kostnaderna kunnat sänkas väsentligt.

En särskild energigrupp som bildats tillsammans med ramavtalsparterna inom EL och VVS har till uppgift att ta fram ett mer energieffektivt uppvärmnings- och ventilationssystem.

Plattformgruppen har följt och följer debatten om fuktproblematik i putsade enstegstätade ytter- och badrumsvägar samt har undersökt förekomsten av skador i HSBs produktion utan att finna några sådana.

Entreprenad

Entreprenadgruppen svarar för innehåll och å-jourhållning av HSBs byggmallar. Under 2007 har stora delar av mallverktygen omarbetats och kompletterats, bland annat med avseende på nya regelkrav.

En viktig uppgift är att utveckla processer som säkerställer att den kvalitet som överenskommit levereras. Målet är att det senast 2010 ska vara noll fel vid inflyttning.

Produktionsekonomi

Produktionsekonigruppens huvudsakliga uppgift är att samordna och standardisera de kalkyler och ekonomiska redovisningar som krävs i samband med produktionen. Gruppen organiserar erfarenhetsutbyte inom HSB samt bedriver omvärldsbevakning.

Marknad och försäljning

Marknad och försäljning är ett forum för utveckling, samordning och erfarenhets-

utbyte. Målsättningen är också att skapa ett bättre samarbete med tekniksidan, i syfte att uppnå en mer kundorienterad nyproduktionsutveckling. Det konkreta arbetet är organiserat inom följande tre undergrupper.

Marknadsanalys, med uppgift att kontinuerligt vidareutveckla analysmetoderna, bl a genom användning av gemensamma källor och definitioner av till exempel målgrupper.

Marknadsföring och kommunikation, med uppgift att bedriva marknadsföring och kommunikation av HSBs nyproduktion, på såväl projektnivå som övergripande.

Försäljning och tillval, med uppgift att främja försäljningen av bostäder samt att utveckla metoder för en effektiv och kundanpassad tillvalshantering.

ETHOS i nyproduktion

Ett förslag om hur HSBs gemensamma värdegrund ETHOS, som står för Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan, ska konkretiseras i nyproduktionen har under året arbetats fram i samverkan inom HSB.

Sammanlagt 28 kvaliteter/egenskaper, som ska känneteckna HSB-boendet och skilja ut detta från konkurrenterna, har listats.

Exempel är att HSB ska vara ledande när det gäller miljö och energianvändning, att boendet ska vara och upplevas ekonomiskt, emotionellt och fysiskt tryggt, att det ska finnas gemensamhetslokal och konstnärlig utsmyckning samt att HSB ska erbjuda tjänster både i samband med inflyttningen därefter.

Förslaget kommer att behandlas och riktlinjer läggas fast under 2008.

Samordnade inköp i syfte att tillföra föreningar och enskilda medlemmar mervärden är en viktig del i HSBs strategi. Inköpsverksamheten bedrivs inom bolaget HSB Inköp, ett affärsområde inom HSB ProjektPartner.

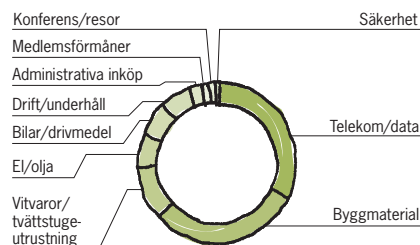
Affärsområde inköp

Affärsområde Inköp	2006	2007
Nettoomsättning, mkr	20,2	23,9
Resultat efter finansiella poster, mkr	2,9	2,8
Vinstmarginal, %	14,3	11,7
Medelantal anställda	6	6

Preliminärt inköpsvärde HSB inköp, 2007

Inköpsområde	Antal ramavtal	Prel. köpvärde, kr
Vitvaror/tvättstugeutr.	7	77,2
Byggmaterial	17	227,4
Drift/underhåll	13	42,3
Adm. inköp	19	18,7
Telekom/data	6	233,8
Konferens/resor	12	10,7
Bilar/drivmedel	7	48,4
El/olja	3	48,6
Säkerhet	9	2,5
Medlemsförmåner		13,6
Totalt	93	723,2

Fördelning av inköp



HSB bedriver sedan många år tillbaka handel med byggmaterial och försörjningsvaror till HSBs bostadshus. Verksamheten har varierat i omfattning och betydelse genom åren, men har genomgående generat ekonomiska resultat som kommit föreningarna och medlemmarna till godo både direkt och indirekt.

Stora volymer ger lägre pris

Verksamheten baseras på det enkla och självklara sambandet att ju större volym desto lägre pris. Det finns en betydande potential för kostnadsänkningar inom material och logistik om HSB har en enad front gentemot producenter och leverantörer.

Affärsområdets kundbas är hela HSB-rörelsen med 537 000 medlemmar, 350 000 bostäder, 3 900 bostadsrättsföreningar och 33 regionala HSB-föreningar. Föreningar och medlemmar är inte bundna till de avtal som HSB Inköp tecknar utan står fria att köpa på den öppna marknaden. Hittills har de potentiella volymerna inte uppnåtts till fullo delvis beroende på att många inköp går andra vägar. Det krävs en fördjupad samsyn kring inköpslogistiken för att ytterligare höja volymerna och därmed kunna pressa priser och andra villkor.

Under 2008 genomförs en undersökning av HSB-föreningarnas behov och önskemål för att skapa underlag för en bedömning av inköpsverksamhetens framtida roll.

Över 100 leverantörer

HSB Inköp har avtal för hela HSBs räkning med över 100 leverantörer inom

tio produktområden/tjänster. Dessa är vitvaror/tvättstugor, byggmaterial, drift/underhåll, administrativa inköp, telecom/data, konferenser/resor, bilar/drivmedel, el/olja, säkerhet samt riktäckande erbjudanden till medlemmar.

Ett viktigt och profilerande område är vitvaror/tvättstugor, där de samlade inköpen uppgick till 77,2 mkr under 2007. Motsvarande siffra för inköp av kök till nyproduktion (byggmaterial) var 227,4 mkr.

Sommaren 2007 gjordes en prisjämförelse mellan HSB Inköps rekommenderade prislista för de mest omsatta produkterna inom vitvaruumrådet och konkurrerande erbjudanden. Totalt gjordes 653 observationer vid 31 inköpställen på sex orter varvid konstaterades att HSB hade lägst pris i 62 procent av fallen och samma pris i 12 procent.

Arbete för hållbar utveckling

HSB Inköp har inlett ett arbete som går ut på att hållbarhetsbedöma samtliga leverantörer. Inköspolicyn har kompletterats med krav och kriterier angående leverantörernas hållbarhetsarbete. Syftet med bedömningarna är att:

- stärka relationerna med de stora leverantörerna.
- undvika leverantörer som inte lever upp till HSBs krav.
- bidra till en positiv samhällsutveckling.

Inköp för nyproduktion

HSB ProjektPartner bedriver ett intensivt utvecklingsarbete för att sänka byggkostnaderna. Detta sker till stor del inom ramen för HSB Plattform, som

Rouzbeh Djalilnezhad och Bannie Arjomandi har köpt en lägenhet i Brf Järnvägsparken i Uppsala. Här går de igenom sina inredningsval med Anette Olsson, tillvalsansvarig på HSB ProjektPartner.



beskrivs närmare på sidan 25. I konceptet ingår att köpa in byggvaror direkt från producenten för att kunna pressa priserna och sänka byggkostnaderna. I detta arbete har HSB Inköp en naturlig roll genom att vara avtalslutande part med leverantörer av bland annat golv, färg, puts, kök, vitvaror, fönster och dörrar, balkonger, tvättstugor och VVS.

Inköpsportal

I början av 2008 lanserade HSB Inköp en portal på internet. Det är en marknadsplats där varor kan beställas till avtalspriser direkt från leverantör på ett smidigt sätt. Hit hör data och programvaror, el-, VVS- och kontorsmaterial, vitvaror och utrustning för tvättstugor. Genom att minska tid och kostnad för att hämta material samt för hantering av fakturor, som planeras ske genom

e-fakturerings, uppnås logistiska fördelar. Dessutom får HSB Inköp bättre överblick över volymerna, vilket skapar förutsättningar för att ytterligare effektivisera och förbilliga upphandlingen.

HSB Inköp kommer även att hjälpa föreningarna med att arbeta strategiskt med inköpsprocess, avtal och affärsutveckling.

Utbildning

Satsningen på tvättstuge- och säkerhetsutbildningar har varit framgångsrik och uppskattad. Konceptet kommer att utvidgas till att även omfatta grovtvättstugor samt planering av drift och underhåll för föreningarna.

Säkerhetsbutik för medlemmar

Under året lanserade HSB Inköp HSB Säkerhetsbutik, en nätbutik där med-

lemmar får information om och kan köpa säkerhetsprodukter till hemmet till förmånliga priser. Ytterligare mervärden kopplat till hem- och fastighetsförsäkring väntas genom samarbetet med HSB Försäkring AB.

Satsning på medlemsförsäljning

För 2008 planerar HSB Inköp att fokusera mer på medlemsförsäljningen inom HSB. HSB Inköp kommer att arrangera utbildningar för personal som arbetar med medlemsförsäljning. Dessutom kommer sortimentet av produkter som säljs till medlemmar utökas.

2007 var ett positivt år för HSBs bosparande. Den tidigare svaga utvecklingen av både antal bosparare och inlåningsvolym har vänt och nu noteras en uppgång. Under hösten lanserades den nya bosparformen SPAX HSB Bospar, en kapital-skyddad aktieindexobligation.

