

# HSB ProjektPartner AB

## årsredovisning 2008



HSB – Där möjligheterna bor



# Innehåll

Året i korthet . . . . .	2
VD har ordet . . . . .	4
Fem år i sammandrag . . . . .	6
Detta är HSB ProjektPartner . . . . .	7
Bolagsstyrning . . . . .	9
Värderingar och strategier . . . . .	10
Omvärld och marknad . . . . .	11

Hållbar affärsutveckling	
– Miljö . . . . .	14
– Det goda boendet . . . . .	16
– Lobbying, intressentdialog . . . . .	17
– Medarbetare . . . . .	18

Affärsområden	
Produktion . . . . .	20
– Projektportfölj . . . . .	22
– Kapitalbehov och risker . . . . .	24
– Marknadsföring och försäljning . . . . .	26
– Nyproduktionsutveckling . . . . .	27
Inköp . . . . .	28
Finans . . . . .	30
Försäkring . . . . .	32
Fastigheter . . . . .	33

Förvaltningsberättelse . . . . .	35
Förslag till vinstdisposition . . . . .	38
Resultaträkningar . . . . .	39
Balansräkningar . . . . .	40
Kassaflödesanalyser . . . . .	42
Redovisnings- och värderingsprinciper . . . . .	43
Noter . . . . .	44
Revisionsberättelse . . . . .	53

Styrelse . . . . .	54
Ledning . . . . .	56
Övriga styrelser, Definitioner . . . . .	57

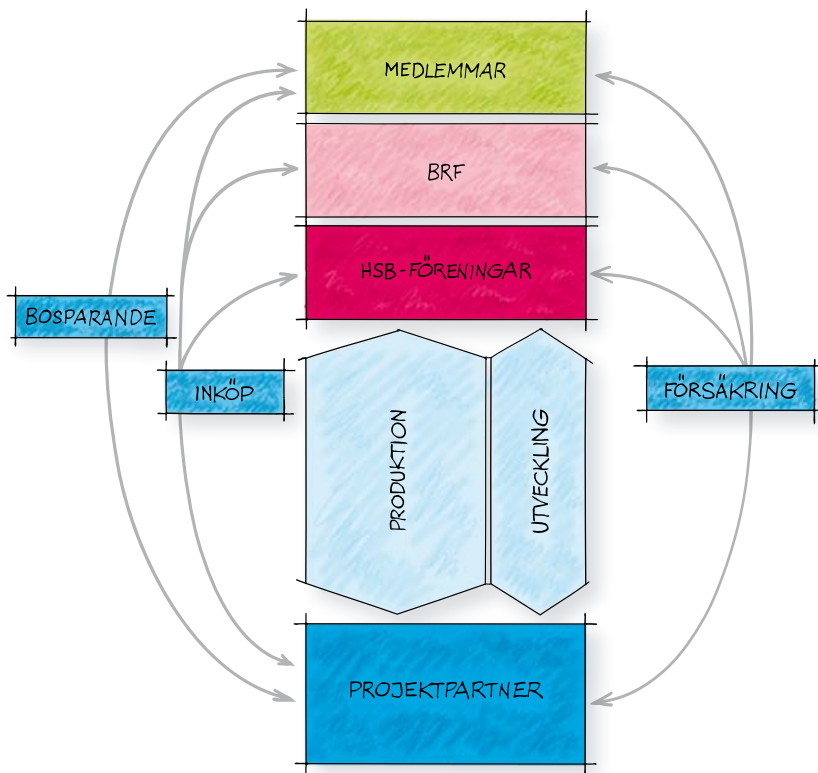




# Vårt uppdrag är att samverka

HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma affärsbolag som ägs 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, Finans, Försäkring och Fastigheter, vars verksamhet riktar sig till såväl HSB-föreningar som bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.



# Året i korthet

- Årets resultat uppgick till 34,4 (92,9) miljoner kronor. Resultatet belastades med reserveringar på totalt 47,9 miljoner kronor.
- Omsättningen minskade med 14 procent till 781,7 (909,5) miljoner kronor.
- Styrelsen föreslår en utdelning med 0 (160) kronor per aktie.
- Fokus på hållbar affärsutveckling och varumärkesbyggande.

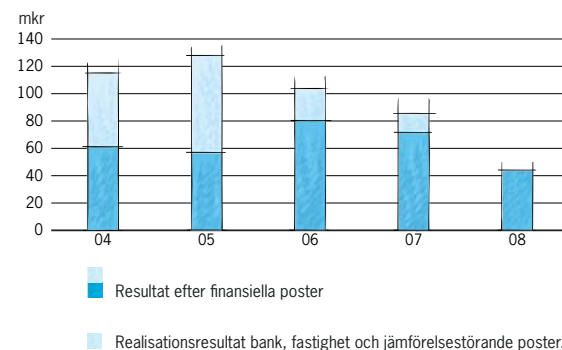
Geografisk fördelning av HSBs påbörjade bostäder 2008



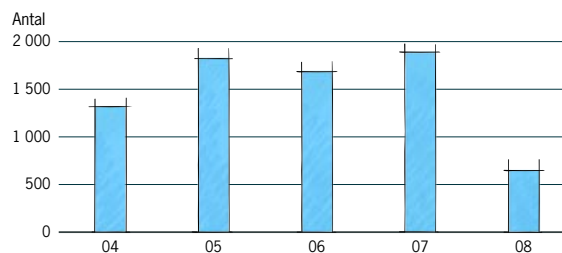
Sverige totalt:  
648 bostäder  
fördelade  
på 16 projekt.

Nyckeltal	2007	2008
Nettoomsättning, mkr	909,5	<b>781,7</b>
Resultat efter finansiella poster, mkr	85,7	<b>40,8</b>
Årets resultat, mkr	92,9	<b>34,4</b>
Räntabilitet på eget kapital, %	11,6	<b>4,1</b>
Räntabilitet på sysselsatt kapital, exkl HSB Finans HB, %	7,7	<b>3,4</b>
Soliditet, exkl HSB Finans HB, %	44,8	<b>43,3</b>
Utdelning (föreslagen för 2007), kr per aktie A1	160	<b>0</b>
Medelantal anställda	41	<b>42</b>

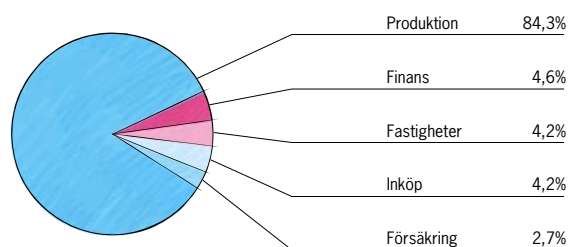
Resultat efter finansiella poster, 2003–2008



Påbörjade bostäder inom HSB 2004–2008



Affärsområden, procentuell fördelning av omsättning





Finanskrisen lämnar ingen oberörd. HSB ProjektPartner har liksom konkurrenterna fått minska sin bostadsproduktion. Vi har en i grunden stabil ekonomi, men får nu räkna med några tuffa år. På sikt finns det däremot goda förutsättningar för en utökad bostadsproduktion.

I min kommentar till 2007 års verksamhet bedömde jag att 2008 skulle bli ännu ett bra år för HSB ProjektPartner, förutsatt att inga större försämringar skedde i de yttre förutsättningarna. Under våren och sommaren började vi se många små tecken som pekade mot en svagare marknad. Det fick oss att vara försiktiga med att sätta igång nya projekt. Dock bedömde vi, liksom uppenbarligen även Riksbanken som fortsatte höja räntan ända in i september, att nedgången skulle bli begränsad och kortvarig.

Sedan förändrades allt i ett slag när den globala finanskrisen blommade ut i slutet av september. Andrahandsmarknaden närmast tvärstannade. Köpare och säljare kunde inte mötas då osäkerheten var stor om bostädernas värde och den framtida prisutvecklingen. Många köpare fick även svårt att få bostadslån eftersom bankerna krävde att den tidigare bostaden först skulle vara såld. Osäkerheten drabbade också nyproduktionen. Det kom allt färre spekulanter på visningarna och få försäljningar skedde under hösten.

## 2008 ett svagt år

Vi kan nu konstatera att 2008 blev ett svagt år för nyproduktionen i Sverige. 2007 års igångsättning av bostäder minskade enligt Boverket med en tredjedel till 23 750. En siffra som enligt min mening sannolikt är en överskattning. Vid en så låg produktionsnivå ersätts inte ens den naturliga minskningen av bostadskapitalet. Den svenska nyproduktionen per capita ligger fortsatt långt efter många jämförbara länder i Norden och i EU. Det långsiktiga behovet av nyproduktion, som vi bedömer till cirka 50 000 lägenheter per år kvarstår, men kommer sannolikt inte att uppfyllas inom de närmaste åren.

## Varför bygger Sverige mindre än andra länder?

Fram till början av 1990-talet styrde staten bostadsbyggandet genom regleringar och olika former av stöd. Stödet utvecklades successivt med avsikt att byggandet skulle ske på marknadsmässiga villkor. Men utvecklingen av regleringarna har gått långsamt, vilket både begränsat möjligheterna och hämmat utvecklingen för bostadsproducenterna. Det har till exempel varit särskilt svårt för privata aktörer att få ihop kalkylen för

hyresrätter, då hyrorna begränsas av nivån hos de kommunala bostadsföretagen, vilka normalt inte ställt krav på avkastning som motsvarar den risk som investeringen innebär.

Samtidigt finns det många drivkrafter för att öka bostadsbyggandet. Sverige har fortfarande ett födelseöverskott och en invandring som ökar. Även om vi nu är inne i en lågkonjunktur kommer efterfrågan på bostäder alltid att finnas. I det längre perspektivet är jag därför inte orolig för HSBs möjligheter att med lönsamhet skapa förutsättningar för ett bra och tryggt boende till rimliga ekonomiska villkor.

## Minskad igångsättning och lägre resultat

För 2008 hade vi planerat igångsättning för omkring 2 000 nya lägenheter. Det blev 650. Tack vare bra analysmetoder, god lokal-kännedom och varningssystem som tidigt signalerar, kunde vi slå av på takten ganska snabbt. Antalet oplacerade lägenheter är också begränsat. Vid utgången av året fanns 25 oplacerade färdigställda lägenheter och 306 osålda lägenheter i den pågående produktionen med färdigställande fram till sommaren 2010.

Vårt resultat uppgick, efter att 33 miljoner kronor reserverats för befarade projektförluster, till 34 miljoner kronor, att jämföra med 93 miljoner kronor 2007. Utan dessa reserveringar hade vi nått vårt mål. Min bedömning är emellertid att resultatet är fullt tillfredsställande med tanke på de rådande yttre omständigheterna. Styrelsen har inte för avsikt att föreslå någon utdelning för 2008. Bedömningen är att medlen gör bäst nytta om de stannar kvar i bolaget i det osäkra läge som ännu råder.

## Sänkta byggkostnader

Under 2008 sänkte vi våra byggkostnader med i genomsnitt 14 procent. Detta visar att det går att pressa kostnaderna genom kreativitet, bra upphandling, nya metoder och väl genomarbetade koncept. Med tanke på att bygg- och fastighetsförvaltning är på väg att bli en krisbransch finns det förmodligen utrymme för fortsatta kostnadsänkningar. En bidragande orsak till de sänkta kostnaderna är också en förskjutning från relativt dyra objekt till billigare under året. Med billigare menar jag då inte kvalitetsmässigt sämre eller med lägre standard. Det handlar i



stället om projekt, som varit lättare att exploatera samt hade lägre kostnader för mark, planering och projektering.

#### **HSBs Trygghetsgaranti**

En viktig fråga är hur HSB kan bidra till att öka antalet affärer på bostadsmarknaden. Ett stort problem under 2008 var att köparna inte fick lån till en ny bostad innan de sålt den gamla. För att lösa den här knuten i flyttkedjan har vi tagit fram ett trygghetspaket. Det består av en försäkring som ersätter köparen för dubbla boendekostnader, en återköpsgaranti som träder in om den gamla lägenhetens inte skulle bli såld samt ett så kallat överbryggnadslån. Trygghetspaketet introducerades i början av 2009 och vi noterade omedelbart ett stort intresse.

#### **Miljön allt mer i fokus**

Finanskris eller inte. Miljö- och hållbarhetsfrågorna är här för att stanna. Bostadsköparna blir alltmer miljömedvetna och vad energihushållningen beträffar räcker det med att titta på elräkningarna.

Vi har under året kartlagt bostadsköparnas inställning till miljö- och energifrågorna. Flertalet är villiga att betala extra för bostäder som har god energiprestanda och som gör det enkelt att leva miljövänligt. Med detta i fokus arbetar vi nu fram enkla koncept, som bygger på beprövad teknik. Dessutom har vi flera projekt kring passivhus, där vi idag ligger långt fram tekniskt sett.

”

HSB ProjektPartner har en stabil ekonomi och en stark kapitalbas. Vi är därför väl rustade när marknaden vänder.

”

#### **Tuffa år väntar**

Utsikterna inför 2009 ser dystra ut när det gäller de yttre villkoren på bostadsmarknaden. Arbetslösheten fortsätter att stiga och väntas nå rekordnivåer. Den ekonomiska tillväxten stannar av. Hjulen bedöms inte börja rulla igen förrän tidigast under senare delen av 2010. Regeringen har lagt ett antal stimulanspaket och Riksbanken sänkte räntan till rekordlåga 1 procent i februari i förhoppning om att få fart på bostadsmarknaden och öka konsumtionen.

HSB ProjektPartner har en stabil ekonomi och en stark kapitalbas. Vi är därför väl rustade när marknaden vänder. Men nu handlar det om stor försiktighet när vi bedömer varje projekt med fokus på kassaflöde och likviditet. Jag räknar därför med att vi bara kommer att påbörja 200-300 lägenheter under 2009, vilket är den lägsta nivån i modern tid. Vi får också räkna med att det blir några tuffa år framöver eftersom ledtiden från ord till handling är relativt lång när det gäller bostadsbyggande.

Vi planerar också att under 2009 utveckla nya bospärprodukter där sparmedlen i större utsträckning kan stödja produktionen samt att sätta en ny och mer effektiv organisation för HSBs gemensamma inköp.