Affärsområde Finans

Affärsområde Finans	2006	2007
Nettoomsättning, mkr	14,7	25,4
Resultat efter finansiella poster, mkr	50,5	51,9
Medelantal anställda	3	3

HSB Finans HB	2006	2007
Rörelseresultat, mkr	5,0	15,7
Balansomslutning, mkr	1 950,3	2 050,2
Årsavkastning, %	2,08	3,35
Index, %	2,02	3,26

Bostocken AB	2006	2007
Rörelseresultat, mkr	54,7	26,6
Balansomslutning, mkr	121,1	99,9

HSB Finans HB organiserar bosparandet samt tar upp lån och placerar likviditet i finansiella instrument för att uppnå en god avkastning till begränsat risktagande.

Samarbete med Swedbank

När det gäller bosparandet samarbetar HSB Finans HB med Swedbank. Samarbetet inleddes 2002 i samband med att Swedbank övertog HSB Bank. Efter några års provotid där bospararna inte varit helt nöjda med bankens servicenivå och utbud av sparprodukter, slöts ett nytt avtal under 2006. Avsikten var att ge bospararna ett bättre bemötande och en högre avkastning på insatta medel. Dessutom förutskickades ett antal nya produkter, som vänder sig enbart till HSBs bosparare. Vidare ges HSB Finans möjlighet att återlåna sparmedel att använda för finansiering av bostadsbyggande och fastighetsköp. Principerna i det nya avtalet med Swedbank innebär att HSB Finans kan låna tillbaka en tredjedel av insatta sparmedel, det vill säga cirka 650 mkr, för att i sin tur låna

vidare till HSB-föreningar och andra HSB-företag för investeringar i fastigheter och mark. Dessutom kan ytterligare en sjättedel användas för placering i så kallade strukturerade produkter.

Fler bosparar

Efter en svag utveckling av både volymer och antalet bosparare i början av 2000-talet, noteras nu en viss ökning. Vid utgången av 2007 uppgick antalet bosparare till 102 812 (100 704) med en total inlåningsvolym om 2 161,2 (2 058,6) mkr. Det innebär ett genomsnitt på cirka 21 000 (20 400) kronor per sparare. Målet för 2007 var satt till 102 000 bosparare, vilket sålunda uppnåddes. För 2008 gäller målet 105 000 sparare och en inlåning på 2 200 mkr.

Att bospara är en möjlighet för ungdomar att komma in på bostadsmarknaden. Regeringen har indikerat att det kan bli fråga om skattemässiga fördelar för unga bosparare. Detta skulle i så fall gynna HSB-rörelsen som redan idag har ett väl etablerat system för bosparande i kombination med produktion och försäljning av bostäder.

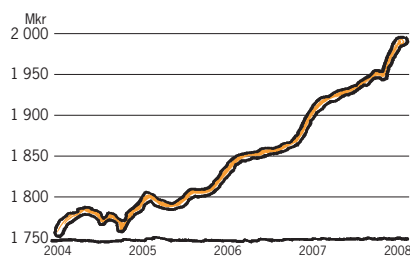
Konkurrenskraftiga produkter

För att det ska vara intressant för medlemmarna att bospara krävs dels att HSB kan erbjuda bra och prisvärda bostäder, dels attraktiva sparformer till konkurrenskraftiga villkor.

Enligt avtalet med Swedbank ska bospararna erbjudas förmånliga lån för bostadsfinansiering och en lägre minimigräns för fasträntekonto.

Under hösten lanserades en ny sparform, en så kallad SPAX som är en kapi-

Volymutveckling Bosparkonto, januari 2004 – februari 2008



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



talskyddad aktieindexobligation. Först ut var en etisk SPAX med en löptid på sju år. Med etisk innebär att placering endast sker i bolag med etisk godtagbar verksamhet. I samband med lanseringarna genomförs gemensamma informationsaktiviteter gentemot bospärrare av HSB-föreningarna i samarbete med Swedbanks lokalkontor.

Placering och likviditet

HSB Finans placeringar styrs och begränsas av en placeringspolicy fastställd av styrelsen. Syftet är att uppnå en god avkastning på överskottslikviditeten med rimligt risktagande.

Under 2007 gjordes placeringar 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 1 992,5 (1 916) mkr. Marknadsvärdet var 1 992,5 (1 916,0) mkr. Samtliga placeringar är pantsatta som säkerhet för upptagna lån.

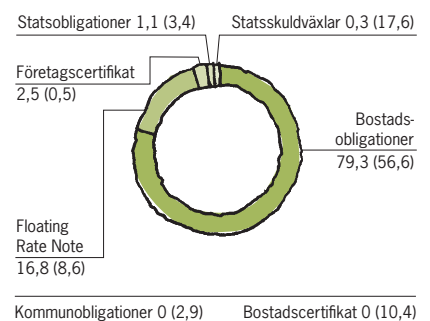
Den effektiva avkastningen på de räntebärande placeringarna var 3,35 (2,08) procent. Jämförelseindex steg 3,26 (2,02) procent.

Det genomsnittligt förvaltade kapitalet uppgick under året till 1 976,1 (1 910,4) mkr och resultatet blev 15,7 (5,0) mkr.

Bostocken

Bostocken AB förvaltar en portfölj med krediter som HSB Riksförbund ursprungligen lämnat som byggnadskreditiv till bostadsrättsföreningar i början av 1990-talet. Utestående krediter, som

Kapitalplacering HSB Finans HB, andelar i procent av marknadsvärdet



vid bolagets bildande 2002, uppgick till brutto 1 156 mkr, hade vid utgången av 2007 minskats med 986 mkr till 170 mkr. Antalet låntagare var 9 jämfört med de ursprungliga 46. Under 2007 minskades krediterna med 67 mkr och antalet låntagare med fem.

Affärsområde Försäkring drivs inom ramen för HSB Försäkrings AB och har till uppgift att erbjuda HSBs bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar ett ändamålsenligt försäkringsskydd till förmånliga villkor.

Affärsområde Försäkring

HSB Försäkring AB	2006	2007
Försäkringstekniskt resultat, mkr	0,2	-13,0
Finansrörelsens resultat, mkr	2,4	1,0
Resultat efter finansiella poster, mkr	2,6	-12,0
Balansomslutning, mkr	107,0	99,4
Konsolideringskapital, mkr	53,0	49,9

I HSB Försäkrings produktutbud ingår för bostadsrättsföreningar HSB Fastighetsförsäkring med eller utan gemensamt bostadsrättstillägg samt HSB Byggeförsäkring. HSB Hemförsäkring riktar sig direkt till enskilda medlemmar, och HSB Färdigställandeförsäkring ger småhusköpare försäkringsskydd.

Stimulera konkurrens

En tidigare svag konkurrens på marknaden vad gäller fastighetsförsäkringar ledde till kraftiga premiehöjningar och gradvis försämrade villkor för försäkringstagarna. Genom HSB Fastighetsförsäkring erbjuds HSB Försäkring ett bra alternativ med villkor anpassade till HSBs stadgar. Samtidigt fungerar affärsområdet som prispressare på marknaden. Det har resulterat i väsentligt sänkta premier från konkurrenterna. Mätningar på ett antal orter under 2007 visar att premierna för HSBs bostadsrättsföreningar minskat med mer än 20 procent för perioden 2004-06. Under 2007 noterades premiesänkningar på ytterligare 20-40 procent.

Förändringarna på marknaden har lett till att HSB Försäkring inte nått de uppsatta volymmålen för fastighetsförsäkringen. Antalet försäkrade bostadsrättsföreningar har under året legat

mellan 550 och 670, vilket är ungefär hälften av uppsatta mål för perioden 2005-07. Vid utgången av 2007 var antalet försäkringstagare 609.

Breddat utbud

Från januari 2008 erbjuds bostadsrättsföreningar ett Trygghetspaket kopplat till HSB Fastighetsförsäkring, som kan sänka premien med upp till 12 procent förutsatt att skadeförebyggande åtgärder vidtas i form av brandlarm, vatten/fuktalarm och konditionsbesiktning.

Återförsäkring för stora skador

Under 2007 inträffade ett antal större skador av bränder och vatten. Den reserverade avsättningen överstiger de långsiktigt kalkylerade kostnaderna med cirka 10 mkr. Regresskrav har rests med totalt 7 mkr. Skadorna kostnadsförs i 2007 års bokslut i avvaktan på utgången av regressprocesserna.

HSB Fastighetsförsäkring är återförsäkrad på marknaden, vilket innebär att kostnader överstigande 5 mkr för enskild skada ersätts av återförsäkrarna. Om summan av inträffade skador under ett år överstiger cirka 19 mkr ersätts överstigande belopp av återförsäkrarna.

Samarbete

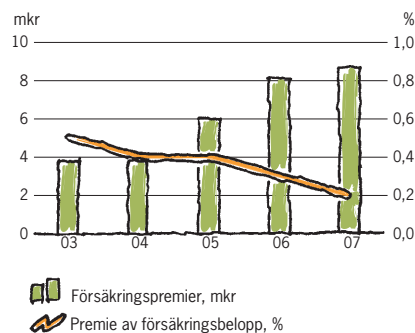
Affärsområdet har ingen egen organisation för administrativa processer och skadehantering. Tidigare var dessa tjänster fördelade på tre företag, men från och med 2008 har samtliga processer handlats upp från AON Sweden. Härigenom väntas ledtiderna förkortas, kundservicen förbättras och kostnaderna minska.

IF Skadeförsäkringar är försäkringsgivare för HSB Hemförsäkring och för HSB Fastighetsförsäkrings gemensamma bostadsrättstillägg.

Byggeförsäkringen lämnas i coassurans med Gerling-Konzern Allgemeine, en av de starkaste aktörerna i Europa. Försäkringen har den mest förmånliga premien på marknaden. Under 2007 uppgick den totala premieintäkten till 8,7 (8,3) mkr från 49 (44) försäkringar. Byggeförsäkringen skyddar bostadsrättsföreningen vid fel i bygghet, konstruktion, material och utförande.

Färdigställandeförsäkringen för småhus förmedlas till Nordisk Garanti. Försäkringen innebär ett skydd för köparen att säljaren och entreprenören fullföljer sina åtaganden.

Byggeförsäkringar, premier



Affärsområde Fastigheter

Förvärv av mark för nyproduktion

Tillgång till byggbar mark är en förutsättning för produktion av bostäder, vilket är HSB ProjektPartners viktigaste uppgift. Tillgång skapas bland annat genom eget ägande.

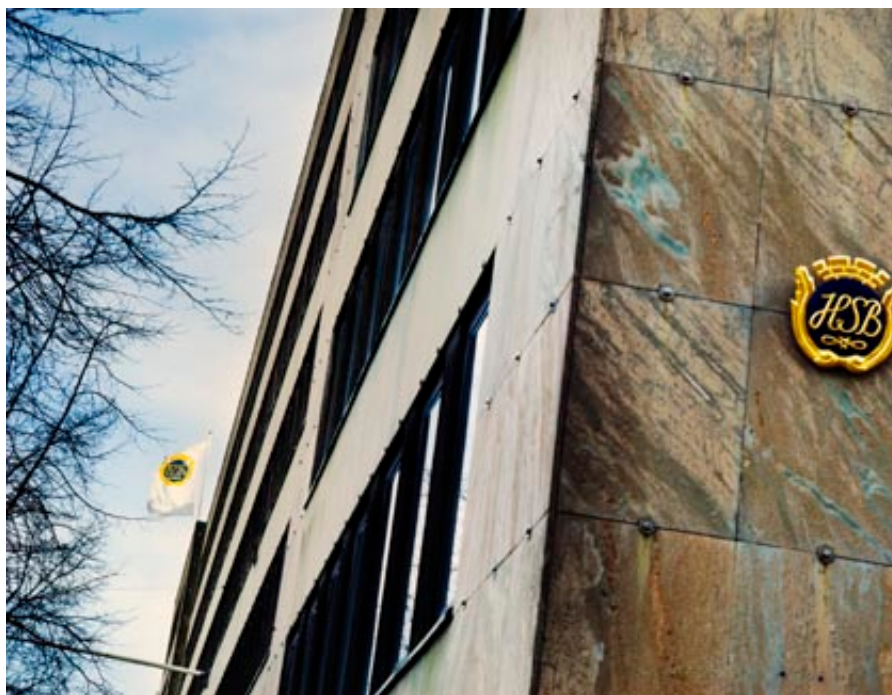
Under 2007 förvärvades mark i Gävle, Örebro, Norrköping, Linköping och Halmstad, för sammanlagt drygt 1 000 nya bostäder. Omfattningen av och planerna för den sammanlagda projektportföljen varierar de nämnda förvärven ingår, redovisas närmare under Affärsområde Produktion.

Förvaltningsfastigheter

Under 1980- och 90-talen byggde HSB Riksförbundet upp ett bestånd av förvaltningsfastigheter, vilket senare övertogs av HSB ProjektPartner. Den uttalade strategin är sedan slutet av 1990-talet att de fastigheter som saknar strategisk betydelse ska avvecklas.

Efter att fyra delägda kontorsfastigheterna i Kalmar och Kristianstad avyttrats i början av året återstår endast det helägda Smultronet i Stockholm, som rymmer HSB-rörelsens huvudkontor, samt två garage i Stockholms innerstad.

Smultronet på Fleminggatan är väl underhållna. Under 2007 renoverades delar av fasaden och under 2008 byts stammar för vatten och avlopp. Diskussioner förs härutöver med hyresgästerna om att lyfta standarden på byggnaden, öka yteffektiviteten samt höja kvaliteten på servicen i fastigheten.



Kontorshuset på Fleminggatan.

Avsikten är att avveckla de båda garagefastigheterna så snart detta kan ske på affärsmässigt rimliga villkor. Ett alternativ som övervägs är att bilda ett särskilt parkeringsbolag och eventuellt då också tillföra garage som avskiljs vid så kallad tredimensionell fastighetsbildning i pågående och kommande bostadsrättsprojekt.

Affärsområde Fastigheter	2006	2007
Nettoomsättning, mkr	28,7	27,8
Resultat efter finansiella poster, mkr	8,9	29,2
Vinstmarginal, %	31,0	105,0
<i>Justering</i>		
Jämförelsestörande poster, mkr	-3,7	-25,1
Justerat resultat, mkr	5,2	4,1
Justerad vinstmarginal, %	18,1	14,7
Balansomslutning, mkr	193,4	208,0
Driftsnetto, mkr	16,9	16,2
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.

HSB ProjektPartner är ett tjänsteföretag inom byggsektorn. För att möta bygg- och bostadsmarknadens utveckling samt aktivt verka för bästa möjliga medlemsnytta, krävs att tjänsteerbjudandet utvecklas kontinuerligt och att HSB ProjektPartner uppfattas som en attraktiv arbetsgivare.

Nöjda medarbetare avgörande

Anställda koncernen	2006	2007
Personalsättning, %	4,5	5,7
Medelantal anställda	35	41

Medarbetarnas kunskap, kompetens och engagemang är avgörande för hur bolaget ska lyckas i sina åtaganden gentemot HSB-föreningarna och deras medlemmar.

Åldersstrukturen hos HSB ProjektPartner gör att ett antal medarbetare kommer att avgå med pension under de närmaste åren. Detta ställer krav på att ta tillvara och utveckla de kompetenser som redan finns samt förbereda för nyanställningar i ökad omfattning. Ett framgångsrikt rekryteringsarbete förusätter att HSB ProjektPartner uppfattas som en attraktiv arbetsgivare och att bolaget kan erbjuda konkurrenskraftiga villkor.

Detta inte minst mot bakgrund av att hela branschen står inför samma problem och att tillgången på kvalificerad arbetskraft minskat i takt med att marknaden blivit alltmer överhettad, framförallt i Stockholmsregionen.

Kärnvärderingarna är grunden

HSBs kärnvärderingar, ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke

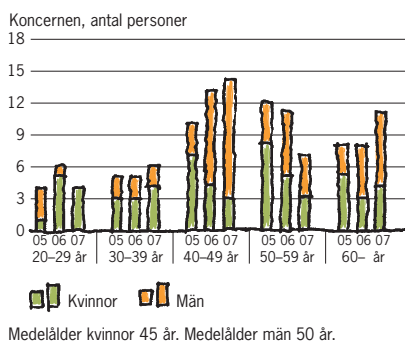
och Samverkan), ligger till grund för personalarbetet inom HSB ProjektPartner. Medarbetarstrategin bygger på att skapa delaktighet och motivation. I arbetsgivaransvaret ligger också att säkerställa medarbetarnas hälsa, välbefinnande och personliga utveckling.

Arbetsstidsförkortning och flexitid skapar goda förutsättningar för medarbetarna att finna balans mellan arbete, familj och fritid. HSB ProjektPartner tar hänsyn till och eftersträvar att förvärvsarbete och föräldraskap ska kunna kombineras på ett bra sätt. Föräldralediga har en löneutfyllnad i upp till sex månader och omfattas av den årliga lönerevisionen.

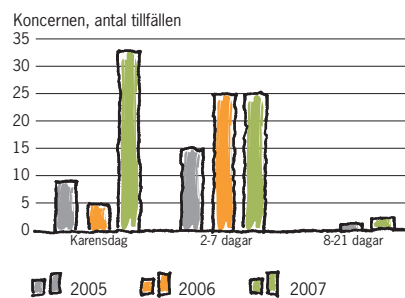
Kompetens strategiskt viktig

Ett kontinuerligt arbete med företagets kompetensutveckling och kompetensförsörjning är en fråga av strategisk betydelse. Det handlar om att skapa en nära koppling mellan medarbetarnas utveckling och verksamhetens mål, vilket i sin tur förutsätter en god och öppen kommunikation mellan chef och anställd.