Stockholm i mars 2009

Lars Mellgren  
lars.mellgren@hsb.se

# Fem år i sammandrag

Koncernen	2004	2005	2006	2007	2008
Nettoomsättning, mkr	335,0	597,3	664,5	909,5	781,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	115,2	128,1	103,8	85,7	40,8
Balansomslutning, mkr	3 071,7	3 613,4	3 521,5	3 829,4	3 875,9
Eget kapital, mkr	661,1	709,0	761,9	834,4	841,6
Räntebärande nettoskuld, mkr	26,0	-126,6	13,8	33,5	309,7
Skuldsättningsgrad brutto, ggr	3,2	3,5	3,0	2,9	3,1
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,0	-0,2	0,0	0,0	0,4
Soliditet (synlig), %	21,5	19,6	21,6	22,1	21,7
Räntabilitet på totalt kapital, %	3,7	4,2	3,4	3,0	2,0
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	4,1	4,7	3,8	3,4	2,2
Räntabilitet på eget kapital, %	17,6	16,2	12,0	11,6	4,1
Medelantal anställda	29	29	35	41	42

## Koncernen exkl. HSB Bank/HSB Finans HB

Balansomslutning, mkr	1 218,1	1 692,9	1 621,2	1 829,2	1 875,0
Räntebärande nettoskuld, mkr	121,7	-12,1	49,3	56,4	344,8
Skuldsättningsgrad netto, ggr	0,2	-0,0	0,0	0,0	0,4
Soliditet (synlig), %	48,9	40,3	46,7	44,8	43,3
Räntabilitet på totalt kapital, %	5,3	7,9	7,0	5,5	2,4
Räntabilitet på sysselsatt kapital, %	7,4	10,0	9,2	7,7	3,4
Räntabilitet på eget kapital, %	7,6	13,2	11,6	9,8	0,8
Medelantal anställda	29	29	35	41	42

## Affärsområdenas utveckling

### Nettoomsättning, mkr

Produktion	249,6	503,0	572,7	810,1	649,6
Inköp	13,6	16,5	20,2	23,9	32,4
Fastigheter	43,0	39,4	28,7	30,5	32,5
Finans	25,9	26,3	14,7	25,4	35,7
Försäkring	0,7	12,4	18,2	19,1	20,6
Koncerngemensamt och elimineringsar <sup>1)</sup>	2,2	-0,3	10,0	0,6	10,9
<b>Totalt</b>	<b>335,0</b>	<b>597,3</b>	<b>664,5</b>	<b>909,5</b>	<b>781,7</b>

### Resultat efter finansiella poster, mkr

Produktion	8,6	36,0	35,2	66,1	-18,1
Inköp	1,5	1,7	2,9	2,8	1,5
Fastigheter	5,5	38,3	8,9	29,2	22,0
Finans	84,6	49,7	50,5	51,9	34,3
Försäkring	2,7	1,5	2,6	-12,0	-3,1
Koncerngemensamt och elimineringsar <sup>1)</sup>	12,3	0,9	3,7	-52,3	4,2
<b>Totalt</b>	<b>115,2</b>	<b>128,1</b>	<b>103,8</b>	<b>85,7</b>	<b>40,8</b>

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

<sup>1)</sup> I koncerngemensamt och elimineringsar ingår dels moderbolagets intäkter och kostnader, dels eliminering av internt köpta och sålda tjänster.

Definitioner finns längst bak i årsredovisningen.

## Kommentar till femårsöversikt

Affärsområde Produktion har sedan 2004 haft ökande projektolymer vilket fått genomslag i resultatet. Den vikande byggkonjunkturen 2008 har medfört lägre entreprenadresultat med 48,5 miljoner kronor i jämförelse med 2007. Särskilda reserveringar för befärade projektförluster har påverkat resultatet med 33,0 miljoner kronor. För att möta förväntade krav på åtgärder inom färdigställda projekt har 15 miljoner kronor reserverats. Under 2008 har upplösning av entreprenadreserv skett med 27,8 miljoner kronor efter uppgörelse. 2005 års resultat är påverkat av återföring av nedskrivning om 15,7 miljoner kronor och försäljning av bostadsrätter om 5,1 miljoner kronor. Resultatet 2006 har belastats med reserveringar för saneringskostnader med 10 miljoner kronor. Försäljning av fastigheter under 2008 har påverkat resultatet med en vinst om 3,9 (6,5) miljoner kronor.

Affärsområde Fastigheter har som uttalad strategi att aveckla de fastigheter som saknar strategisk betydelse. Detta har medfört minskad nettoomsättning under femårsperioden. Under 2005 såldes fastigheter med en vinst om 39,2 miljoner kronor, 2006 om 17,0 miljoner kronor och 2007 om 27,2 miljoner kronor. Nedskrivningar/reserveringar har skett med 5,5 miljoner kronor 2005, 13 miljoner kronor 2006 och 2 miljoner kronor 2007. Under 2008 har tvisten gällande regressrätt avgjorts och reserv om 15 miljoner kronor lösts upp.

Affärsområde Finans sålde HSB Bank 2002. Resultatet av affären i moderbolaget, totalt 116,2 miljoner kronor redovisas på raden för koncerngemensamt och elimineringsar under perioden 2004–2007. Moderbolagets resultat 2006 har dessutom förbättrats med 5,6 miljoner kronor som avser återbetalning av moms från etablering av HSB Bank.

Även resultatet affärsområde Finans har påverkats av försäljningen av HSB Bank. I 2004 års resultat ingår 37 miljoner kronor, en engångsersättning för förlorade marginaler på återbetald kredit. Per 30 december 2005 förvärvades Swedbanks samtliga aktier i Bostocken AB. Resultatet av återvunna nedskrivningar i samband med avyttring av krediter har gottskrivits resultatet med 27,9 miljoner kronor 2004, 29,8 miljoner kronor 2005, 50,5 miljoner kronor 2006, 23,8 miljoner kronor 2007 och 2008 med 9,2 miljoner kronor.

Det lägre resultatet 2007 under koncerngemensamt kan främst förklaras av reservering för verksamhetstvister om 66 miljoner kronor.



# HSB-föreningarnas partner

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.

## Affärsidé

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

## Vision

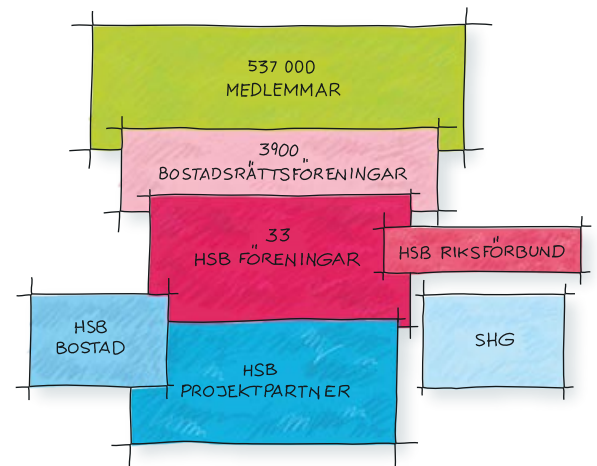
HSB-föreningarna ska uppleva HSB ProjektPartner som sin viktigaste samarbetspartner i arbetet med att bygga goda bostäder till sina medlemmar.

## Mål

HSB ProjektPartners övergripande mål är att tillsammans med HSB-föreningarna erbjuda HSBs medlemmar goda och prisvärda bostäder samt att organisera ett ändamålsenligt bosparande.

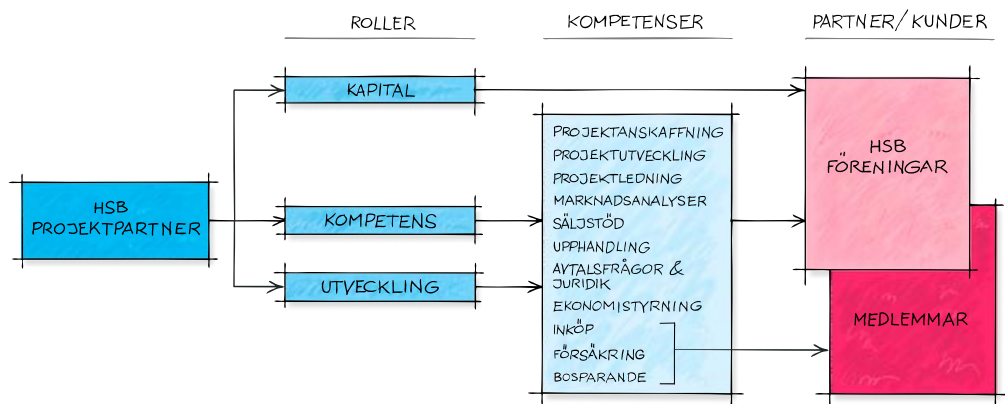
## Ekonomiska mål

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 fem-



HSB ProjektPartner ska tillsammans med HSB-föreningarna bygga bostäder som HSBs medlemmar efterfrågar.





HSB ProjektPartners övergripande uppgift är att bidra med kapital, kompetens och utveckling i bostadsprojekt som genomförs tillsammans med HSB-föreningarna.

åriga statsobligationer, sett över en längre tid. För närvarande är avkastningskravet 8 procent. Målet för HSB ProjektPartners soliditet är 20 procent.

### Omsättning och resultat 2008

Koncernens nettoomsättning uppgick till 781,7 (909,5) miljoner kronor. Minskningen av nettoomsättningen beror främst på lägre antal produktionsstarter inom affärsområde Produktion. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 40,8 (85,7) miljoner kronor och belastades med reserveringar på totalt 47,9 miljoner kronor.

### Organisation

HSB ProjektPartner ägs av 32 av de 33 HSB-föreningarna. Bostadsbyggandet sker i partnerskap med HSB-föreningarna, genom samverkan med enskilda HSB-föreningar eller genom delägande i regionala produktionsbolag.

HSB ProjektPartners roll är att bidra med kapital och kompetens i bostadsprojekt. Bolaget samverkar med HSB Riksförbund i utvecklingen av boendet.

Med utgångspunkt i en utvärdering av åren 2003-2006 slog årsstämman 2007 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.

Den operativa verksamheten är organiserad i fem affärsom-

### HSBs bostadsproduktion 1923-2008

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	10 576	1 322
<b>Summa</b>	<b>486 264</b>	<b>5 721</b>

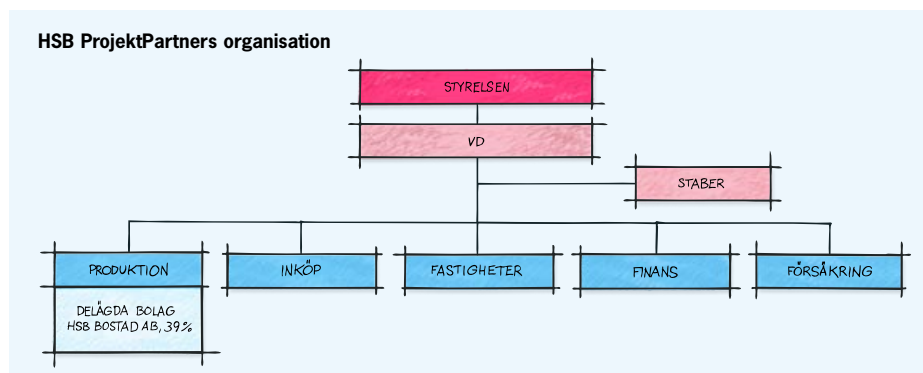
HSB har sedan starten 1923 producerat nästan en halv miljon lägenheter, vilket är mer än var tionde bostad i Sverige. Ingen annan enskild producent har bidragit till bostadsbyggandet i motsvarande grad. I genomsnitt har HSBs nyproduktion uppgått till cirka 6 000 lägenheter per år.

råden: Produktion (se sid 20), Inköp (se sid 28), Finans (se sid 30), Försäkring (se sid 32) och Fastigheter (se sid 33). Organisationen är decentraliserad med eget resultatansvar för de olika affärsområdena. Den interna styrningen sker via individuella mål som löpande följs upp och revideras.

### Utdelningspolicy

Bolagets styrelse har gjort bedömningen att det nuvarande egna kapitalet är tillräckligt för den produktionsvolym som det för närvarande finns marknadsmässiga förutsättningar för. Dock kommer det att behövas ytterligare kapital när produktionsmöjligheterna återvänt, ifall HSB vill kunna svara för sin del av en ökad bostadsproduktion.

Den idag gällande policyn innebär att utdelning skall ske med 50 procent av verksamhetens resultat efter skatt. Styrelsen kommer dock inte att föreslå någon utdelning för 2008 då bedömningen är att medlemmen gör bäst nytta om de stannar i bolaget med anledning av den osäkerhet som följt av den finansiella krisen i samhället.



# Bolagsstyrning enligt HSBs kod

HSBs kod för föreningsstyrning, som utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar gäller från den 1 januari 2008 för HSB-föreningarna, HSB Riksförbund och för HSBs nationella bolag.

Koden, som finns att läsa på [www.hsb.se](http://www.hsb.se), ska vara ett verktyg för att möjliggöra en demokratisk medlemskontroll av hur beslut fattas inom HSB. Koden ska tillämpas efter principen "Följ eller förklara". Nedan redovisas hur HSB ProjektPartner styrs, varvid de väsentliga avvikelse som finns i förhållande till koden anges och motiveras.

Då HSB ProjektPartner har 32 HSB-föreningar som enda ägare, sker information och kommunikation med dessa i andra former, än vad som gäller för HSB-föreningarna som kan ha tiotusentals ägare och som HSB Kod utgår från. Bolagets ambition är att all verksamhet skall kännetecknas av öppenhet och transparens i enlighet med kodens intentioner.

## Årsstämma

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ, varvid formerna när det till exempel gäller kallelse är strikt reglerat i bolagsordning och lag.

## Val av styrelse och revisorer

Bolagets styrelse består av lägst 3 och högst 13 ledamöter som väljs av årsstämman på förslag av en vid föregående årsstämma vald nomineringskommitté. Dessutom finns en arbetstagarrepresentant och suppleant för denne. Nomineringskommittén består av samma personer som HSB Riksförbunds valberedning. Vid årsstämman väljs bolagets revisorer för en tid av fyra år, efter förslag från nomineringskommittén.

## Styrelse

För styrelsens arbete finns en arbetsordning med instruktioner avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och den verkställande direktören samt instruktion för ekonomisk rapportering. Arbetsordningen fastställs på nytt varje år och ändras när så är påkallat. Så gott som samtliga ledamöter representerar bolagets ägare, varav flertalet har utvecklade affärsförbindelser med bolaget och är därmed inte oberoende i förhållande till bolaget så som anges koden.

Styrelseledamöterna har enligt lag ett syssломannaansvar, vilket innebär en skyldighet att ägna uppdraget den tid och omsorg och ha den kunskap som erfordras för att på bästa sätt tillvarata bolagets och ägarnas intressen.