Ålders- och könsfördelning anställda HSB ProjektPartner 2005–2007

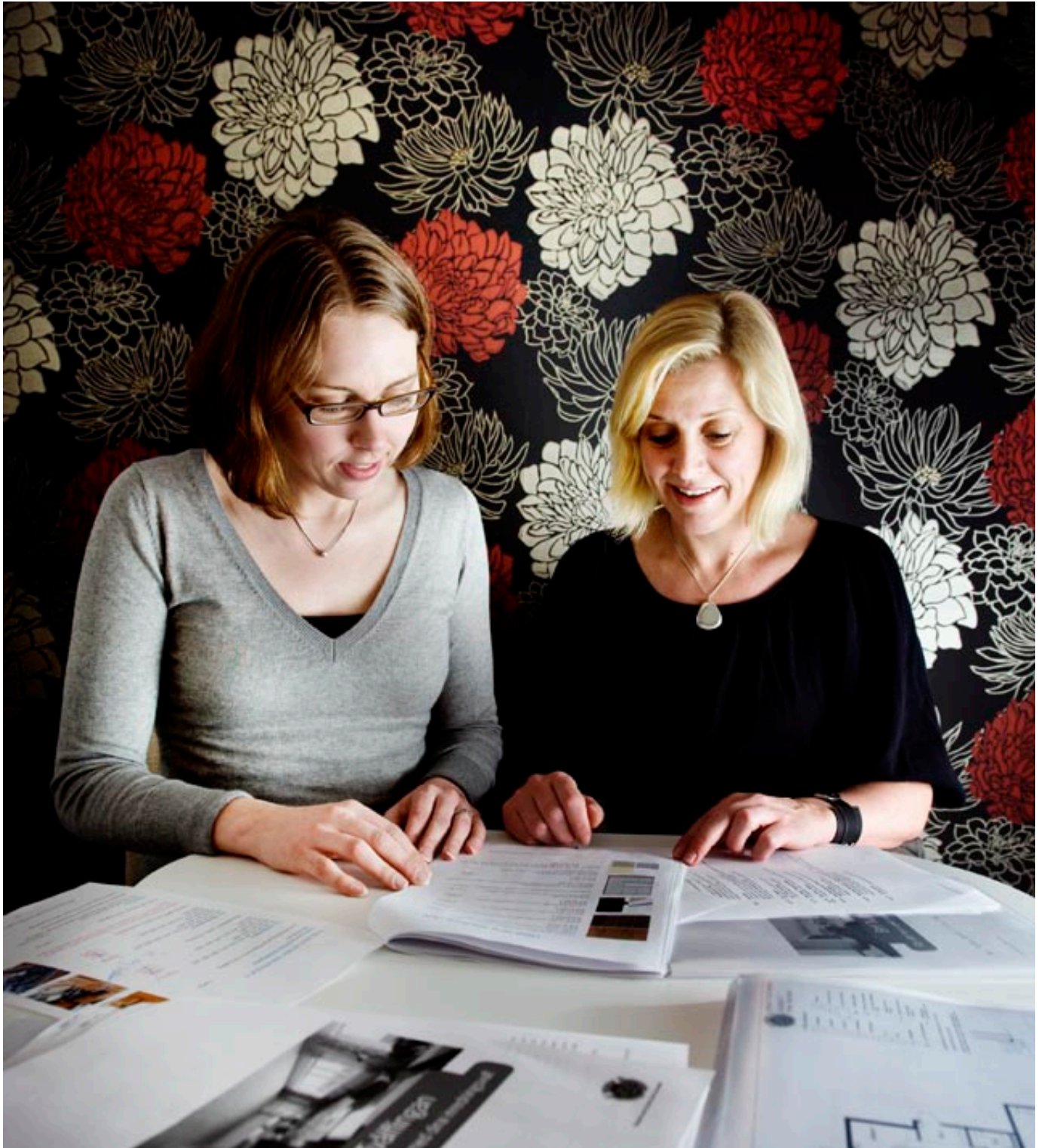


Sjukfrånvaro antal tillfällen, HSB ProjektPartner inkl Inköp 2007



Långtidsjukfrånvaron redovisas ej i ovanstående diagram. Av personalstyrkan var 2,5 procent sjukskrivna längre tid än 14 dagar under 2007.

Eva-Lotta Vinskär och
Birgitta Strimböld,
båda marknadsanalytiker
på HSB ProjektPartner.



Under 2007 infördes en metod för strategisk kompetensförsörjning som präglas av målformulering på grupp- och individnivå, där medarbetarna är delaktiga i verksamhetens planering och upprättandet av de egna utvecklingsplanerna. Härigenom uppnås:

- Ett tydligare ledarskap med fokus på att kommunicera konkreta mål och förväntningar i medarbetarsamtalen
- Goda möjligheter för medarbetaren att planera sin egen utveckling och vara delaktig i verksamhetens utveckling
- Bättre möjligheter att påverka den egna löneutvecklingen
- Ett strategiskt verktyg, som underlättar för ledningen att identifiera risker och planera åtgärder vid förändringar i organisationen (t ex generationsväxling) samt genomföra målinriktade satsningar på kompetensutveckling.

Jämställdhet och mångfald

HSB ProjektPartners målsättning är att aktivt verka för jämställdhet och en ökad mångfald i verksamheten. I samband med nyrekrytering är ambitionen att uppnå en jämn fördelning mellan könen samt att öka den etniska mångfalden. Ett mål är också att tillsätta fler kvinnor i chefspositioner. Vid utgången av 2007 hade företaget två kvinnor i ledarskiktet eller 25 procent. För fem år sedan var motsvarande siffror en ledare respektive 17 procent.

Jämställdhetsplan och lönekartläggning genomförs årligen tillsammans med lokala fackliga företrädare. Det pågående arbetet med större delaktighet för den enskilde medarbetaren och målformuleringar ger ett objektiva underlag att utgå ifrån i dialogen mellan chef och medarbetare. Detta bidrar också till att skapa rätt förutsättningar för utveckling av jämställdhets- och mångfaldsinsatserna samt för att nå målet att vara en icke-diskriminerande arbetsplats.

Medarbetarundersökning

Varje år genomförs en medarbetarundersökning, som fångar upp de anställdas syn på olika områden och hur viktiga dessa områden är samt hur väl företaget tillgodoser medarbetarnas behov. Syftet med undersökningen är att identifiera områden för kommande satsningar inom personalarbetet.

Den senaste mätningen, som gjordes våren 2007, visar att HSB ProjektPartner i hög utsträckning lever upp till medarbetarnas förväntningar och önskemål. Särskilt goda omdömen redovisas inom trivsel, delaktighet samt i upplevelsen av företaget som en bra arbetsgivare. Områden som ligger i fokus för fortsatt arbete är internkommunikation, måluppföljning och delaktighet i beslutsprocesser.

Utdrag ur HSB ProjektPartners medarbetarundersökning 2007

Resultat att glädjas åt

- HSB ProjektPartner är en bra arbetsgivare med attraktiva personalförhållanden
- Vi har ett väl fungerande samarbete internt
- Vårt fokus ligger på våra kunders och medlemmars bästa
- Cheferna är kunniga inom sina respektive områden samt är rättvisa och förstående

Utvecklingsområden

- Intern information och kommunikation
- Uppföljning och utvärdering av mål
- Interna karriärvägar
- Ökad delaktighet i beslutsprocesser

Friskvård, hälsa och arbetsmiljö

HSB ProjektPartner värnar om medarbetarnas hälsa och välbefinnande genom att satsa på förebyggande friskvård samt erbjuda stöd vid behov av sjukvård. Ett viktigt led i detta arbete är att öka medarbetarnas kunskap om vägen till god hälsa och därmed höja motivationen att nyttja de möjligheter som bjuds.

Samtliga anställda erbjuds ett årligt friskvårdsbidrag på 2 500 kronor, rabatterade priser på rikstäckande friskvårdsanläggningar samt möjlighet till massage på arbetstid. Därutöver har alla en privat sjukvårdsförsäkring med omfattande utbud av tjänster inom både offentlig och privat sjukvård.

Genom den årliga hälsoundersökningen kan individen följa upp sin hälsostatus och genom en övergripande hälsoanalys kan arbetsgivaren identifiera områden för allmänna förbättringar av arbetsmiljön och prioriteringar inom friskvården. Den fysiska miljön följs regelbundet upp i samarbete med företagshälsovårdens ergonomer.

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501-4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets 13:e verksamhetsår, 2007.

Förvaltningsberättelse

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

*Andelsvärdena avser koncernen.

Viktiga händelser under året

2007 präglades av en stark byggkonjunktur, framförallt i storstadsregionerna. Efterfrågan på nya bostäder är fortfarande hög. Konjunkturen visar dock en viss avmattning sedan senare delen av 2007.

Affärsområde Produktion medverkade genom partnerskap med enskilda HSB-föreningar och genom delägande i produktionsbolag i byggandet av 1 561 (1 483) HSB-bostäder, vilket motsvarar 83 (88) procent av HSBs samlade bostadsproduktion. Under året såldes sammanlagt 397 (582) lägenheter. Vid årets utgång fanns 7 osålda färdigställda lägenheter, 14 osålda lägenheter med inflyttning under första halvåret 2008 samt 184 osålda lägenheter med inflyttning senare.

Degenomsnittligaproduktionskostnaderna i HSBs samlade produktion ökade i förhållande till föregående år med med cirka 15 procent, från cirka 29 100 kr/kvm till cirka 33 600 kr/kvm. Ökningen är i första hand en effekt av fördelningen mellan projekt av olika karaktär och den starka byggkonjunkturer som drivit upp

kostnaderna. En fortsatt strävan finns att generellt minska byggkostnaderna.

Under 2008 förväntas omsättningen fortsätta att öka särskilt inom affärsområdet Produktion. HSB ProjektPartners projektportfölj inklusive delägda produktionsbolag innehåller omkring 12 000 lägenheter med påbörjande fram till 2012. Under 2007 har omfattande mark- och fastighetsförvärv gjorts i Norrköping, Linköping, Gävle, Örebro och Halmstad. Syftet med förvärven är att förädla och bygga främst bostadsrätter för HSBs medlemmar.

Inom affärsområde Finans finns Bostocken AB med uppgift 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 uppgick per 31/12 till 78 (121) mkr. Bolaget redovisar i år ett resultat efter skatt om 19,1 (39,3) mkr.

HSB Finans HB etablerades under

år 2003 och ägs av bolag inom koncernen. Bolagets ändamål är att främja HSBs sparverksamhet genom att förvalta kapital som upplånas hos kreditgivare så att god avkastning erhålles. 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. Under året har bospararna erbjudits en ny sparform i form av aktieindexobligationer (SPAX). HSB Finans HB redovisar ett resultat om 15,6 (5,0) mkr. Förklaringen till det förbättrade årsresultatet är främst en effekt av en fortsatt anpassning av obligationsportföljen till de ökade marknadsräntorna men också lägre administrativa kostnader. Realisationsförlusterna uppgick till 7,6 (7,1) mkr.

Inom affärsområde Fastigheter har

fortsatt avveckling skett genom försäljning av fyra delägda kontorsfastigheter i Kalmar och Kristianstad med ett sammanlagt fastighetsvärde om 223 mkr. Sammantaget har försäljningarna inom affärsområdet bidragit till resultat med 27,2 (17,0) mkr.

HSB Försäkring AB etablerade under hösten 2004 en ny fastighetsförsäkring 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 stor och och försäkringsbolaget kunde sänka den allmänna premienivån på marknaden avsevärt. I januari 2007 lanserades HSB Hemförsäkring till HSBs medlemmar. Under 2007 inträffade ett antal brand och vattenskador. Skadorna har medfört ökade kostnader för skadeersättning och försämrat resultatet efter finansiella poster inom affärsområdet med 14,6 mkr.

Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 866,4 (661,7) mkr för år 2007. Ökningen av nettoomsättningen beror främst på ökad produktion inom affärsområde Produktion. Resultatet efter finansiella poster minskade med 18,1 mkr och uppgick till 85,7 (103,8) mkr. Det lägre resultatet kan främst förklaras av reservering för verksamhetstvister om 66 (13) mkr. Inom affärsområde försäkring har skadeersättningar medfört förlust om 12,0 (vinst 2,6) mkr. Resultatet 2007 har förbättrats särskilt inom affärsområde Produktion där resultatet efter finansiella poster ökat med 30,9 mkr och uppgår till 66,1 (35,2) mkr. Resultat från avyttring av fastigheter uppgår till 33,7 (17,8) mkr varav 6,5 mkr härör från affärsområde Produktion.

Finansnettot uppgick till -0,7 (2,4) mkr.

Det lägre finansnettot förklaras av en högre räntebärande nettoskuld om 33,2 mkr och högre marknadsräntor. Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 33,6 (25,6) mkr och resultat efter finansiella poster uppgick till 8,8 (37,5) mkr. Resultatet har gottskrivits med en tilläggsköpeskilling avseende 2002 års bankförsäljning om 15,0 (5,6) mkr samt anteciperad utdelning från dotterbolag om 64,0 (36,5) mkr. Resultat efter finansiella poster är påverkat av reservering för verksamhetstvister om 64 mkr.

Finansiell ställning

Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 2 177,0 (2 014,5) mkr, därtill kommer en outnyttjad del av en checkräkningskredit om 100 (100) mkr. De räntebärande tillgångarna uppgick till 2 411,3 (2 325,2) mkr och de räntebärande skulderna uppgick till 2 444,7 (2 338,9) mkr. Soliditeten var 22,1 (21,6) procent.

Investeringar i bl a fastigheter och mark har medfört negativt kassaflöde om 19,7 Mkr från investeringsverksamheten, trots fastighetsförsäljningar och minskning av fordringar i Bostocken AB. Tack vare ökade volymer i bosparandet har upplåningen i HSB Finans HB bidragit till att förbättra årets kassaflöde i koncernen.

Exkluderat HSB Finans HB (se not 1) uppgick likvida medel och kortfristiga placeringar till 177,7 (92,2) mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 468,3 (452,2) mkr. Soliditeten exkl. HSB Finans HB uppgick till 46,1 (46,7) procent. Koncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick till 156,6 (111,5) mkr.

Risker i verksamheten

Bolaget arbetar systematiskt med att hantera risker förknippade med de olika affärsområdena. Ökade produktionskostnader, höjd räntenivå och effekter av

ändring av räntebidrag är sådana risker. Bolagets investeringspolicy (reviderad 2006) reglerar vilka projekt och investeringar som kan göras. Grundläggande princip i policyn är att den förväntade avkastningen för varje investering ska stå i relation till den risk som bedöms. 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. Under 2007 har antagits en riskhanteringsprocess som löpande ska identifiera och värdera risker i verksamheten för att sedan bedöma eventuella åtgärder.

Ränterisken mäts som värdeförändringen av placeringar respektive kostnadsökningen vid upplåning om en procentenhets förändring av marknadsräntan för alla relevanta löptider. Ränterisken har beräknats till 8 mkr vilket understiger gällande ränteriskmandat om 17 mkr.

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 styrelseledamot. Styrelsen har hållit två konstituerande sammanträden, sju ordinarie och tre extra sammanträden. 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. 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

Affärsområde Produktion har sedan hösten 2003 haft ökande projektvolym. Detta har fått genomslag i resultatutvecklingen. Ökad produktionsvolym 2007 har medfört högre entreprenadresultat med 21,4 mkr i jämförelse med 2006. Särskilda kostnader såsom nedskrivning om 15,7 mkr som belastade resultatet 2003, återfördes i 2005 års bokslut. Bostadsrättslägenheter såldes 2005 med en vinst på 5,1 mkr. Resultatet 2006 belastades med reservering för saneringskostnader med 10 mkr. Försäljning av mark med en vinst om 6,5 mkr har påverkat resultatet 2007.

Inom affärsområde Fastigheter har den successiva utvecklingen medfört sjunkande nettoomsättning under femårsperioden. 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. Fastighetsförsäljningar har påverkat resultatet under femårsperioden. Under 2005 såldes fastigheter med ett resultat på 39,2 mkr, 2006 såldes fastigheter med en vinst om 17,0 mkr och 2007 såldes fastigheter med en vinst om 27,2 mkr. Nedskrivningar/reserveringar har skett med 5,5 mkr 2005, 13 mkr 2006 och 2 mkr 2007.

Inom affärsområde Finans såldes HSB Bank 2002. Resultatet av bankaffären i moderbolaget, totalt 116,2 redovisas (förutom vid försäljning 2002) på raden för koncerngemensamt och elimineringsår 2004, 2005, 2006 och 2007 års resultat. Moderbolagets resultat 2006 har dessutom förbättrats med 5,6 mkr genom 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 ingick 37 Mkr, en engångsersättning för förlorade marginaler på återbetald kredit. Återstående del av engångsersättningen, 3 mkr,

redovisades under koncerngemensamt. Fram till den 30 december 2005 ägdes Bostocken AB till hälften av Swedbank och har sedan 2003 ingått som intressebolag i affärsområdet. Den 30 december 2005 förvärvades Swedbanks samtliga aktier. Resultatet av återvunna nedskrivningar i samband med avyttring av krediter har gottskrivits resultatet med 27,0 mkr 2003, 27,9 mkr 2004, 29,8 mkr 2005, 50,5 mkr 2006 och 2007 med 23,8. År 2007 har dessutom en revers avyttrats i dotterbolaget Bomera ek.för. med en återvunnen nedskrivning om 19,4 mkr. Bostocken AB ingår i affärsområde Finans med en nettoomsättning om 9,8 (9,7) mkr.

Affärsområdenas utveckling

Nettoomsättning, mkr	2003	2004	2005	2006	2007
Produktion	398,9	175,6	426,3	569,9	767,0
Inköp	11,2	13,6	16,5	20,2	23,9
Fastigheter	40,2	43,0	39,4	28,7	27,8
Finans	32,5	25,9	26,3	14,7	25,4
Försäkring	1,0	0,7	12,4	18,2	19,1
Koncerngemensamt och elimineringsår	9,2	2,2	-0,3	10,0	3,2
	493,0	261,0	520,6	661,7	866,4
Resultat efter finansiella poster, mkr	2003	2004	2005	2006	2007
Produktion	14,3	8,6	36,0	35,2	66,1
Inköp	1,6	1,5	1,7	2,9	2,8
Fastigheter	-1,3	5,5	38,3	8,9	29,2
Finans	55,9	84,6	49,7	50,5	51,9
Försäkring	0,7	2,7	1,5	2,6	-12,0
Koncerngemensamt och elimineringsår	-20,3	12,3	0,9	3,7	-52,3
	50,9	115,2	128,1	103,8	85,7

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

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel, kronor	169 021 262
Redovisat årsresultat, kronor	23 109 511
Summa, kronor	192 130 773

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	6 832 528
i ny räkning överföres, kronor	164 850 085
Summa, kronor	192 130 773

Koncernens fria egna kapital uppgår till 330 791 kkr. 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 13 mars 2008