Styrelsens ordförande, vilken i enlighet med bolagsordningen men till skillnad mot vad som anges i koden utses inom styrelsen, har en särställning inom styrelsen med särskilt ansvar för att arbetet är väl organiserat och bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina uppgifter.

Styrelsen utvärderar fortlöpande verkställande direktörens arbete.

Styrelsen antar årligen en affärsplan för de kommande tre åren samt fastställer budget för nästkommande år. Vid varje styrelsesammanträde behandlas resultat- och likviditetsrapport. Två gånger per år behandlas tertialbokslut samt resultatprognos för det pågående året. Efter räkenskapsårets utgång behandlas förvaltningsberättelse med årsbokslut. Härutöver behandlas årligen en särskild riskanalys för alla delar av produktionsverksamheten samt en rapport som visar det faktiska resultatutfallet i genomförda projekt.

Bolagets soliditetstal uppgick vid utgången av 2008 till 21,7 (21,8) procent, vilket överstiger bolagets mål för soliditet som är 20 procent. Exkluderat HSB Finans HB, som tar upp lån och placerar i finansiella instrument, uppgick soliditetstalet till 43,3 (44,8) procent.

## Verkställande direktören

Verkställande direktören avger vid varje styrelsemöte en skriftlig VD-rapport, vari väsentliga förhållanden i verksamheten redovisas. Verkställande direktören har inga väsentliga uppdrag utanför koncernen och dess intressebolag. Verkställande direktören har endast fast ersättning, i enlighet med principer som fastställts av styrelsen.

## Information

Information till ägarna om verksamheten lämnas vid årsstämman och i årsredovisningen, vid aktieägarkonferenser, vid regionala konferenser i olika frågor, genom nära kontakter i den löpande verksamheten samt skriftligen när så är påkallat.

## Utbildning

Styrelsens ledamöter erbjuds utbildning som är anpassad efter organisationens och de enskilda ledamöternas behov.

# Värderingar som ger försprång

HSB ProjektPartners övergripande mål är att tillsammans med HSB-föreningarna erbjuda HSBs medlemmar goda och prisvärda bostäder. HSB ProjektPartners verksamhet utgår från kärnvärderingarna ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan) och HSB-rörelsens gemensamma styrdokument; HSBs kod för föreningsstyrning och HSB Kompassen.

## Värderingar och strategier

HSBs kärnvärderingar ETHOS ska ytterst ge ett mervärde för medlemmar och kunder. Det är av stor betydelse att konkretisera kärnvärderingarna inom nyproduktionen för att marknaden ska kunna skilja HSBs nyproducerade bostäder från konkurrenternas. Detta sammanfattas i dokumentet Det goda Boendet, mer om det på sid 16.

HSB ProjektPartners verksamhet utgår från ETHOS som beskrivs här nedan och från HSB Kompassen som anger uppdrag, värderingar, synsätt och ansvarstagande och ger en god grund för ett ansvarsfullt företagande.

### Engagemang ger insikter

HSB ProjektPartner ska visa engagemang kring det som händer i samhället och omvärlden. Genom regelbundna mätningar ska företaget fånga upp strömningar i samhället och anpassa produktionen efter detta.

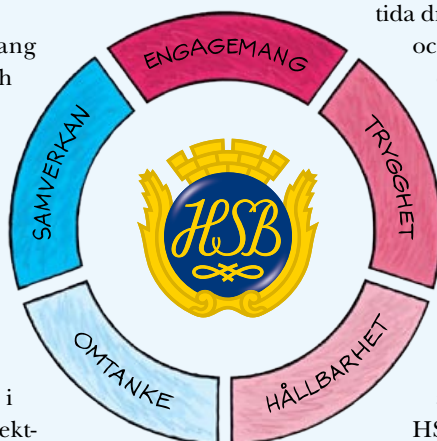
### Trygghet genom hela samarbetet

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.

Också när det gäller kapitalförsörjning ska HSB ProjektPartner vara en trygg samarbetspartner. Genom att samlas en del av HSBs finansiella resurser ska HSB ProjektPartner stödja HSB-föreningarnas byggande av bostäder till medlemmarna.

### Hållbarhet är en förutsättning

HSB ska fortsatt bedriva ett utvecklingsarbete i syfte att förenkla, förbilliga och effektivisera byggprocessen, samtidigt som en god och prisvärd kvalitet säkerställs. Byggnationen ska ske med hänsyn till miljön och säkerställa att den fram-



tida driften av bostaden har god miljöprestanda och att det finns ekonomisk trygghet i boendet och boendemiljön.

### Omtanke ger mervärden

HSB ProjektPartner ska visa omtanke om HSBs medlemmar och bosparare. Bostadsbyggandet ska ske utifrån medlemmarnas önskemål och krav.

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

HSB ProjektPartner ska visa omtanke om sina medarbetare, skapa goda förutsättningar för medarbetarnas hälsa, välbefinnande och personliga utveckling.

### Samverkan ger styrka

Samverkan är grunden för HSB ProjektPartners verksamhet. HSB-föreningarna har genom att bilda, äga och sedan samverka med HSB ProjektPartner ökat HSBs samlade styrka och slagkraft. Samverkan i bostadsbyggandet sker på olika sätt: genom partnerskap vid genomförande av projekt, genom delägande av gemensamma produktionsbolag eller på konsultbasis.

# Turbulent omvärld påverkar marknaden

Finanskris, konjunkturnedgång och ökande arbetslöshet har satt sina tydliga spår på bostadsmarknaden. Vändningen förutspås inte komma förrän under senare delen av 2010. Låga räntor och ett fortsatt ökat behov av bostäder är faktorer som motverkar nedgången på bostadsmarknaden.

De tecken på stagnation som märktes i början av 2008, bedömdes då vara inledningen till en begränsad avmattning i ekonomin, vilken kunde leda till en kortsiktig utplaning av bostads efterfrågan. Utvecklingen har dock blivit en annan. När den globala finanskrisen slog till med full kraft i mitten av september närmast tvärstannade den svenska bostadsmarknaden.

Osäkerheten om bostädernas värde och den framtida prisutvecklingen fick många köpare att avvakta med bostadsaffären. Många köpare hade även svårt att få bostadslån då bankerna krävde att den tidigare bostaden skulle vara såld innan ny kredit beviljades. Dessutom hade marginalerna på lån till bostäder ökat kraftigt som en följd av problemen i den finansiella sektorn.

## Dystra konjunkturutsikter

Osäkerheten är fortfarande stor kring hur finanskrisen och den globala konjunkturnedgången kommer att utvecklas. Riksbanken bedömde i februari att nedgången i konjunkturen kommer att bli djupare än vad som tidigare förutspått. Arbetslösheten förväntas stiga under 2009 för att nå dryga 9 procent andra halvåret 2010, vilket skulle innebära att 450 000 personer kommer vara arbetslösa en bit in på 2011.

Riksbanken har sänkt sin reporänta i flera steg under hösten 2008, ned till 1 procent i februari 2009. Riksbanken har även flaggat för att reporäntan kan behöva sänkas ytterligare det närmaste halvåret, vilket skulle kunna innebära en nollränta. Riksbankens sänkningar av reporäntan visar på hur allvarlig

## Vad styr bostadsförsäljningen?

Möjligheterna att producera och sälja bostäder med lönsamhet beror på tillgång och efterfrågan, vilket i sin tur påverkas av faktorer i omvärlden. Hit hör ekonomisk utveckling såväl nationellt som internationellt samt den inhemska skatte- och bostadspolitikerna.

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 infrastruktur som skolor, kommunikationer etc.

banken bedömer att det ekonomiska läget är. De finansiella marknaderna och banksystemen runt om i världen fungerar ännu långt ifrån så väl som tidigare, trots de massiva stöd som de olika staterna givit.

## Fallande räntor och viss ökad köpkraft

De svenska bankernas utlåning är fortfarande restriktiv och räntemarginalerna är väsentligt högre än innan krisen, trots att de minskat betydligt. De rörliga bostadsräntorna har dock minskat till cirka en tredjedel vid en jämförelse mellan februari 2009 och oktober 2008.

Det kan också konstateras att de som får behålla jobbet fått en kraftig ökning av köpkraften 2009. Sänkta räntor och lägre priser bland annat på olja och bensin samt sänkt inkomstskatt har givit många flera tusen kronor extra i plånboken.

## Kort resumé av de händelser som lett fram till finanskris och lågkonjunktur

### Fram till 2007

Den ekonomiska utvecklingen både i Sverige och övriga västvärlden karaktäriseras av tillväxt, minskad arbetslöshet och ökande disponibla inkomster för hushållen.

### 2007 till början av 2008

Arbetslösheten minskar och skattesänkningar ökar hushållens köpkraft. Bostadspriserna på andrahandsmarknaden fortsätter att stiga och efterfrågan på nyproducerade lägenheter är god. Bristen på arbetskraft i byggbranschen leder till kostnadsökningar, vilka kompenseras genom höjda priser.

### Bostadsbehovet kvarstår

Sveriges befolkning fortsätter att växa, vilket ökar behovet av bostäder. Det är i storstadsregionerna som den största ökningen sker och där den största bostadsbristen finns. Jämfört med de nordiska grannländerna och övriga EU har Sverige under lång tid haft en låg nyproduktion av bostäder. Bedömningen är att 50 000 nya lägenheter/år är en rimlig nivå för att bevara beståndet och för att förhindra en fortsatt minskning av bostadskapitalet.

Det sker också en polarisering mellan de som har råd att köpa relativt dyra bostäder, det vill säga 30- och 40-talister, och de som kämpar för att komma in på bostadsmarknaden. Till den senare gruppen hör framför allt ungdomar, som i tider av hög arbetslöshet kan få allt svårare att ta första steget på bostadstrappan.

Ändock kommer 90-talisterna, som snart ska ut på bostadsmarknaden och som är nästan lika många som hela 40-talistgenerationen, sätta press på efterfrågan. Dessutom bidrar den ökande invandringen till ökade krav på framförallt hyresrätter.

### Dämpad efterfrågan och minskad nyproduktion

Under 2008 dämpades efterfrågan på bostäder såväl i det befintliga bostadsbeståndet som i nyproduktionen. Orsaken var under årets första åtta månader i första hand stigande räntor medan finanskris och konjunktur nedgång var huvudskäl i slutet av året. Särskilt bostadsrättsproduktionen minskade kraftigt. Detta till följd av att det varit svårt att uppfylla de krav på förhandsteckning som flertalet producenter ställer upp som villkor för byggstart.

För HSBs del minskade antalet byggstartar till cirka en tredjedel av 2007 års nivå, vilket synes ligga i linje med flertalet producenter av bostadsrätter. Den sammanlagda nyproduktionen av bostäder minskade enligt Boverket med en tredjedel till 23 750. Det finns dock skäl att anta den faktiska igångsättningen varit lägre. Bland annat då det förekommit att projekt som formellt rapporterats som igångsatta, avbrutits i ett tidigt skede.

### Svaga produktionsförutsättningar 2009 och 2010...

Sannolikt kommer bostadsmarknaden att stimuleras av de sänkta räntorna under våren 2009. Den förväntade ökade arbetslösheten kommer dock att leda till att många får en försämrad framtidstro och blir tveksamma till att byta bostad.

Möjligheten att bygga ägarlägenheter, som införs från den 1 maj 2009, lär knappast få någon betydelse de närmaste åren. Dels för att den nya upplåtelseformen inte innebär någon ekonomisk förändring i sak, dels för att ägarlägenheter är något nytt och oprövat som det kommer ta tid för såväl producenter som konsumenter att ta till sig.

En annan viktig faktor för vad som kommer att kunna byggas är om byggkostnaderna kommer att sjunka i takt med att färre igångsättningar sker. Hittills har relativt stora nedgångar, särskilt i priserna på installationsentreprenader, noterats. Mycket talar ändå för att bostadsproduktionen kommer att minska ytterligare 2009.

### ...men goda förutsättningar på längre sikt

I det längre perspektivet kvarstår ändå behovet av bostäder. Bristen på moderna bostäder och en fortsatt befolkningsökning kommer att bidra till en ökad efterfrågan när konjunkturer vänder. Detta gäller framför allt i expansiva regioner som storstäder och områden kring universitet och högskolor.

Däremot kan efterfrågan temporärt ändra karaktär i regioner som drabbas hårt av strukturella förändringar inom industrin, som till exempel västsverige där fordonstillverkarna är särskilt utsatta, även i ett längre perspektiv.

### Konkurrenter och konkurrensfördelar

HSBs viktigaste konkurrenter när det gäller bostadsrätt är JM, Skanska, NCC, Peab och Riksbyggen, där JM haft de största volymerna under senare år. Dessutom finns mindre företag med regional och lokal spridning. Alla konkurrenter har under 2008 känt av lågkonjunkturer med vikande försäljningen och uppskjutna byggstartar.

Till skillnad mot konkurrenterna bygger HSB över hela lan-

Forts. Kort resumé.

#### Början av 2008

Redan i början av året märks tydliga tecken på stagnation. De flesta prognosinstitut gör dock bedömningen att nedgången kommer att få litet genomslag och bli relativt kortvarig. Bostadspriserna förväntas sjunka, men från en mycket hög nivå. En varningssignal är de uppseglade finansiella problemen i

USA, till följd av generös utlåning mot svaga säkerheter. Att Sverige skulle drabbas av följdverkningarna i någon större utsträckning ansågs inte sannolikt.

#### September 2008

Nu konstateras en grov felbedömning av krisens omfattning. När investmentbanken Lehman Brothers

i USA tillåts gå i konkurs sprids krisen snabbt över världen. Effekten blir att det finansiella systemet riskerar att gå i baklås både i USA och i övriga världen. För att förhindra en total kollaps sker en rad förstatliganden av banker och krispaketen avlöser varandra. Riksbankerna går in med stora likviditetslån och garantier för att stabilisera läget och skapa

## Bostadsbyggande i Sverige 2007–2010

Prognos för antal påbörjade lägenheter i flerbostadshus och småhus.

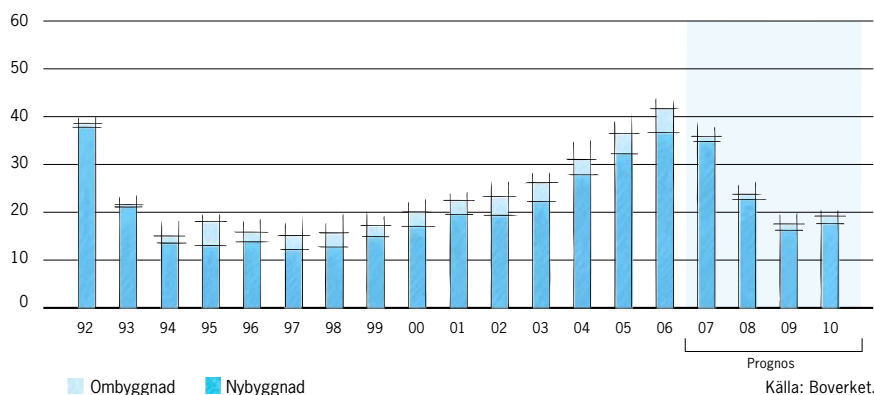
År	Boverket	KI	BI
	mar 2009	dec 2008	feb 2009
2007	36 200 <sup>1</sup>	28 400	28 200
2008	23 750	19 600	22 400
2009	18 000	22 500	15 000
2010	19 500	24 600	16 500

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

<sup>1</sup> Uppskattning, där 6 500 av de uppskattade Odellplattorna från år 2006 har antagits bli påbörjade.

## Påbörjade bostäder i Sverige 92–10

Antal bostäder i tusental, inkl ombyggnad



Prognos  
Källa: Boverket.

## HSB och de främsta konkurrenterna

Bolag	Antal påbörjade bostäder 2008
JM	1 570
Peab	1 496
Skanska	1 216
HSB	648
Riksbyggen	400
NCC	202



det. En annan viktigt skillnad är att HSB tar ett helhetsansvar, från förvärv av mark till byggande och förvaltning av bostadsrättsföreningen. De flesta konkurrenterna riktar enbart in sig på att bygga och sälja. HSBs helhetstanke präglar alla delar av åtagandet och utgör en garanti för att konsumenten får ett bra boende till rimliga kostnader. HSBs ambition är inte bara att bostäderna skall vara mer prisvärda än konkurrenternas utan också att boendet skall innehålla kvaliteter som det inte går att få hos konkurrenterna. Läs mer om det i avsnittet Det goda boendet på sid 16.

En grundläggande förutsättning i byggprocessen är tillgången till mark där människor vill bo. Här har konkurrensen varit mycket hård och kommer sannolikt på sikt skärpas ytterligare i takt med att tillgången sjunker och läget får allt större betydelse för valet av bostad. I dagens ansträngda konjunkturläge finns det dock aktörer som behöver lätta på portföljen vilket innebär att det de närmaste åren sannolikt kommer finnas möjligheter till intressanta förvärv.

tillfälligt lugn. Räntorna sänks till rekordlåga nivåer. Samtidigt får företagen problem i ökad utsträckning till följd av minskad försäljning och ordergång. Eftersom de nationella ekonomierna i hög grad är beroende av varandra i ett globalt system, bedöms krisen, åtminstone i USA, bli den svåraste sedan depressionen på 1930-talet.

### Slutet av 2008

Riksbanken och Riksgälden tvingas bistå de svenska bankerna med lån och andra åtgärder. Riksbanken inleder en serie sänkningar av reporäntan. Byggbranschen är en i raden av krisstämplade näringar och regeringen kommer med åtgärds paket, bland annat återupplivas ROT-avdragen för privatpersoner.

### Början av 2009

Trots 41 miljarder kronor till olika stimulansåtgärder, 65 miljarder kronor till stabiliserings- och garantiprogram för de svenska bankerna och en reporänta på rekordlåga 1 procent är osäkerheten fortfarande stor kring den fortsatta utvecklingen.

# Hållbar affärsutveckling

Hållbarhet är ett nyckelbegrepp inom HSB. Verksamheterna ska tillsammans verka för: *ekonomisk hållbarhet* genom att vara effektiva, *ekologisk hållbarhet* genom att vara energieffektiva och resurssnåla samt *social hållbarhet* genom att ha medlems- och kundfokus.

För HSB ProjektPartner innebär hållbarhetsarbetet: att byggnationen ska ske med stor hänsyn till klimat och miljö, att användningen av skadliga produkter och material minimeras, att omhändertagandet av byggavfall säkerställs, att den framtida driften av bostaden har god miljöprestanda och att det finns ekonomisk trygghet i boendet och boendemiljön.

Visionen är att HSB ska vara den aktör som har högst anseende inom boendet. Här är hållbarhetsarbetet en viktig kugge. Det innebär en ständig strävan att flytta fram positionerna inom området.

## Mål

Sedan 2006 har HSB ProjektPartner ingått i den arbetsgrupp som HSB Riksförbund tillsatt för att driva HSB:s hållbarhetsarbete fram till 2010. Med utgångspunkt i detta arbete har följande tre övergripande mål ställts upp för HSB ProjektPartner, där basåret är 2008:

- Inom 5 år ska varje projekt där HSB ProjektPartner medverkar miljödeklareras. (Genom miljödeklarationen får de boende en beskrivning av ett urval av byggnadens och lägenhetens miljöegenskaper.)
- Inom 2 år ska samtliga projektledare ha genomgått Bygga-bo-dialogens miljöutbildning. (Bygga-bo-dialogen är ett samarbete mellan företag, kommuner och regering för en utveckling mot en hållbar bygg- och fastighetssektor i Sverige.)
- Inom 3 år ska Byggvarubedömningen användas i samtliga projekt där HSB ProjektPartner medverkar. (Byggvarubedömningen är ett databaserat verktyg för miljö- och energivärdering av byggvaror.)

## Organisation och resurser

HSB ProjektPartner delar hållbarhetskompetenser med HSB Riksförbund. Resurserna består av såväl egen personal som externa specialistkompetenser. Allt hållbarhetsarbete sker i samverkan med HSB-föreningarnas miljösamordnare. Inom HSB ProjektPartner finns en miljöchef och en energichef anställda på halvtid. Högst ansvarig för hållbarhetsarbetet är bolagets economichef.

Under 2009 planerar HSB ProjektPartner att påbörja ett mer strukturerat miljöarbete där företaget siktar på att bli certifierade enligt den internationella miljöledningsstandarden ISO 14001 under 2010. För att nå dit kommer tillräckliga resurser att avsättas.

## Olika hållbarhetsprojekt

### Eget klimatavtal undertecknas

För att ta ett krafttag kring HSBs klimatpåverkan tog HSB Riksförbund under 2008 ett initiativ till att upprätta HSB Klimatavtal. Läs mer om klimatavtalet i faktarutan nedan.

Klimatavtalet innebär särskilda utmaningar för HSB ProjektPartner, eftersom både företagets egna och respektive entreprenörs utsläpp av växthusgaser ska mätas. Ännu, i början av 2009, har det inte slagits fast hur mätningen ska göras, men en lösning är på god väg. Ambitionen är att både bygga bostäder för energioptimal drift och att vara duktiga kravställare på entreprenörerna under byggprocessen. HSB ProjektPartner kommer att skriva under klimatavtalet under 2009.

### HSB Klimatavtal

HSB har gemensamt kommit överens om att upprätta HSB Klimatavtal för att åstadkomma en gemensam sänkning av HSBs utsläpp av växthusgaser. HSB Riksförbund, varje regional HSB-förening och HSB-bolag kan ansluta sig till HSB Klimatavtal. Den som ansluter sig till klimatavtalet ska självständigt till år 2023 minska sina utsläpp av koldioxidekvivalenter med 50 procent jämfört med 2008 års nivåer. Med koldioxidekvivalenter menas mängden av en växthusgas uttryckt som den mängd koldioxid som ger samma klimatpåverkan. På vägen mot målet om en halvering av utsläppen finns ett antal delmål uppsatta. Varje år kommer en uppföljning att ske av hur klimatarbetet fortskrider hos dem som skrivit under avtalet. De som går med ska aktivt arbeta för att minska sin klimatpåverkan, genom att bland annat ta fram en handlingsplan för miljöarbetet och integrera den i den egna verksamhetsplanen.



Söderkaj i Halmstad har ett härligt läge nära havet och med utsikt över Nissan. Här planerar HSB ProjektPartner att bygga klimatsnåla bostäder. 31 av cirka 300 bostäder kommer att bli passivhus.



### Passivhus – konceptet tar fart

I och med ett ökat fokus på klimatfrågan håller det på att bli ett genomslag för konceptet med passivhus. Konceptet bygger på att husen nästan är helt självuppvärmda. Rummen värms upp passivt genom att ta tillvara värme från personer, elektriska apparater och instrålning från sol.

Byggkostnaden är cirka 2–5 procent högre för passivhus än för konventionella hus, men istället går det att räkna hem investeringen efter ett antal år i och med lägre energikostnader. De passivhus som hittills har byggts i Sverige har framför allt varit villor och småhus, men nu börjar även intresset för att bo klimatsnålt i flerbostadshus öka. HSB ProjektPartner har tre passivhusprojekt på gång:

- *Kvarteret Portvaktens i Växjö.* Ett punkthus i trä med åtta våningar om sammanlagt 32 lägenheter. Idag finns en råtomt, ett arkitektförslag och en idé för bygget. Diskussioner om utformning av produkt och prisförhandlingar med entreprenörer pågår. Försäljningsaktiviteter kommer att sätta igång sent under våren 2009 om allt går som planerat.
- *Öjesjö i Partille.* Sex huskroppar om totalt 28 bostäder som tvåvåningsradhus, markplanslägenheter och lägenheter en trappa upp. Går försäljningen enligt plan startar bygget under våren 2009 och inflyttningen sker under första halvåret 2010.
- *Söderkaj i Halmstad.* Flerbostadshus där 31 utav cirka 300 bostäder byggs som passivhus. Under våren blev laga kraftvunnen detaljplan klar för hela exploateringsområdet. En marknadsundersökning genomförs under april och sedan bestäms hur projektet ska löpa vidare.

### Energiundersökning ger besked

För att få en uppfattning om hur hög energianvändningen är i HSB ProjektPartners producerade bostäder gjordes en inventering under 2008. Tolv olika bostadsprojekt, utspridda i Sverige och byggda under de senaste sju åren, valdes ut. Snittresultatet av mätningarna hamnade på 130 kWh/m<sup>2</sup> och år. Det ska jämföras med dagens byggnorm på 110 kWh/m<sup>2</sup> och år för nybyggnation. För närvarande pågår diskussioner om vilken nivå HSB ProjektPartner ska ligga på framöver för att klara av att uppfylla Klimatavtalet.

### Reseportalen ska styra resultatet

HSB ProjektPartner har under 2008 beställt en webbaserad reseportal, för bokning av samtliga medarbetares tjänsteresor. Portalen ska levereras under våren 2009 och kommer att inne-

bära stora fördelar. För det första ger det löpande kvalitets-säkrad miljöstatistik över medarbetarnas resande, vilket kan användas som underlag i förbättringsarbetet. För det andra innebär det kostnadsbesparingar då det både blir enklare att jämföra alternativa resor och minskar arvudet till resebyråer.

### Leverantörsbedömning nu obligatorisk

Affärsområdet HSB Inköp genomför sedan 2008 alltid en leverantörsbedömning i samband med att ramavtal tecknas. Mer om den på sidan 28.

### Hållbarhetschecklista

	2006	2007	2008
Omfattas hela HSB ProjektPartners organisation av hållbarhetsarbetet?	Ja	Ja	Ja
Finns skriftlig vision för hållbarhetsarbetet?	Delvis	Ja	Ja
Finns kortsiktiga mål?	Delvis	Ja	Ja
ISO 9001	Nej	Nej	Nej
ISO 14001	Nej	Nej	Nej
Har verksamheten en jämställdhetspolicy?	Ja	Ja	Ja
Har verksamheten en etisk policy?	Ja	Ja	Ja
Har verksamheten en miljöpolicy?	Ja	Ja	Ja
Har ledningen behandlat miljöpolicyen det senaste året?	Ja	Nej	Nej
Finns verksamhet som kräver tillstånd enligt miljöbalken?	Nej	Nej	Nej
Finns intressentdialog?	Delvis	Ja	Ja
Har intressentdialog påverkat verksamheten?	Ja	Ja	Ja
Finns ansvarig för hållbarhetsarbete?	Ja	Ja	Ja
Finns ansvarig för miljöarbete?	Ja	Ja	Ja
Är hållbarhetsarbete inskrivet i verksamhetsplanen?	Delvis	Ja	Ja
Har miljöpåverkan kartlagts?	Delvis	Delvis	Delvis
Finns analys av affärspåverkan?	Ja	Ja	Ja
Princip för styrelseersättning?	Ja	Ja	Ja
Har analys av samhälls-/miljöpåverkan genomförts?	Nej	Nej	Nej
Genomförs årligen en medarbetarundersökning?	Ja	Ja	Ja
Har det under året skett några miljörelaterade olyckor?	Nej	Nej	Nej

HSBs årsstatistik innehåller frågor om hållbarhet. Dessa utgör underlag för HSBs hållbarhetsredovisning för 2008. Målet är att 2010 ha en hållbarhetsredovisning som ligger i framkant.



Karin Jaxmark är ansvarig för Det Goda Boendet inom nyproduktionen. "Vi blir både starkare och bättre av att jobba tillsammans i den här kraftsamlingen", säger Karin. Läs mer om Det Goda Boendet i intervju med henne nedan.

### Det Goda Boendet i nyproduktionen fokuserar på:

- Ägarskap och inflytande
- Trygghet
- Tanken med bostaden – arkitektur som berör
- Marknadsföring
- Klimat

*Här intervjuas Karin Jaxmark, som ansvarar för nyproduktionsdelen i Det Goda Boendet, om vad det innebär för HSB ProjektPartner.*

#### **Varför är Det Goda Boendet så viktigt för HSB och specifikt för HSB ProjektPartner?**

– Historiskt sett har vi alltid jobbat med att lösa människors problem i vardagen. För oss som medlemsorganisation är det viktigt att ta reda på våra medlemmars behov och vardagsproblem. Det är alltså inte bara efterfrågan som styr, utan vi försöker också kartlägga de behov som finns och utveckla lösningar. Under våra pionjärår handlade det mycket om sopnedkast, barnstugor och liknande. Idag handlar det mer om att få livspusslet att gå ihop: bo miljövänligt samt känna sig trygg i sin affär och i sitt boende. Vart och ett är skall-kraven inte unika, men sammantaget blir det unikt.

– HSB blir både starkare och bättre av att jobba tillsammans i den här kraftsamlingen, när vi ska hitta de bästa lösningarna för våra medlemmar, intressenter och vår övriga marknad.