Kent-Olof Stigh
Ordförande

Lars Göran Andersson

Charlotte Axelsson

Sture Blomgren

Jesper Josbrant

Charlotta Lind

Peter Lindgren

Anna-Carin Magnusson

Jonte Söderström

Thomas Odelius

Marie-Louise Rönmark

Lars Mellgren
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 13 mars 2008

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Resultaträkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2007	2006	2007	2006
Nettoomsättning	1, 2, 3	866 418	661 659	33 550	25 618
Kostnader för produktion och förvaltning	4, 5, 6	-811 531	-625 193	-56 585	-46 802
Bruttoresultat		54 887	36 466	-23 035	-21 184
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-15 907	-23 174		
Övriga rörelseintäkter	7	39 672	52 970		4 403
Övriga rörelsekostnader	8	-66 000	-13 000	-64 000	
Andelar i intresseföretags resultat		43 304	24 737		
Realisationsresultat koncernföretag		23 653	5 625	15 000	5 625
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning		6 764	17 779		
Rörelseresultat	9,10	86 373	101 403	-72 035	-11 156
Resultat från andelar i koncernföretag				3 120	2 480
Anteciperad utdelning				64 000	36 480
Ränteintäkter		22 844	19 405	3 690	3 326
Ränteintäkter koncernföretag				44 316	31 395
Räntekostnader		-23 511	-16 962	-6 036	-5 515
Räntekostnader koncernföretag				-28 266	-19 512
Resultat efter finansiella poster		85 706	103 846	8 789	37 498
Aktuell skatt	11	-7 023	-15 307		
Uppskjuten skatt	11	14 256	-366	14 320	173
ÅRETS RESULTAT		92 939	88 173	23 109	37 671

Balansräkningar

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2007	2006	2007	2006
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
	12				
Byggnader och mark		367 521	266 165		
Inventarier och installationer		5 866	5 675	412	528
		373 387	271 840	412	528
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	13			277 002	277 002
Andelar i intresseföretag	14	191 246	175 259		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	19	19	19	19
Fordringar hos intresseföretag	15		145		
Andra långfristiga fordringar	15	234 254	310 515		
Uppskjuten skattefordran		35 840	22 920	17 920	3 600
		461 359	508 858	294 941	280 621
Omsättningstillgångar					
<i>Varulager</i>					
Exploateringsfastigheter	16	108 543	109 915		
Fövaltningsfastigheter	17	78 864	94 865		
Andelar i bostadsrättsfastigheter o.dyl.	18	2 948	2 948		
Pågående entreprenader	19	244 880	171 599		
		435 235	379 327		
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		44 886	33 839	1 392	1 419
Skattefordringar		2 243	23 646	871	871
Fordringar hos koncernföretag				409 172	416 129
Fordringar hos intresseföretag		35 082	19 522		
Upparbetad ej fakturerad intäkt	20	135 790	191 089		
Övriga fordringar		36 305	36 132	78	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	73 549	42 753	16 690	7 437
		327 855	346 981	428 203	425 953
<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		2 064 339	1 986 667		
Kassa och bank		112 661	27 811	473 658	469 792
SUMMA TILLGÅNGAR		3 774 836	3 521 484	1 197 214	1 176 894

Balansräkningar

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2007	2006	2007	2006
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER					
Eget kapital	22				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		12 785	12 785	12 785	12 785
Bundna reserver/Reservfond		490 851	457 804	328 607	328 607
		503 636	470 589	341 392	341 392
<i>Fritt eget kapital</i>					
<i>Fria reserver/Balanserat resultat</i>		237 852	203 174	169 021	151 798
Årets resultat		92 939	88 173	23 109	37 671
		330 791	291 347	192 130	189 469
Summa eget kapital		834 427	761 936	533 522	530 861
Avsättningar					
Avsättningar för skatter	23	47 193	48 888		
Övriga avsättningar	24	43 118	40 984		
		90 311	89 872		
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	2 386 944	2 281 343	40 000	60 000
Förlagslån	26	47 500	47 500	47 500	47 500
		2 434 444	2 328 843	87 500	107 500
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	290	57		
Leverantörsskulder		68 579	60 544	2 645	4 182
Skulder till koncernföretag				489 488	503 988
Skulder till intresseföretag		648	655		
Övriga kortfristiga skulder		162 256	128 736	13 165	13 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	183 881	150 841	70 894	17 355
		415 654	340 833	576 192	538 533
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		3 774 836	3 521 484	1 197 214	1 176 894
Ställda säkerheter	28	2 636 778	2 633 810	333 927	333 927
Ansvarsförbindelser	29	957 413	1 200 794	2 181 503	2 140 975

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Årets resultat	92 939	88 173	23 109	37 671
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Av- och nedskrivningar	12 326	10 688	191	255
Utdelning			-67 120	-38 960
Resultat av försäljningar av aktier och fastigheter	-15 000	-5 625	-15 000	-5 625
Avsättningar netto	51 345	20 176	64 000	
Skatter	32 104	15 957	-14 320	-173
Andelar i intresseföretags resultat	-17 052	-17 839		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	156 662	111 530	-9 140	-6 832
<i>Förändring i rörelsekapital</i>				
Rörelsefordringar	8 010	-218 020	79 870	75 250
Rörelseskulder	-41 835	-118 044	-26 341	-24 195
	-33 825	-336 064	53 529	51 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	122 837	-224 534	44 389	44 223
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	-93 625	54 219	-75	-246
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	73 922	92 380		1 035
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 703	146 599	-75	789
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Upplåning	79 836	-91 921	-20 000	-15 000
Utdelning	-20 448	-35 102	-20 448	-35 102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	59 388	-127 023	-40 448	-50 102
ÅRETS KASSAFLÖDE	162 522	-204 958	3 866	-5 090
Likvida medel vid årets början	2 014 478	2 219 436	469 792	474 882
Likvida medel vid årets slut	2 177 000	2 014 478	473 658	469 792

Tilläggsupplysningar, se Not 30.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper mm

Koncernredovisningen

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

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

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

➔ NOT 1 – Koncernen exkl. konsolidering av HSB Finans

RESULTATRÄKNING	2007	2006
Nettoomsättning	850 768	656 639
Kostnader för produktion och förvaltning	-811 531	-625 193
Bruttoresultat	39 237	31 446
Försäljnings- och administrationskostnader	-15 907	-23 174
Övriga rörelsetäkter	39 672	52 970
Övriga rörelsekostnader	-66 000	-13 000
Andelar i intresseföretags resultat	43 304	24 737
Realisationsresultat koncernföretag	23 653	5 625
Realisationsresultat av fastighetsförsäljningar	6 764	17 779
Rörelseresultat	70 723	96 383
Finansnetto	-667	2 443
Resultat efter finansiella poster	70 056	98 826
Aktuell skatt	-7 023	-15 307
Uppskjuten skatt	14 256	-366
Årets resultat	77 289	83 153

BALANSRÄKNING	2007	2006
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	367 521	266 165
Övriga materiella tillgångar	5 866	5 675
Finansiella tillgångar	511 359	558 858
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Omsättningsfastigheter	190 355	207 728
Pågående entreprenader	244 880	171 599
Kortfristiga fordringar	276 996	318 955
Likvida medel	177 660	92 237
Summa tillgångar	1 774 637	1 621 217
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		
Eget kapital	818 777	756 916
Avsättningar	90 311	89 872
Långfristiga skulder	458 004	442 114
Kortfristiga skulder	407 545	332 315
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	1 774 637	1 621 217

KASSAFLÖDESANALYS	2007	2006
Årets resultat	77 289	83 153
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	63 723	23 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	141 012	106 510
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-10 583	-278 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten	130 429	-171 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 703	146 599
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 303	-163 609
Årets kassaflöde	85 423	-188 820
Likvida medel vid årets början	92 237	281 057
Likvida medel vid årets slut ¹⁾	177 660	92 237

¹⁾ Inkl. kortfristiga placeringar.

➔ NOT 2 – Affärsområdenas nettoomsättning och resultat

Koncernen	Produktion ¹⁾		Inköp		Fastigheter	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Nettoomsättning ³⁾	766 983	569 919	23 922	20 177	27 806	28 677
Kostnader för produktion och förvaltning	-723 478	-552 857	-21 285	-10 220	-13 257	-16 159
Försäljnings- och administrationskostnader	-6 542	-7 467		-7 196	-2 872	-3 531
Övriga rörelseintäkter	6 509	800			27 164	16 979
Övriga rörelsekostnader					-2 000	-13 000
Andelar i intresseföretags resultat	25 408	23 112			-360	1 625
Rörelseresultat	68 880	33 507	2 637	2 761	36 481	14 591
Finansiella intäkter ⁴⁾	28 214	21 140	209	106	135	65
Finansiella kostnader ⁴⁾	-31 022	-19 400	-2	-5	-7 383	-5 714
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	66 072	35 247	2 844	2 862	29 233	8 942
Skatt	-225	2 937	-1 065	-926	-1 987	-2 943
Årets resultat	65 847	38 184	1 779	1 936	27 246	5 999

Koncernen	Finans ²⁾		Försäkring		Övrigt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Nettoomsättning ³⁾	25 421	14 739	19 149	18 243	3 137	25 618
Kostnader för produktion och förvaltning	-4 635	-4 894	-25 724	-13 100	-23 152	-43 676
Försäljnings- och administrationskostnader			-6 441	-4 925	-52	-55
Övriga rörelseintäkter	39 672	48 567			15 000	10 028
Övriga rörelsekostnader					-64 000	
Andelar i intresseföretags resultat						
Rörelseresultat	60 458	58 412	-13 016	218	-69 067	-8 085
Finansiella intäkter ⁴⁾			6 496	7 015	-12 210	37 205
Finansiella kostnader ⁴⁾	-8 522	-7 880	-5 513	-4 657	28 931	-25 433
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	51 936	50 532	-12 033	2 576	-52 346	3 687
Skatt	-7 439	-15 307	3 585	-949	14 364	1 515
Årets resultat	44 497	35 225	-8 448	1 627	-37 982	5 202

¹⁾ Exkl. HSB Finans HB och BoStocken AB.

²⁾ HSB Finans HB och BoStocken AB.

³⁾ Inkl. koncernintern omsättning.

⁴⁾ Före eliminering av interna räntor.