#### **Vad har ni gjort under året som gått?**

– Vi har under 2008 fortsatt arbetet med att förankra Det Goda Boendet genom att besöka åtta bostadsrättsföreningar. Vi genomförde en nulägesanalys för att ta reda på hur nära eller hur långt från Det Goda Boendet vi befann oss. Vi lärde oss även hur de olika föreningarna jobbar, och fick med oss förslag och idéer kring hur vi kan arbeta vidare. I december bjöd vi in samtliga föreningar till ett seminarium kring ämnet. Resultatet av seminariet ledde till en prioritering av dagens 57 skall-krav, där 15 är extra prioriterade.

#### **Hur har ni tagit fram de skall-krav som gäller idag för nyproduktionen?**

– Vi började med att konkretisera vad HSB har som är unikt idag. Sedan tittade vi också på medlemmarnas behov och utfallet från tidigare nyproduktioner. Vi har studerat vilka behov och trender som finns på bostadsmarknaden, där särskilt resul-

## Det Goda Boendet

Med konceptet Det Goda Boendet ska HSB återta positionen som den högst ansedda aktören inom boende. Konceptet rör alla delar inom organisationen. Inom nyproduktionen har Det Goda Boendet konkretiserats i ett antal punkter.

HSBs vision är att vara den bäst ansedda aktören inom boende. För att nå visionen har en kraftsamling under konceptet Det Goda Boendet skett under 2008. Genom detta koncept ska kärnvärderingarna ETHOS på ett tydligt sätt hållas levande gentemot medlemmarna.

Under hösten har ett förslag på konceptet varit ute på remiss inom hela HSB-organisationen. Mängden synpunkter på remissen som kommit in visar på att det finns ett stort intresse och engagemang för frågorna. Vid förbundsstämman våren 2009 ska ett slutligt förslag ligga färdigt för beslut.

Inom nyproduktionsdelen startade arbetet redan 2005. Då konstaterades att kärnvärderingarna ETHOS och hur de skulle tillämpas på nyproduktionen behövde tydliggöras. Ett arbete med att konkretisera vad kärnvärderingarna betydde för dem som jobbar med nyproduktion genomfördes, vilket resulterade i ett antal skallkrav för ETHOS i nyproduktion.

tatet från bosparundersökningen har varit en viktig del. Dessutom har projektgruppens medlemmar, både från föreningar och bolag, tagit med sig sina erfarenheter in i projektet.

#### **Hur kommer HSB ProjektPartner att jobba framöver med skall-kraven?**

– Viktigast för oss blir att fortsätta förankra Det Goda Boendet samt att utveckla och tydliggöra de skall-krav som vi idag saknar i våra processer. För varje skall-krav har en handlingsplan tagits fram. De flesta av kvaliteterna har vi redan eller kan enkelt föra in i projekten. Det handlar om mjuka värden som till exempel utbildning av styrelsen, engagerade medarbetare och nöjda kunder. Men även om att det ska finnas tillgång till gemensamhetslokal, att det ska finnas möjligheter till egna val

av ytskikt i lägenheten eller att den nya lägenheten ska ha noll fel vid inflyttning.

#### **Vilken är den största utmaningen med Det Goda Boendet?**

– Att bli ledande inom energieffektivitet i brukarskeendet blir en tuff utmaning. Men med tanke på all den kunskap som vi har inom förvaltning, driftsäkerhet och hållbarhet bör vi fixa det.

#### **Vad är mest avgörande för att lyckas?**

– Det kommer att krävas ett jättestort engagemang från oss där dialog, erfarenhetsutbyte, samverkan och ständig utveckling är centralt. Inom HSB har vi sammantaget redan en mycket stor kunskap, det gäller nu bara att kanalisera arbetet på ett bra sätt. Gör vi en kraftsamling klarar vi det här!

## Lobbying, intressentdialog och samhällsansvar

HSB ProjektPartner för löpande en dialog med sina intressenter och har som målsättning att ta ett brett samhällsansvar inom all verksamhet. Här följer några exempel på intressentdialog och samhällsansvar under året.

#### **Politikerna – ”viktigt att pressa på”**

Till följd av bank- och fastighetskrisen har HSB ProjektPartner tillsammans med HSB Riksförbund under hösten 2008 jobbat hårt med opinionsbildning och lobbying riktad mot de svenska politikerna, för att få dem att fatta beslut om ett krispaket för bostadsbyggandet. Läs om de aktiviteter som genomförts i faktarutan bredvid.

Åke Johansson, presschef på HSB, kommenterar arbetet så här: ”När krisen slog till var det oerhört viktigt för oss att ställa om snabbt för att pressa på politikerna. I kriser som denna är det väsentligt att vi agerar mot beslutsfattarna som skydd för den enskilde medlemmen.”

#### **Kunderna – deras betalningsvilja undersöks**

Under början av 2009 gjordes en marknadsundersökning bland HSBs bosparare för att undersöka betalningsviljan för olika typer av miljöfaktorer i boendet. Undersökningen visade att flertalet är villiga att betala extra för bostäder som har god energiprestanda och som gör det enkelt att leva miljövänligt. Exempel på miljöfaktorer som undersökts är individuell mätning av el och varmvatten, energisnåla vitvaror, miljövänliga ytskikt, grön el, isolerade fönsterglas, välisolerade väggar,

### HSBs opinionsbildande aktiviteter, några exempel:

- **Brev till regeringen.** I oktober skrevs ett brev till finansminister Anders Borg samt kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell där HSB krävde att regeringen omedelbart borde agera för att förhindra att finanskrisen sprider sig till bostads- och fastighetsbranschen. ”Regeringen bör enligt vår mening omedelbart slopa byggmomsen, avskaffa ”flyttskatten” och införa ett kraftfullt KLOT-paket (Klimat- och ROT-program) för all nyproduktion och ombyggnad av bostäder.”
- **Politikermöten.** Genomfört träffar, med anledning av brevet, med ledamöter från alliansen och oppositionen samt med statssekreterare Dan Ericsson.
- **Uppvaktning av massmedier.** Förekommit i tidningar och tv kring det nödvändiga krispaketet för bostadsbyggandet, såsom i Sundsvalls Tidning, Rapport och TV4s Nyhetsmorgon.
- **Frukostseminarium.** Initierat ett frukostseminarium om byggkrisen med rubriken: Tvärstopp för bostadsbyggandet – vad händer och var finns lösningarna i finanskrisens Sverige? Den livliga och givande debatten lockade sammanlagt runt 150 deltagare från bygg- och fastighetsbranschen, politiken och massmedier.

värmeåtervinning och bilpool. Resultatet från undersökningen kommer att användas som underlag i framtida miljöåtgärder.

#### **Leverantörerna – vad tycker de om oss?**

Under våren 2009 kommer en systematisk dialog att genomföras med ett antal nyckelleverantörer till HSB Inköp, banker och finansbolag samt eventuellt också med byggpartners. Detta för att stämma av HSBs anseende och värderingar hos leverantörerna och för att få reda på vilka frågor de tycker är viktigast för HSB.

# Medarbetarna är nyckeln till framgång

I en ständigt föränderlig marknad är det viktigt för HSB ProjektPartner att löpande utveckla tjänsteutbudet, organisationen och medarbetarna. Medarbetarnas kunskap, kompetens och engagemang är avgörande för hur bolaget ska lyckas med sina åtaganden gentemot HSB-föreningarna och deras medlemmar.

## Kompetens strategiskt viktigt

Ambitionen för HSB ProjektPartner är att i största möjliga mån ta tillvara, behålla och utveckla den enskilde medarbetarens kompetens som ett led i att vara en attraktiv arbetsgivare. Metoden för strategisk kompetensförsörjning vidareutvecklades under 2008.

Målen med kompetensförsörjningsarbetet är tre: att uppnå ett tydligare ledarskap, att ge medarbetaren bättre möjlighet att planera sin egen utveckling och att påverka sin egen löneutveckling. Med hjälp av de verktyg som används i arbetet har ledningen möjlighet att identifiera risker och planera för åtgärder vid organisationsförändringar samt att genomföra målinriktade satsningar på kompetensutveckling inom organisationen.

Under 2008 rekryterades en rad nya medarbetare, vilket ledde till att medelåldern sjönk. Utmaningen att rekrytera nya medarbetare kvarstår dock, på grund av kommande pensionsavgångar. I rekryteringsarbetet utgör modellen för kompetensförsörjning en viktig del.

## Arbetsmiljön löpande under lupp

För att fånga upp medarbetarnas upplevelse av sin arbetssituation och syn på vad som behöver förbättras genomförs regelbundna medarbetarundersökningar. Undersökningarna spelar sedan en betydande roll i de satsningar som planeras inom personalområdet.

Tidigare medarbetarundersökningar visar att HSB ProjektPartner i hög utsträckning lever upp till medarbetarnas förväntningar och önskemål. Särskilt goda omdömen har getts inom trivsel, delaktighet och i upplevelsen av företaget som en bra arbetsgivare. Områden som ligger i fokus för fortsatt arbete är internkommunikation, måluppföljning och delaktighet i beslutsprocesser. Nästa medarbetarundersökning genomförs under våren 2009.

Preventiv friskvård ger resultat. Av de medarbetarundersökningar som har gjorts framgår det att medarbetarna är mycket nöjda med det förebyggande friskvårdsarbete som bedrivs inom HSB ProjektPartner. För 2008 och även historiskt visar statistiken på en låg sjukfrånvaro.



## Metod för strategisk kompetensförsörjning

Metoden bygger på att det finns en nära koppling mellan medarbetarens kompetensutveckling/individuella mål och verksamhetens behov/krav. Den följer också en samtalsprocess som stödjer en kontinuerlig kommunikation mellan chef och medarbetare på grupp- och individnivå.

## ETHOS grunden för vårt personalarbete

Till grund för personalarbetet inom HSB ProjektPartner ligger HSBs kärnvärderingar ETHOS. En viktig del i det här arbetet handlar om att skapa delaktighet och motivation samt att skapa goda förutsättningar för medarbetarnas hälsa, välbefinnande och personliga utveckling.

En viktig del i det förebyggande friskvårdsarbetet är att öka medarbetarens egen kunskap om vägen till god hälsa och därmed höja motivationen att använda de möjligheter som erbjuds. Samtliga anställda får ett årligt friskvårdsbidrag på 2 500 kronor, rabatterade priser på rikstäckande friskvårdsanläggningar och möjlighet till massage på arbetstid. Utöver det har alla en privat sjukvårdsförsäkring med ett omfattande utbud av tjänster inom både offentlig och privat sjukvård.

Som ett led i att underlätta för medarbetarna att hitta balans mellan arbete, föräldraskap och fritid finns det möjlighet till arbetstidsförkortning och flexitid. Föräldralediga har en löneutfyllnad i upp till sex månader och omfattas av den årliga lönerevisionen.

Genom den årliga hälsoundersökningen kan också medarbetarna följa upp sin egen hälsostatus och genom en övergripande hälsoanalys kan HSB ProjektPartner identifiera



Charlotte Wiesner, Magnus Adolfsson, Louise Byström och Carina Gunnars konfererar i tågkypen på väg till Göteborg. Ett miljövänligt, effektivt och trevligt sätt att resa på.

områden för allmänna förbättringar av arbetsmiljön och prioriteringar inom friskvården.

Den fysiska miljön följs regelbundet upp i samarbete med företagshälsovårdens ergonomer.

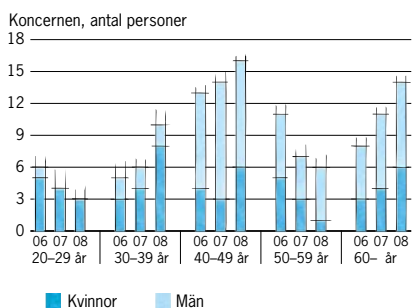
#### Målstyrt jämställdhets- och mångfaldsarbete

HSB ProjektPartners mål är att aktivt verka för jämställdhet och ökad mångfald i verksamheten. I samband med nyrekrytering arbetar företaget därför aktivt med att flerfaldiga den etniska mångfalden och med att uppnå en jämn könsfördel-

ning. För att uppnå en jämnare könsfördelning, även på ledarnivå, har HSB ProjektPartner som mål att tillsätta fler kvinnor i chefspositioner. Vid utgången av 2008 bestod ledarskiktet av 38 procent kvinnor, att jämföra med 25 procent vid utgången av året innan.

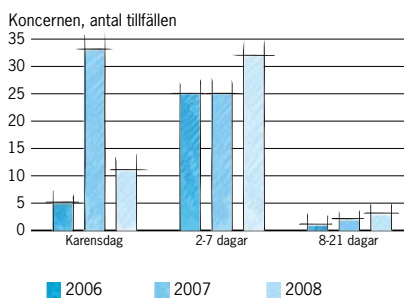
Det målstyrda arbetet ger ett objektivt underlag att utgå ifrån i dialogen mellan chef och medarbetare samt skapar rätt förutsättningar för såväl jämställdhets- och mångfaldsarbetet som för målet att vara en icke-diskriminerande arbetsplats.

**Ålders- och könsfördelning anställda HSB ProjektPartner 2005–2008**



Medelålder kvinnor 44 år. Medelålder män 49 år.

**Sjukfrånvaro antal tillfällen, HSB ProjektPartner 2008**



Av personalstyrkan var 8 procent sjukskrivna längre tid än 14 dagar under 2008.

Anställda koncernen	2007	2008
Medeltal anställda	41	42
Personalomsättning	5,7	3,95
Könsfördelning, %, kvinnor	43	49
män	57	51

# Affärsområde Produktion

Som en följd av den snabba avmattningen i bostadsefterfrågan stannade HSBs påbörjande 2008 på endast 648 lägenheter. Det är en kraftig minskning mot föregående år då 1 889 lägenheter påbörjades.

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.

## Skärpta produktionsmål på sikt

Under perioden 1950–90 svarade HSB för mellan 10 och 20 procent av Sveriges sammanlagda bostadsproduktion. Sedan bostadsmarknaden avreglerades i början av 1990-talet har andelen sjunkit till omkring 5 procent. Också 2008 beräknas andelen uppgå till i samma storleksordning. Målet är att på några års sikt svara för minst 8 procent, vilket vid en volym under mer normala konjunkturförhållanden på cirka 40 000 påbörjade lägenheter skulle innebära omkring 3 200 lägenheter för HSBs del.

## Bygandet föll drastiskt 2008

Den kraftiga minskningen i efterfrågan under 2008 ledde till att HSB liksom många andra aktörer tvingades skjuta upp en stor del av den planerade produktionen.

Under 2008 påbörjade HSB ProjektPartner i partnerskap

med enskilda HSB-föreningar byggandet av 183 lägenheter, vilket är färre än föregående år då 464 lägenheter påbörjades.

Det delägda produktionsbolaget HSB Bostad påbörjade samtidigt 163 (845) lägenheter. HSB ProjektPartner medverkade således på olika sätt i byggandet av 346 (1 561) HSB-bostäder.

Då det inom HSB i övrigt påbörjades 302 (328) lägenheter kan det sammanlagda antalet för 2008 summeras till 648 (1 889) lägenheter. 507 (1 666) var bostadsrätter, 35 (159) egnahem och 106 (64) hyreslägenheter.

HSB ProjektPartner medverkade således i 53 (83) procent av HSBs samlade bostadsproduktion och i 65 (89) procent av bostadsrättsproduktionen.

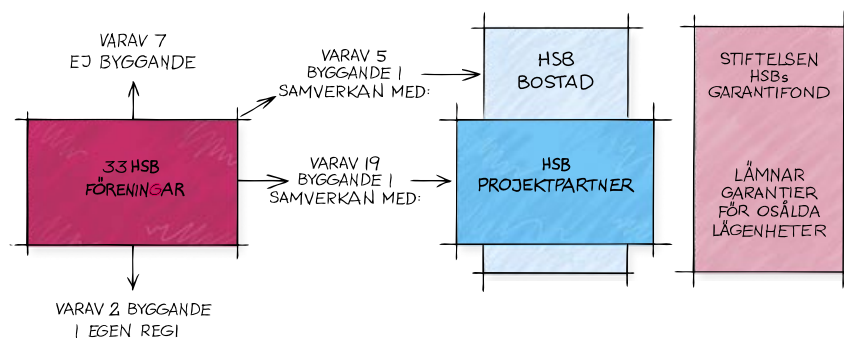
## Stopp i försäljningen under hösten

Målet för försäljningen av bostäder har sedan länge varit att samtliga lägenheter ska vara sålda vid färdigställandet. Detta har i allt väsentligt nåtts de senaste åren då endast någon enstaka osåld lägenhet funnits vid färdigställandet under kort tid vid några tillfällen.

Under 2008 har dock en kraftig omsvängning skett som följd av den pågående konjunkturedgången. Sänkta bostadspriser på andrahandsmarknaden har skapat osäkerhet som lett

Affärsområde Produktion	2007	2008
Nettoomsättning, mkr	810,1	649,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	66,1	-18,1
Vinstmarginal, %	8,2	-2,8
Medelantal anställda	16	17
Antal påbörjade bostäder <sup>1)</sup>	1 561	346
Inklusive HSB Bostad AB och HSB Boprojekt Väst AB.		

HSBs påbörjade bostäder 2008	Antal projekt	Antal bostäder
Bostadsrätt	10	507
Äganderätt	4	35
Hyresrätt	2	106
<b>Totalt</b>	<b>16</b>	<b>648</b>



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

till att många avvaktat med sitt bostadsköp. Många köpare har dessutom nekats lån innan det befintliga boendet sålts.

I syfte att underlätta försäljningen har HSB ProjektPartner utarbetat en strukturerad metodik för analys och försäljning av osålda lägenheter samt en samling verktyg som används vid försäljningen. Här ingår bland annat HSB Trygghetspaket, läs mer om det på sidan 26.

HSB ProjektPartner sålde under 2008 sammanlagt 144 (397) lägenheter. Med såld lägenhet avses vid bostadsrätt att förhandsavtal eller upplåtelseavtal träffats. Vid utgången av 2008 fanns hos HSB ProjektPartner 25 (7) oplacerade färdigställda lägenheter och 306 (198) osålda lägenheter i den pågående produktionen med färdigställande fram till sommaren 2010, totalt 331 (205). Genom ett intensifierat försäljningsarbete och med hjälp av sänkta räntor, hade det sammanlagda antalet oplacerade lägenheter i mitten av mars kunnat minskas till 310.

### Sänkta bygg- och boende kostnader

Den genomsnittliga produktionskostnaden i HSBs samlade produktion minskade i förhållande till föregående år med cirka 14 procent, från 33 600 kronor/m<sup>2</sup> till 29 000 kronor/m<sup>2</sup>. Minskningen beror till stor del på att en större andel av projekten var belägna utanför storstadsregionerna. Till viss del har även den uttalade ambitionen att öka andelen projekt som vänder sig till breda medlemsgrupper haft betydelse. Andelen lägenheter i projekt med produktionskostnader under 20 000 kronor/m<sup>2</sup> ökade från 9 till 20 procent. Samtidigt minskade andelen lägenheter i dyrare projekt med produktionskostnader från 30 000 kronor/m<sup>2</sup> från 55 till 48 procent. En fortsatt strävan finns att generellt minska byggkostnaderna, i första hand genom fortsatt utveckling av produktionsprocessen.

Den genomsnittliga insatsnivån minskade likaså med 14 procent, från 29 700 kronor/m<sup>2</sup> till 25 500 kronor/m<sup>2</sup>, samtidigt som de genomsnittliga årsavgifterna minskade med 5 procent från 666 kronor/m<sup>2</sup> 2007 till 631 kronor/m<sup>2</sup> 2008.

### Samverkan

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 partnerskap 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 att genomföra bygget.

Samverkan preciserad i treåriga ramavtal sker idag med 15 HSB-föreningar vilket är en ökning med sex i förhållande till föregående år. Med en förening sker samverkan genom ett gemensamt ägt handelsbolag och med tre HSB-föreningar samverkar parterna per projekt. Avtalen stadgar generellt att projektresultatet ska delas lika mellan parterna. Samarbetet utvärderas årligen enligt särskild ordning.

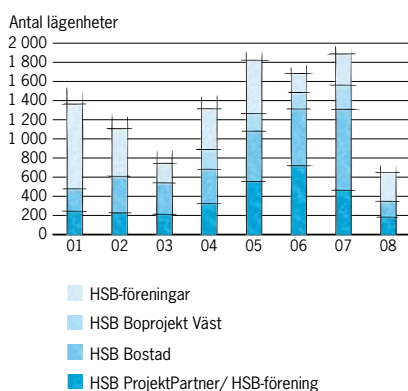
I Stockholmsregionen samarbetar HSB ProjektPartner sedan 2001 med fem HSB-föreningar genom det gemensamt ägda HSB Bostad AB, där bolagets andel motsvarar 39 procent av kapitalet på cirka 370 miljoner kronor.

På motsvarande sätt har HSB ProjektPartner under åren 2004 till 2008 samverkat med fem HSB-föreningar på västkusten genom ett 34-procentigt ägande i produktionsbolaget HSB Boprojekt Väst AB. Inför 2009 har dock bolagets ägare enats om att avveckla bolaget för att istället samverka med HSB ProjektPartner på ovan redovisat sätt.

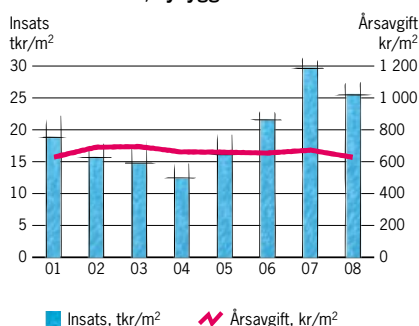
Sammantaget innebär detta att samverkan sker med 24 av de 26 HSB-föreningar som har marknadsmässiga förutsättningar att genomföra bostadsproduktion av någon omfattning.

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.

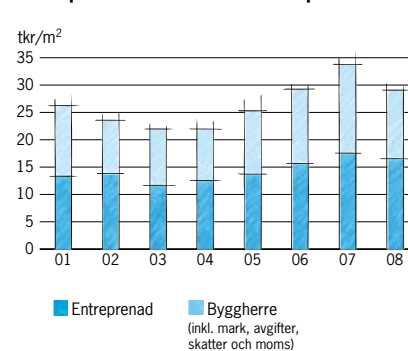
**Antal påbörjade lägenheter i HSB, 2001-2008**



**Boendekostnad, nybyggd bostadsrätt HSB**



**HSBs produktionskostnader – all produktion**



HSB ProjektPartners projektportfölj innehåller 11 000 bostäder med planerad igångsättning 2009–2013. På [www.hsb.se](http://www.hsb.se) och i HSBs Nytt Hem-katalog finns uppgifter om HSBs aktuella produktion.

Möjligheterna till framtida byggande är i grunden beroende av tillgången på bygggrätter på orter och i lägen där det finns marknadsmissiga förutsättningar att bygga och sälja nya bostäder. Tillgången på byggbar mark grundar sig på eget ägande, samarbetspartners ägande eller avtal (option) med kommun eller annan om framtida förvärv.

HSB ProjektPartners projektportfölj inklusive bolagsarbeten med påbörjande fram till och med 2013 innehåller ungefär 11 000 lägenheter.

Cirka 70 procent av portföljen avser projekt som avses genomföras i samverkan med enskilda HSB-föreningar. Störst byggkommuner är Göteborg med 1 000 lägenheter, Linköping med 700 lägenheter, Uppsala med 500 lägenheter, Norrköping och Malmö med 400 lägenheter samt Luleå, Umeå,

I HSBs Nytt Hem-katalog presenteras alla nyproduktionsprojekt inom HSB i hela Sverige.



Örebro, Nacka och Halmstad med vardera cirka 300 lägenheter. I övrigt är produktionen väl spridd över stora delar av landet.

HSB Bostad svarar för runt 30 procent av portföljen med Stockholm, Nacka, Haninge och Sundbyberg som största byggkommuner.

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 oidentifierade projekt.

#### Projekt som HSB ProjektPartner påbörjat i samarbete med HSB-föreningar 2008

HSB-förening	Kommun	Projekt	Antal bostäder	Bild nr
Umeå	Umeå	Ljumviken	2	
Umeå	Umeå	Sjörået	6	3
Gävleborg	Gävle	Brf Grand	65	7
Uppsala	Uppsala	Brf Fyrisvallen	102	4
Södermanlands län	Nyköping	Kv Väverskan	8	10
<b>Summa antal bostäder</b>			<b>183</b>	

#### Projekt som HSB Bostad (delägt bolag) påbörjat 2008

HSB-förening	Kommun	Projekt	Antal bostäder	Bild nr
Stockholm	Nacka	Brf Palatinen	70	
Norra Stor-Stockholm	Järfälla	Brf Mälåringen	34	
Norra Stor-Stockholm	Sollentuna	Brf Traversen	59	
<b>Summa antal bostäder</b>			<b>163</b>	
<b>Totalt HSB ProjektPartner</b>			<b>346</b>	

#### Utdrag ur projektportföljen, planerad igångsättning under 2009 och 2010

HSB-förening	Kommun/ Kommundel	Projekt	Antal bostäder	Bild nr
<b>HSB ProjektPartner i partnerskap med HSB-förening,</b>				
Umeå	Umeå	Ljumviken	4	
Umeå	Umeå	Sjörået	15	
Mitt	Sundsvall	Rosenbacken	42	1
Uppsala	Uppsala	Ulleråker	11	
Uppsala	Uppsala	Brandstationen	40	6
Mälardalen	Örebro	Grenadgårdsparken	15	
Södermanland	Nyköping	Väverskan	10	
Östra	Norrköping	Paraden 8	15	
Göta	Halmstad	Söderkaj	40	
Göteborg	Partille	Öjersjö	28	11
Sydost	Växjö	Portvaktén	31	
Skåne	Lund	Öresund 4	56	
Malmö	Vellinge	Hököpinge	9	
Malmö	Malmö	Draken	65	5

#### HSB Bostad

HSB-förening	Kommun/ Kommundel	Projekt	Antal bostäder	Bild nr
Stockholm	Blåsut	Åstorp	52	
Stockholm	Midsommarkr	Pianofabriken	33	
Stockholm	Hökarängen	Pepparkvarnen	47	2
Stockholm	Tyresö	Rödingen	59	8
Södertörn	Huddinge	Hammartorp	111	9
Södertörn	Nynäshamn	Hamnklippan	86	





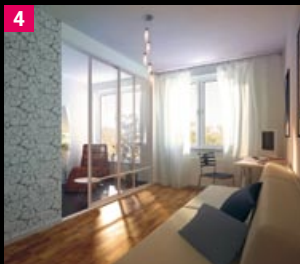
1 Sundsvall, Rosenbacken – 42 lgh



2 Stockholm, Pepparkvarnen – 47 lgh



3 Umeå, Sjørået – 6 radhus



4 Uppsala, Fyrisvallen – 102 lgh



5 Malmö, Draken – 65 lgh



6 Uppsala, Brandstationen – 40 lgh



7 Gävle, Grand – 65 lgh



8 Tyresö, Rödningen – 59 lgh



9 Huddinge, Hammartorp – 111 lgh



10 Nyköping, Väverskan – 8 villor



11 Göteborg, Öjersjö – 20 lgh och 8 radhus

# Kapitalbehov och risker i bostadsproduktionen

Bostadsbyggande är sedan samhället minskade sitt engagemang i början på 1990-talet förenat med ett väsentligt risktagande, vilket också med tydlighet har visat sig under 2008. HSB ProjektPartner arbetar därför sedan länge utifrån en strukturerad process för att hantera de risker som finns.

Att bygga bostäder idag är förknippat med en större ekonomisk risk än för 15-20 år sedan, då samhället genom bland annat statliga bostadslån stod för huvuddelen av risken. Tidigare var det också vanligt att kommunerna svarade för markförsörjningen och tillhandahöll färdigexploaterad mark i samband med byggstart. Så sker även idag, men i mindre omfattning. Denna utveckling har tvingat producenter 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 då de uppstår närmare i tiden för projektets förverkligande.

Utvecklingen under 2008 där konjunkturedgången lett till minskad efterfrågan på bostäder och en avstannande försäljning av nyproducerade bostäder, illustrerar med tydlighet att bostadsproduktion ur risksynpunkt numera är att jämställa med annan affärsverksamhet.

HSB ProjektPartner har gjort bedömningen att det behövs ett eget kapital motsvarande minst 500 000 kronor per byggd

lägenhet för att möta dessa risker. Bedömningen är att HSB ProjektPartners kapitalbas vid nuvarande samverkansformer är tillräcklig för att klara de belastningar som kan förväntas samt för att senare tillåta expansion i planerad omfattning.