➔ NOT 3 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets totala inköp och försäljning i moderbolaget avser 9 (41) procent av inköpen och 82 (77) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

➔ NOT 4 – Medelantal anställda

	2007		2006	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	40	24	30	18
Dotterbolagen	1	1	5	3
Koncernen totalt	41	25	35	21
<i>Könsfördelning inom företagsledningen</i>	Koncernen		Moderbolaget	
Andel kvinnor, %	2007	2006	2007	2006
Styrelse	42	50	42	50
Ledande befattningshavare	25	25	25	25

➔ NOT 5 – Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Belopp i mkr	2007		2006	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	24,8	13,3	18,0	9,7
Varav pensionskostnader ¹⁾		3,9		2,9
Dotterbolag	1,4	1,4	3,5	2,1
Varav pensionskostnader ²⁾		0,8		0,9
Koncernen totalt	26,2	14,7	21,5	11,8
varav pensionskostnader		4,7		3,8

¹⁾ Av moderbolagets pensionskostnader avser 647 (639) kkr 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 1 465 kkr (1 521) kkr.

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

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna Styrelse och VD och Övriga anställda	2007		2006	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	2,2	22,6	2,2	15,8
Övriga bolag	1,4		1,9	1,6
Koncernen totalt	3,6	22,6	4,1	17,4

Lön och annan förmån

Styrelsen	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	1 047	997	888	878
Därav till styrelsens ordförande	175	151	175	151

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 1 273 (1 278) kkr 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 2007	Koncernen			Moderbolaget		
	Tot. ord. arb.tid Timmar	Sjukfrånvaro Timmar	%	Tot. ord. arb.tid Timmar	Sjukfrånvaro Timmar	%
Samtliga anställda	85 050	742	0,9	85 050	742	0,9
Män	49 921	457	0,9	49 921	457	0,9
Kvinnor	35 130	285	0,8	35 130	285	0,8
<30 år	9 491	149	1,6	9 491	149	1,6
30–49 år	37 310	312	0,8	37 310	312	0,8
50 < år	38 250	282	0,7	38 250	282	0,7
Avser 1/1–31/12 2006						
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

Av antalet sjukfrånvarotimmar avser 0 (526) timmar långtidssjukskrivningar på hel- och deltid i koncernen och i moderbolaget.

➔ Not 7 – Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Återförd reservering på kredit i Bomera Ek för	19 399			
Återförd moms		4 403		4 403
Återförd reservering på BoStockens krediter ³⁾	20 273	48 567		
Summa övriga rörelseintäkter	39 672	52 970		4 403

³⁾ Varav avskrivning övervärde 3 549 (3 549) kkr.

➔ Not 8 – Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Reservering för verksamhetstvister	66 000	13 000	64 000	
Summa övriga rörelsekostnader	66 000	13 000	64 000	

➔ NOT 9 – 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 (0,7) mkr.

Byggnader

Avskrivningarna är baserade på anskaffningsvärden och gjorda med 2 procent enligt plan efter gjorda nedskrivningar. Avskrivningar har belastat årets koncernresultat med 6,3 (5,7) mkr. På koncernmässigt övervärde uppgår årets avskrivning till 4,2 (4,2) mkr.

➔ NOT 10 – Arvode till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	608	615	608	615
Annan verksamhet				
Ernst & Young	4	516		470
Summa arvode till revisorerna	612	1 131	608	1 085

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

➔ NOT 11 – Aktuell skatt och uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Aktuell skatt	-7 023	-15 307		
Uppskjuten skatt	14 256	-366	14 320	173
Total skatt	7 233	-15 673	14 320	173

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 12 – Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2007	2006
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	326 032	392 047
Inköp/omklassificering	116 221	1 264
Försäljningar/utrangeringar	-2 611	-67 279
Omfört till pågående projekt	-6 115	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	433 527	326 032
Ingående avskrivningar	-42 483	-53 805
Inköp och omklassificeringar	-414	
Försäljningar/utrangeringar		17 049
Omfört till pågående projekt	565	
Årets avskrivningar	-6 289	-5 726
Utgående ackumulerade avskrivningar	-48 621	-42 482
Ingående nedskrivningar	-17 385	-17 385
Årets nedskrivningar		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17 385	-17 385
Utgående planenligt restvärde	367 521	266 165
Taxeringsvärden	191 446	168 117

Forts Not 12 – Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Inventarier och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	7 991	16 623	1 851	2 226
Inköp/omklassificering	1 589	507	75	246
Försäljningar/utrangeringar	-1 215	-9 139	-251	-621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 365	7 991	1 675	1 851
Ingående avskrivningar	-2 316	-4 109	-1 323	-1 689
Försäljningar/utrangeringar	502	2 471	251	621
Årets avskrivningar	-685	-678	-191	-255
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 499	-2 316	-1 263	-1 323
Utgående planenligt restvärde	5 866	5 675	412	528

➔ NOT 13 – Andelar i koncernföretag

Aktiebolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2007	2006	
						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								
HSB Finans HB ¹⁾	969692-7046	Stockholm	100	100	12	50 000	50 000	
HSB Boutveckling ek. för. ¹⁾	716421-7494	Stockholm	100	100	44	75	75	
Summa						277 002	277 002	

¹⁾ Andelsvärdena avser koncernen.

➔ NOT 14 – Andelar i intresseföretag

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2007	2006
						Bokfört värde	Bokfört värde
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	35	35	3 500	31 173	22 662
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	39	28	77 968	151 669	138 276
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	Göteborg	34	34	6 700	11 447	12 121
HB Kvarnen i Kalmar	916528-0273	Kalmar	50	50	1		-673
HSB Fastigheter i Huddinge-Botkyrka HB	916627-2535	Huddinge	50	50	1	134	135
HSB Fastigheter i Östra Skåne HB	916752-3621	Lund	50	50	1	-3 226	-4 226
Kvarnplattan AB	556713-1601	Kristianstad	50	50	1	50	6 964
Summa koncernen						191 246	175 259

Övriga Joint venture

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	
HB Källeredfastigheter	916443-7536	Göteborg	50	50	1	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.
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	
HB Orgelhus i Uppsala	969708-0670	Uppsala	25	25	1	
Guntor Utveckling AB	556689-9455	Stockholm	50	50	1	
Lissabon Utveckling AB	556689-9463	Stockholm	50	50	1	
HSB Produktion i Mälardalen HB	969710-9578	Västerås	50	50	1	
Torpet Utveckling i Linköping AB	556720-8532	Linköping	50	50	1	
Finnboda Utveckling AB	556695-6321	Stockholm	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

➔ NOT 15 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

Moderbolaget/Koncern	Antal aktier och andelar	2007 Bokfört värde	2006 Bokfört värde
Aktier			
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450	9	9
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500	10	10
Summa aktier och andelar		19	19

Långfristiga fordringar hos intresseföretag

Koncernen	2007	2006
Övrigt		145
Summa koncernen	0	145

Andra långfristiga fordringar

Koncernen	2007	2006
Långfristig utlåning i BoStocken AB	102 435	137 378
Långfristig utlåning i Finnoda Industrilokaler HB	131 819	173 137
Summa koncernen	234 254	310 515

➔ NOT 16 – Exploateringsfastigheter

Koncernen	2007	2006
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	116 403	90 226
Anskaffning	2 082	35 355
Omklassificering	-1 650	-9 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 835	116 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 225	-4 317
Periodens avskrivningar	-1 804	-908
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 029	-5 225
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 263	-1 436
Periodens nedskrivningar		173
Periodens återförda nedskrivningar		173
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 263	-1 263
Utgående bokfört värde	108 543	109 915

➔ NOT 21 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Förutbetalda kostnader	1 846	3 808	1 690	1 812
Upplupna ränteutgifter	50 859	28 026		
Upplupna intäkter	20 844	10 919	15 000	5 625
Summa	73 549	42 753	16 690	7 437

➔ NOT 17 – Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2007	2006
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	94 865	101 625
Anskaffning	33	3 740
Omklassificering		-10 500
Omfört till pågående projekt	-16 034	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 864	94 865
Utgående bokfört värde	78 864	94 865

➔ NOT 18 – Andelar i bostadsrättsföreningar o.dyl.

Koncernen	2007	2006
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 189	13 177
Avyttring	-9 241	
Omklassificering		-988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 948	12 189
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-9 241	-9 241
Periodens återförda nedskrivningar	9 241	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-9 241
Utgående bokfört värde	2 948	2 948

➔ NOT 19 – Pågående entreprenader

Koncernen	2007	2006
Nedlagda kostnader	277 258	300 270
Fakturerat belopp	-32 378	-128 671
Summa	244 880	171 599

➔ NOT 20 – Upparbetad ej fakturerad intäkt

Koncernen	2007	2006
Upparbetade intäkter	878 505	592 917
Fakturerat belopp	-742 715	-401 828
Summa	135 790	191 089

➔ NOT 22 – Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	12 785	457 804	291 347	761 936
Utdelning			-20 448	-20 448
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		33 047	-33 047	0
Årets resultat			92 939	92 939
Utgående balans	12 785	490 851	330 791	834 427

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	12 785	328 607	189 469	530 861
Utdelning			-20 448	-20 448
Årets resultat			23 109	23 109
Utgående balans	12 785	328 607	192 130	533 522

Följande ägare till HSB ProjektPartner AB finns:

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

Antalet aktier i serie A1 uppgår härifrån till 127 801 stycken medan 45 st aktier tillhör A2–A48. För dessa senare aktieserier föreligger ett särskilt vinstdelningsavtal.