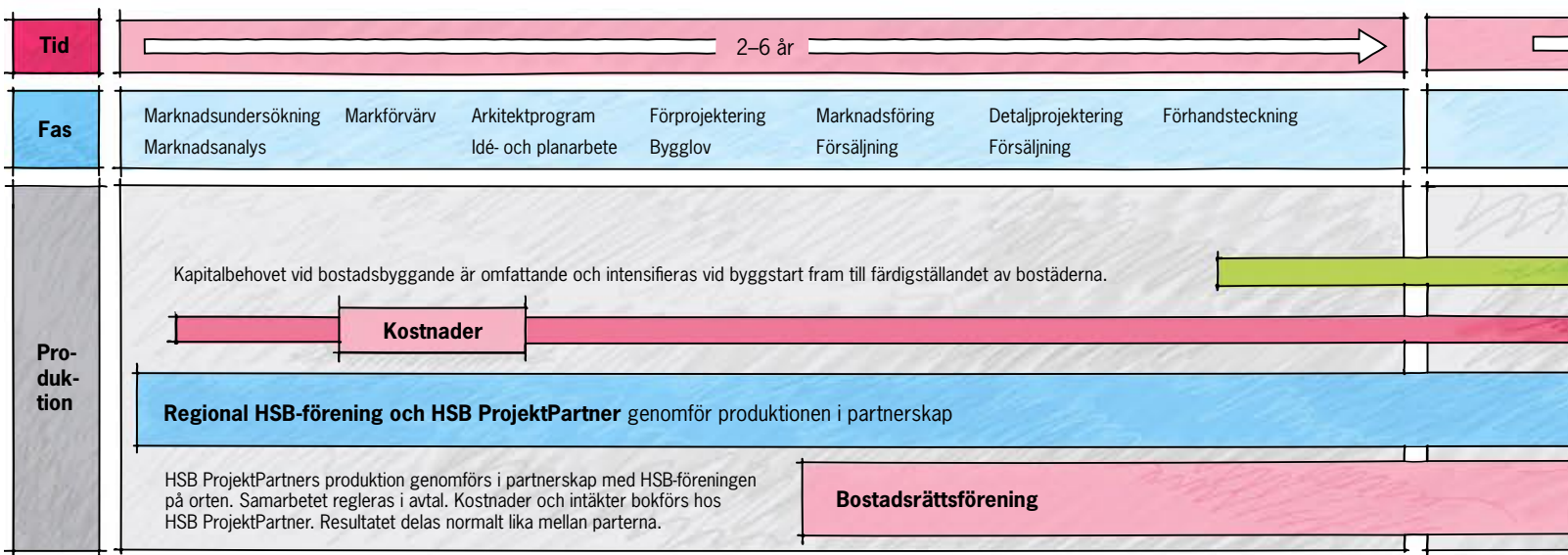
## Investeringspolicy

HSB ProjektPartners investeringspolicy reglerar vilka principer som ska gälla för investeringar inom produktionsområdet. Övergripande syfte är att säkerställa att varje projekt har förutsättningar att bli en framgång och att minimera riskerna för marknadsmissiga bakslag. Exempel på generella krav vid förvärv av mark och för byggstart redovisas i ruta på nästa sida.

## Markrisk

Beslut om investeringar i mark och investeringar i tidiga skeden som överstiger 10 miljoner kronor 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 skall förverkligas vid olika tidpunkter. För varje projekt finns en plan för utveckling, alternativt avveckling, samt en ansvarig projektledare med uppgift att ansvara för genomförandet.

## Nyproduktionsprocessen



### Genomföranderisk

Riskerna för ökade kostnader för själva byggnationen hanteras på projektnivå genom ett inom HSB utvecklat mallsystem, som bland annat innehåller checklistor och avtalsformulär av olika slag. För respektive engagemang finns således detaljerade planer för genomförandet dokumenterat i standardiserade handlingar. Vidare finns en ansvarig projektledare med ansvar för genomförandet.

### Försäljningsrisk

I syfte att minska risken för att inte kunna sälja bostäderna i projektet till det pris som förutsatts fokuserar bolaget på marknadsprocessen. Läs mer om det på sidan 26.

Ett sätt att begränsa försäljningsrisken är också att dela in större projekt in 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.

Försäljningsrisken 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. Om priset på osålda lägenheter sedan behöver sänkas, skriver SHG av motsvarande del av krediten. SHG-Garantin omfattar, efter avdrag för en självrisk som motsvarar fem procent av produktionskostnaden, två tredjedelar av de vid färdigställandet uteblivna insatserna, dock högst 20 procent av produktionskostnaden. Vid utgången

## Strukturerad riskhantering

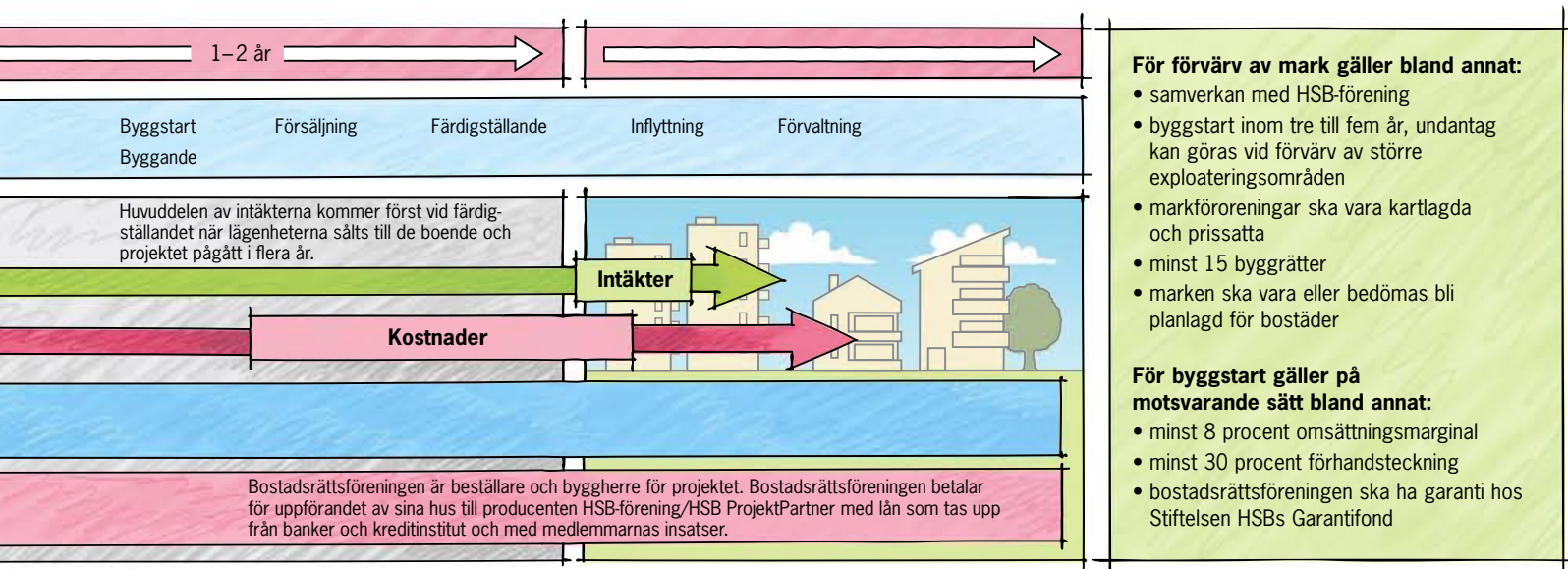
I princip är ingen del av verksamheten riskfri, men riskerna kan delas in i acceptabla risker som ska hanteras och ej acceptabla risker som i möjligaste mån ska undanröjas. Processen kan sammanfattas i följande steg.

- 1. Riskidentifiering** – med utgångspunkt i branschkunskap och tidigare erfarenheter identifieras de områden där risk för avvikelser från förutsett utveckling finns.
- 2. Riskvärdering** – sannolikheten för att en riskhändelse inträffar och konsekvenserna därav bedöms.
- 3. Riskbeslut** – om risken kan accepteras eller inte bestäms utifrån två aspekter. Dels risken ställd i förhållande till möjligheten, det vill säga risken för att drabbas av kostnader ställd i relation till den avkastning som kan förväntas. Dels risken i förhållande till bolagets förmåga att klara av ett negativt utfall.
- 4. Riskhantering** – hur ej acceptabla risker skall hanteras bestäms, till exempel genom mer ingripande förändringar av affärsupplägg eller genom att avstå från eller 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.

av 2008 hade SHG utestående sådana lån på 30 miljoner kronor. Då redan gjorda åtaganden tagit SHGs aktuella garantikapacitet i anspråk, lämnas för närvarande inga nya garantier.

### Risker i avslutade projekt

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



Bra metoder för marknadsföring och försäljning är viktigt såväl i högkonjunktur som i den lågkonjunktur som nu råder, där osäkerheten kring bostadsköp är stor.

Marknads- och försäljningsarbetet är organiserat inom ramen för tre grupper; Marknadsanalys, Försäljning och tillval samt Marknadsföring och kommunikation.

## Marknadsanalys – ger vitala besked

Marknadsundersökningar, marknads- och omvärldsanalyser samt konkurrentanalyser är sedan länge en självklarhet för att skaffa kunskap om marknadsförutsättningarna inför markköp, samt projekterings- och produktionsstart. Tillsammans med den samverkande HSB-föreningens lokalkännedom, ger detta en god kunskap om marknadsförutsättningarna och svar på frågorna om det finns en marknad för projektet, vilka målgrupperna är och vad de efterfrågar. Även eventuella förändringar i näringsliv, konjunktur och politiska beslut som kan påverka efterfrågan vägs in.

## Försäljning och tillval följs åt

Försäljningsprocessen är 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 för att åtgärder snabbt ska kunna vidtas vid behov.

En bra organisation kring tillval främjar försäljningen av bostäder. HSB ProjektPartner arbetar kontinuerligt med att utveckla metoder för en effektiv och kundanpassad tillvalshantering.

## Marknadsföring och kommunikation stödjer försäljningen

Förutom marknadsföring vid varje enskilt projekt har

HSB ProjektPartner i början av 2009 genomfört nedanstående marknadsförings- och försäljningsaktiviteter:

**HSB Tryggt köp:** I januari 2009 lanserade HSB ProjektPartner ett trygghetspaket "HSB Tryggt köp" som ger Sveriges bästa skydd vid köp av nyproducerat boende. De regionala HSB-föreningarna kan själva välja om och vilka projekt de vill försäkra enligt HSB Tryggt Köp. Trygghetspaketet består av tre delar:

- *En försäkring* som ger skydd mot dubbla boendekostnader i högst nio månader, till dess den gamla bostaden är såld (karenstid på tre månader, samt boendekostnader på högst 15 000 kronor/månad).
- *En återköpsgaranti* utfärdad av HSB-föreningen som träder in tre månader efter försäkringstidens slut, om den gamla bostaden inte blivit såld.
- *Ett överbrygnadslån* under tiden fram till dess den gamla bostaden är såld.

Dessutom finns möjlighet att teckna en försäkring för boendekostnader om arbetslöshet, sjukdom eller dödsfall drabbar köparen.

**Stor visningshelg:** I mars 2009 genomfördes en gemensam visningsdag, då HSBs samlade pågående nyproduktion i hela landet visades upp.



Några olika exempel på marknadsföringsinsatser i samband med nyproduktion. Från vänster: Byggskylt för brf Grand i Gävle, en stripad stadsbuss i Gävle, Anette Olsson, inredningsansvarig, visar tillval i HSB ProjektPartners visningslägenhet i Kapellgärdet i Uppsala samt Norrköping där hela huset slogs in för att uppmärksamma brf Paraden.

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

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 och HSB Malmö. Inom ramen för samarbetet finns fyra projektgrupper som har till uppgift att utveckla och förvalta system, metoder och rutiner samt dokumentation för nyproduktion inom sina respektive utvecklingsområden, vilka redovisas närmare nedan.

#### Styrd byggprocess prispressar

Genom att tillämpa en strukturerad byggprocess, där HSB tar ett större ansvar för bygg- och materialförsörjningsprocessen, har kostnaderna i nyproduktionen kunnat pressas. Processen tar sin utgångspunkt i industriella metoder för utveckling, logistik och produktion. Genom att använda mindre aktörer genom delade entreprenader när konkurrensen varit svag och priserna höga, har också beroendet av de stora entreprenörerna kunnat minskas.

Under 2008 har ett antal projekt där metodiken använts slutförts, inte bara i storstadsregionerna utan också ute i landet. Idag finns runt 2 000 bostäder i olika skeden av byggprocessen. Metodiken 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 2009 kommer energi- och miljöfrågorna integreras tydligare i processen. Dessutom kommer ytterligare ett stomalternativ med högre prefabriceringsgrad än nuvarande system tas fram. Vidare kommer en systematisk utvärdering att göras av ett antal av de genomförda projekten.

Gruppen följer debatten om fuktproblematik i putsade enstegstätade fasader och har undersökt förekomsten av skador i HSBs produktion. Hittills har begränsade skador endast konstaterats i två småhusprojekt.

#### Entreprenad med sikte på noll fel

Entreprenadgruppen svarar för innehåll och uppdatering av HSBs byggmallar. Under 2008 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 har överenskommit levereras. Målet är att det senast 2010 ska vara noll fel vid inflyttning.

#### Produktionsekonomi systematiserar

Produktionsekonomigruppens 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 för nöjdare kunder

Marknad och försäljning är ett forum för utveckling, samordning och erfarenhetsutbyte. Målsättningen är också att skapa ett bättre samarbete med tekniksidan, i syfte att uppnå en mer kundorienterad nyproduktionsutveckling. Läs mer om marknad och försäljning på föregående sida.

#### ETHOS i nyproduktion på gång

Ett förslag om hur HSBs gemensamma värdegrund ETHOS, som står för Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan, ska konkretiseras i nyproduktionen har arbetats fram i samverkan inom HSB. Förslaget kommer att behandlas och riktlinjer läggs fast under 2009. Läs mer om ETHOS i nyproduktion på sidan 16.

# Affärsområde Inköp

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

## Volymrabatt

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.

## Stor potential tas tillvara

Under året har en utredning av inköpsverksamheten gjorts. Syftet har varit att undersöka möjligheterna att bättre ta tillvara HSBs samlade inköpsvolym. Utredningen har resulterat i en arbetsgrupp med representanter från fem HSB-föreningar som ska ta fram riktlinjer för hur inköpsverksamheten ska bedrivas inom HSB. Arbetet kommer att fortskrida under 2009, men klart är redan att HSB-föreningarnas insyn bör öka, till exempel genom att representanter för föreningarna deltar i tecknandet av avtal med leverantörer.