➔ NOT 23 – Avsättning för skatter

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

➔ NOT 24 – Övriga avsättningar

Koncernen	2007	2006
Försäkringstekniska avsättningar	34 654	32 070
Avsättning för sparbonus	8 464	8 914
Summa	43 118	40 984

➔ NOT 25 – Skulder till kreditinstitut och förlagslån

Förfallostrukturen för skulder:	2007	2006
2007		10 092
2008	10 533	35
2009	243	111 535
2010	243	35
2011	243	35
2012–	2 433 474	2 217 168
	2 444 734	2 338 900

I beloppet 10 533 ingår 10 mkr från "Övriga skulder". Av det totala beloppet avsåg 1 976 440 (1 886 729) kkr skuld i HSB Finans HB.

➔ NOT 26 – Förlagslån

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

➔ **NOT 27 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Semesterlöneskuld	4 153	3 383	4 153	3 383
Pensions- och löneåtaganden	1 491	5 256		
Upplupna räntor	8 535	3 292	255	
Upplupna entreprenadkostnader	85 045	62 420		
Övriga upplupna kostnader	84 657	76 490	66 486	13 972
Summa upplupna kostnader	183 881	150 841	70 894	17 355

➔ **NOT 28 – Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Ställda säkerheter för reversskulder är				
Aktier	359 343	261 217	333 927	333 927
Fastighetsinteckningar	207 493	207 133		
Statspapper och obligationer, bokfört värde	1 992 942	1 921 437		
Övriga ställda säkerheter	77 000	244 023		
Summa avseende egna skulder och avsättningar	2 636 778	2 633 810	333 927	333 927

➔ **NOT 29 – Ansvarsförbindelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Övriga borgensförbindelser	167 378	235 999	195 935	244 835
Regressansvar handelsbolag	788 179	961 438	1 984 549	1 895 247
Garantier av insatser, förskott och upplåtelseavgifter	1 419	2 983		
Kapitaltäckningsgaranti/kapitaltillskott till dotterbolag			582	582
Övriga ansvarsförbindelser	437	374	437	311
Summa ansvarsförbindelser	957 413	1 200 794	2 181 503	2 140 975

➔ **NOT 30 – Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2007	2006	2007	2006
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen utdelning			36 480	15 000
Erhållen ränta	71 816	74 078	48 006	34 721
Erlagd ränta	-64 725	-46 755	-34 302	-25 027
Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassa och bank	112 661	27 811	473 658	469 792
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	2 064 339	1 986 667		
Summa likvida medel	2 177 000	2 014 478	473 658	469 792
Därtill tillkommer ej utnyttjad checkräkningskredit av 100 000 tkr	100 000	100 000	100 000	100 000
Disponibla likvida medel	2 277 000	2 114 478	573 658	569 792

Övanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att: – De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
– De kan lätt omvandlas till kassamedel.

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 2007. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 35-51. 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 felak-

tigheter. 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 ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredo-

visningslagen 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 13 mars 2008

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer
Auktoriserad revisor

Ledningsgrupp



Lars Mellgren

VD.
Född 1966.
I HSB sedan 1988.



Claes Cervin

Affärsområdeschef 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

Affärsområdeschef Försäkring.
Född 1943.
I HSB sedan 1965.



Göran Sundeman

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



Torbjörn Wennberg

Affärsområdeschef Produktion.
Född 1952.
I HSB sedan 2003.

Styrelse



Kent-Olof Stigh

Född 1954.
Styrelseordförande.
Till styrelsen maj 2007.
Andra HSB-uppdrag:
Förbundsordförande HSB Riksförbund.



Charlotte Axelsson

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



Lars Göran Andersson

Född 1960.
Till styrelsen maj 2007.
VD HSB Göteborg.
Andra HSB-uppdrag:
Ordförande HSB Boprojekt Väst AB
Övriga styrelseuppdrag:
Ordförande Coompanion Göteborg



Sture Blomgren

Född 1941.
Till styrelsen 2000.
Senior advisor forskningsrådet FORMAS.
Andra HSB-uppdrag:
Ordförande HSB Uppsala.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot Byggnadsnämnd, Va och avfalls-
nämnd Uppsala kommun, ordförande
Stiftelsen för internationella institutet för
industriell miljöekonomi, Lunds universitet.



Anna-Carin Magnusson

Född 1957.
Till styrelsen 2003.
Landstingsråd.
Andra HSB-uppdrag:
Ledamot HSB Göta.
Övriga styrelseuppdrag:
Uppdrag för socialdemokraterna i
kommun, län och nationellt.



Marie-Louise Rönmark

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



Jonte Söderström

Född 1965.
Till styrelsen maj 2007.
Ombudsman Svenska Byggnads-
arbetarförbundet.
Andra HSB-uppdrag:
Ordförande HSB Södertörn,
Ledamot Brf Snickaren i Tumba.



Thomas Odelius

Född 1945.
Till styrelsen 2000.
Personalrepresentant SACO.



Jesper Josbrant

Född 1970.
Till styrelsen maj 2007.
VD HSB Norr.
Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseordförande Fakturatjänst AB,
Styrelseledamot Luleå Näringsliv AB.



Charlotta Lind

Född 1951.
Till styrelsen maj 2007.
Studieassistent.
Andra HSB-uppdrag: Vice ordförande
HSB Norra Stor-Stockholm, ordförande
HSB brf Optimus Upplands Väsby.
Övriga styrelseuppdrag:
Ledamot Stockholms läns landsting,
Sjukvårdsstyrelse Norr,
Kommunfullmäktige Upplands Väsby.



Peter Lindgren

Född 1959.
Till styrelsen 2005.
VD HSB Östergötland.
Övriga styrelseuppdrag:
Styrelseledamot lokalbank
Swedbank Linköping.

Bolagets styrelseledamöter utgör även styrelse för HSB Riksförbund. Nomineringsgrunder för HSB ProjektPartners styrelse är kompetens, jämvikt mellan antal män och kvinnor, majoritet av förtroendevalda samt föryngring och mångfald. Dessutom tas hänsyn till geografisk spridning och till stora och små HSB-föreningar såväl till medlemsantal som aktieinnehav.

Styrelsesuppleanter



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.



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 Unionen.

Följande ledamöter har deltagit i styrelsearbetet under verksamhetsåret 2007

Karl-Gunnar Holmqvist
Ordförande t o m maj 2007

Gun-Britt Mårtensson
Vice ordförande t o m maj 2007

Pia Andersson
Ledamot t o m maj 2007

Bo Törner
Ledamot t o m maj 2007

Ulla Gådefors Chrisensen
Ledamot t o m maj 2007

Alf Gustafsson
Ledamot t o m januari 2008

Övriga styrelser

HSB Fastighets AB	HSB Produktion AB	HSB Inköp AB	HSB Finans HB	HSB Försäkrings AB	BoStocken AB	
Styrelse Lars Mellgren Ordförande Till styrelsen 2003	Styrelse Lars Mellgren Ordförande Till styrelsen 2003	Styrelse Lars Mellgren Ordförande Till styrelsen 2003	Styrelse Lars Mellgren Ordförande Till styrelsen 2003	Styrelse Lars Mellgren Ordförande Till styrelsen 2004	Bert-Inge Storck HSB Sydost Till styrelsen 2007	Styrelse Anders Gustafzon Ordförande Till styrelsen 2002
Göran Sundeman Till styrelsen 2000	Göran Sundeman Till styrelsen 2000	Göran Sundeman Till styrelsen 2000	Göran Sundeman Till styrelsen 2003	Per Sundeqvist HSB Nordvästra Götaland Till styrelsen 2005	Ulf Tapper HSB Södertörn Till styrelsen 2007	Gunnar Mongård Vice ordförande Till styrelsen 2002
Gunnar Mongård Till styrelsen 2003	Gunnar Mongård Till styrelsen 2003	Claes Cervin Till styrelsen 1999	Torbjörn Dacke HSB Stockholm Till styrelsen 2007	Ann Hermansson Alm HSB Mälardalen Till styrelsen 2005	Göran Sundeman Till styrelsen 2004	Göran Sundeman Till styrelsen 2005
		VD Claes Cervin	Dan Hillskär HSB Göteborg Till styrelsen 2007	Christer Berglund HSB Mitt Till styrelsen 2007	VD Bo Nilsson	Lars Mellgren Till styrelsen 2007
			Håkan Berg HSB Norra StorStockholm Till styrelsen 2007			VD Kenth Hedlund

Definitioner

Medelantal anställda

Genomsnittet av antalet anställda personer under räkenskapsåret.

Omsättningsmarginal

Projektresultat 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 pensionskulder, minus räntebärande tillgångar, beräknat vid årets slut.

Rörelsemarginal

Resultat före finansiella poster dividerat med nettoomsättning.

Skuldsättningsgrad, brutto

Räntebärande skulder dividerat med synligt eget kapital plus minoritet.

Skuldsättningsgrad, netto

Räntebärande nettoskuld dividerat med synligt eget kapital plus minoritet.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och latent skatt.

Totalt kapital

Balansomslutning.

Vinstmarginal

Resultat efter finansiella poster dividerat med nettoomsättningen.



Text, form och produktion: Wildeco.
Foto: Viktor Gårdsäter (omslag och övriga bilder)
Hans-Erik Nygren (ledningsgrupp)
Cina Stenson (styrelse)
Tryck: Alfa Print, Stockholm.
Papper: MultiDesign Original. Omslag 300g, inlaga 150g.

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.



ProjektPartner AB

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