– Det här är ett steg i rätt riktning för att utnyttja vår stora potential, säger Claes Cervin, VD för HSB Inköp.

## Hållbarhetskrav på leverantörer

HSB Inköp bedömer alla leverantörer enligt en särskild hållbarhetsbedömning, där hållbarhetsarbete, kvalitet och miljöpåverkan kartläggs. Syftet med bedömningarna är att stärka relationerna med de stora leverantörerna, undvika leverantörer som inte lever upp till HSBs krav samt bidra till en positiv samhällsutveckling.

HSB Inköp har under året tagit fram en reseportal som kommer att spara kostnader, men som också är ett verktyg när det gäller att utvärdera personalresornas miljöpåverkan. Läs mer om reseportalen på sidan 15.

## Cirka 100 leverantörer

HSB Inköp har avtal för hela HSBs räkning med cirka 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 rikstäckande erbjudanden till medlemmar.

## Prispress vid nyproduktion

HSB ProjektPartner jobbar ständigt med att sänka byggkostnaderna. Detta sker till stor del genom en strukturerad byggprocess, som beskrivs närmare på sidan 27. 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 effektiviserar inköp

HSB Inköp har under ett antal år utvecklat en inköpsportal på nätet. Via inköpsportalen beställs varor till avtalspriser direkt från leverantör. Det ger både pris- och tidsbesparingar. Dessutom får både HSB-föreningen och HSB Inköp bättre överblick över volymerna, något som skapar förutsättningar för att ytterligare effektivisera och förbilliga inköpen.

Under året har HSB Inköp implementerat inköpsportalen hos HSB Stockholm. Ett flertal HSB-föreningar har visat intresse för inköpsportalen och under 2009 är målet att ansluta ytterligare tio HSB-föreningar.

## Aktiviteter som främjat avtalen

För att samla inköpsvolymerna till ramavtalen och på så sätt uppnå storköpsfordelar jobbar HSB Inköp ständigt med affärsutveckling. Nedan beskrivs ett antal aktiviteter som gjorts under året:

*Gemensam annonsering:* HSB Inköps initiativ med en gemensam annonseringskampanj för vitvaror i medlemstidningen Hemma i HSB har gått mycket bra under året. 15 föreningar har anslutit sig och annonserna har haft stor genomslagskraft. Ett bra exempel är HSB Göteborg som genom två annonser under hösten sålde för 480 000 kronor respektive 330 000 kronor.

*Vitvaror och kök:* Ett viktigt och profilerande område är vitvaror/tvättstugor, där de samlade inköpen uppgick till



**Popsi Begum** är systemansvarig för inköpsportalen. Här visar hon **Anders Wiktorsson**, fastighetsskötare på HSB Stockholm, hur han ska göra för att beställa produkter. I inköpsportalen beställs enkelt varor till avtalspriser direkt från leverantören. Systemet ger både strategiska och ekonomiska fördelar för inköpen.

95,5 miljoner kronor under 2008. Under sommaren gjorde HSB Inköp sin årliga prisjämförelse av de mest omsatta produkterna inom vitvaruområdet. Totalt gjordes 860 observationer vid 39 inköpsställen på 9 orter. HSB hade lägst pris i 67 procent av fallen och samma pris i 10 procent av fallen.

**Medlemsförsäljning:** I mars ordnade HSB Inköp en tvådagarsutbildning i butiksförsäljning för HSB-personal som jobbar med medlemsförsäljning. 25 personer från hela landet deltog och initiativet mottogs med stor entusiasm. HSB Inköp kommer fortsätta att jobba med HSB-föreningarna för att utveckla bra koncept för medlemsförsäljning.

**Tvättstugor:** Under året har HSB Inköp utbildat 350 personer i miljö och säkerhet för tvättstugor, besiktigt 360 tvättstugor, ordnat 17 ledamotsträffar, 10 förvaltningsträffar,

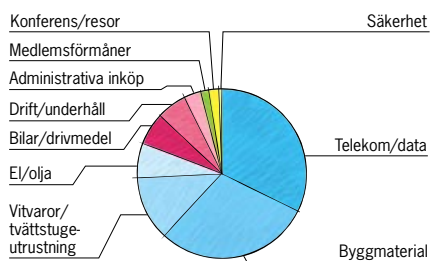
9 bostadsrättsföreningsträffar, 3 fabriksbesök och deltagit på 6 bostadsrättsföreningsmässor.

**HSB Säkerhetsbutik:** Butiken där medlemmar kan köpa säkerhetsprodukter på nätet har under året nått en ökad kännedom bland medlemmarna. Detta märks framför allt på fler order, vilket delvis uppnåtts genom en lyckad julkampanj.

**HSB-båten** seglar igen: HSB-båten är en bostadsrättsmässa ombord på Viking Lines fartyg där cirka 1 300 HSB-anställda och styrelsemedlemmar i HSB bostadsrättsföreningar deltar. Omkring 60 av HSB Inköps avtalspartners ställer ut och det anordnas även föreläsningar inom aktuella ämnen.

HSB-båten genomfördes första gången 2007 och blev en succé. Den 13-14 september 2009 seglar HSB-båten igen.

#### Fördelning av inköp



#### Preliminärt inköpsvärde HSB inköp, 2008

Inköpsområde	Antal ramavtal	Prel. köpvärde, mkr
Vitvaror/tvättstugeutr.	6	95,5
Byggnadsmaterial	17	227,4
Drift/underhåll	11	45
Adm. inköp	24	23
Telekom/data	8	250
Konferens/resor	11	13,9
Bilar/drivmedel	6	51
El/olja	3	46,9
Säkerhet	9	3,3
Medlemsförmåner	7	14,3
<b>Totalt</b>	<b>102</b>	<b>770,3</b>

Affärsområde Inköp	2007	2008
Nettoomsättning, mkr	23,9	32,4
Resultat efter finansiella poster, mkr	2,8	1,6
Vinstmarginal, %	11,7	4,9
Medelantal anställda	6	7

# Affärsområde Finans

Under 2008 ökade bosparandet med 104 miljoner kronor till drygt 2,3 miljarder kronor. Antalet bosparare minskade dock något. För att stärka HSBs bosparande har verksamheten under året satsat på att bygga upp en starkare och mer enhetlig marknadsföring av bosparandet.

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

## Swedbank – partner i bosparandet

HSB Finans HB har sedan 2002 ett samarbete med Swedbank för bosparandet. Genom att lägga bosparandet hos Swedbank ska bospararna erbjudas god service, konkurrenskraftiga produkter och ett sparande med sammantaget bättre villkor än vad som går att få på annat håll. Utöver det har HSB Finans möjlighet att låna tillbaka en tredjedel av de insatta sparmedlen, det vill säga för närvarande cirka 650 miljoner kronor, 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 motsvarande 350 miljoner kronor användas för placering i så kallade strukturerade produkter, främst Spaxar.

HSB utvärderar löpande samarbetet med Swedbank och undersöker alternativa lösningar för att om möjligt förbättra villkoren för bospararna. Kreditmarknadsbolag eller sparkassa finns med i de interna övervägandena. Det nuvarande avtalet med Swedbank går ut 2012.

I dagsläget finns tre olika produkter för bosparande i HSB:

- Bosparkonto
- Fasträntekonto
- SPAX (aktieindexobligation)

Trenden med ökande antal bosparare, som varat under ett antal år, bröts med en marginell minskning under året. Saldot på bosparkontot minskade, vilket främst beror på en omplacering av medel i samband med ett SPAX-erbjudande i mars, då drygt 95 miljoner kronor flyttades.

Målet för 2008 var 105 000 sparare och en inlåning på bosparkontot på 2 200 miljoner kronor, vilket således inte uppnåddes. För 2009 är målet 103 000 sparare respektive 2 000 miljoner kronor. Under året kommer ett antal aktiviteter att genomföras för att öka intresset för sparandet.

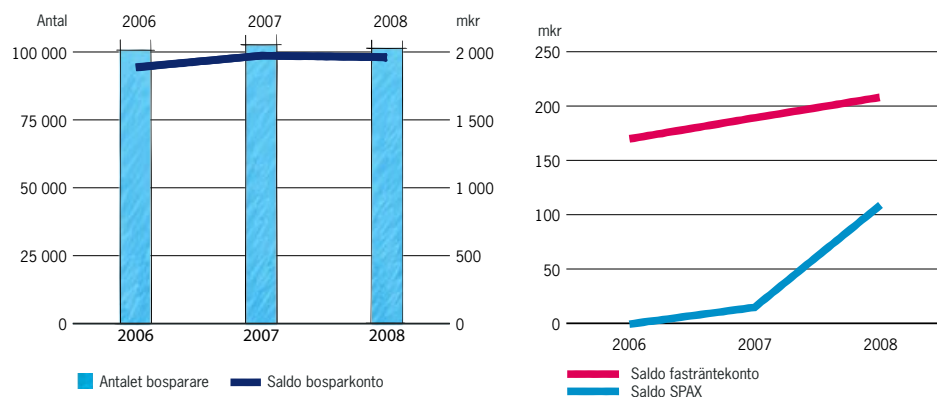
## Ständigt nya erbjudanden

För att det ska vara intressant för HSBs medlemmar att bospa krävs att HSB kan erbjuda bra och prisvärda produkter samt attraktiva sparformer med konkurrenskraftiga villkor.

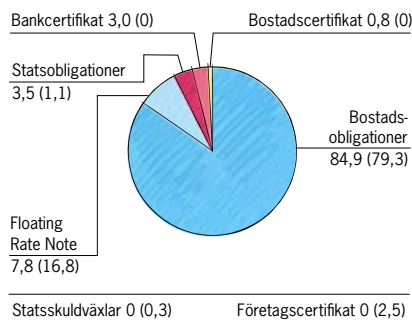
Sparformen SPAX har HSB Finans för avsikt att ge ut två till tre gånger per år. Sedan SPAX lanserades i oktober 2007 har två Spaxar givits ut med ett totalt tecknat kapital på 109 miljoner kronor, medel som omplaceras från bosparkonton. Löptiden är sju respektive fyra år.

En viktig målgrupp för HSB är ungdomar som vill in på bostadsmarknaden. Därför utreds lämpligheten av och möjligheten för HSB att ge särskilt fördelaktiga lån till ungdomar vid förvärv av bostad. För att kunna bedriva utlåningsverksamhet måste nya rutiner skapas i bolaget.

## Volymutveckling bosparande



## Kapitalplacering HSB Finans HB, andelar i procent av marknadsvärdet







Under 2008 togs ett nytt marknadsföringsmaterial fram för HSBs bosparande. Materialet innehåller allt från annonser, vykort, affischer och informationsblad. Här är den julannons som publicerades under december.

### Marknadsföringen finslipas

För att uppmuntra och förbättra marknadsföringen av bosparandet såväl centralt som lokalt, har ett nytt marknadsmaterial tagits fram under 2008. Inför julen genomfördes en annonskampanj i två rikstäckande tidningar, där bosparandet marknadsfördes som en god julklapp.

Affärsområdet Finans ger även ut HSBs byggekatalog "HSB Nytt Hem". Här presenteras hela HSBs planerade produktion tillsammans med information om bosparandet. 2009 års katalog har färdigställts under mars och kommer att skickas ut till alla bosparare över 16 år i landet. Från april kommer den också att finnas tillgänglig i receptioner, på mässor med mera samt kunna beställas på webben.

HSB Finans tittar även på hur möjligheterna att hyra en lägenhet i HSBs bestånd under spartiden, kan marknadsföras. Detta kan verka särskilt lockande för ungdomar.

### Policy styr placeringarna

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 2008 gjordes placeringar i bank- och företagscertifikat, stats- och bostadsobligationer och liknande värdepapper, vilka enligt policyn får ha en genomsnittlig löptid på högst 500 dagar eller 1,4 år. Per 2008-12-31 var löptiden 0,87 år. Det bokförda värdet på dessa placeringar uppgick vid årets utgång till 1 991,8 (1 992,5) miljoner kronor. Marknadsvärdet var 2 012,7 (1 992,5) miljoner kronor. Samtliga placeringar är pantsatta som säkerhet för upptagna lån.

Den effektiva avkastningen på de räntebärande placeringarna var 5,73 (3,35) procent. Jämförelseindex nådde 5,24 (3,26) procent.

Det genomsnittligt förvaltade kapitalet uppgick under året till 1 986,7 (1 976,1) miljoner kronor och resultatet blev 30,5 (15,7) miljoner kronor.

### Bostocken – krediter under avveckling

Bostocken AB förvaltar en portfölj med krediter som HSB Riksförbund ursprungligen lämnat som byggnadskreditiv till bostadsrättsföreningar i början av 1990-talet. Målet är att avveckla samtliga krediter och även bolaget när så är affärsmässigt möjligt. Utestående krediter, som vid bolagets bildande 2002, uppgick till brutto 1 156 miljoner kronor hade vid utgången av december 2008 minskats med 1001 miljoner kronor till 155 miljoner kronor. Antalet låntagare hade samtidigt sjunkit från 46 till åtta. Då återstående riskreserv var 83 miljoner kronor har krediterna ett nettobokfört värde om 72 miljoner kronor.

Affärsområde Finans	2007	2008
Nettoomsättning, mkr	25,4	35,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	51,9	34,3
Medelantal anställda	3	2

HSB Finans HB	2007	2008
Rörelseresultat, mkr	15,7	30,5
Balansomslutning, mkr	2 050,2	2050,9
Årsavkastning, %	3,35	5,73
Index, %	3,26	5,24

Bostocken AB	2007	2008
Rörelseresultat, mkr	26,6	13,1
Balansomslutning, mkr	99,9	88,9



# Affärsområde Försäkring

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

## Trygghetspaket ger smidigare försäljning

För att underlätta försäljningen av lägenheter har HSB Försäkring under hösten utvecklat ett trygghetspaket, HSB Tryggt köp. Läs mer om det på sid 26.

Den regionala HSB-föreningen väljer om och vilka projekt som ska försäkras. Redan vid 2009 års början var nio projekt försäkrade. Försäkringsgivare för trygghetspaketet är Balder Försäkring AB. Försäkringen för bostadskostnader om arbetslöshet, sjukdom eller dödsfall drabbar köparna sker i samarbete med AON Sweden.

## Stimulerar konkurrensen

Genom HSB Fastighetsförsäkring erbjuder HSB Försäkring ett bra alternativ för bostadsrättsföreningar med villkor anpassade till HSBs stadgar. Samtidigt fungerar affärsområdet som prispressare på marknaden. Tidigare fanns i princip ingen konkurrens på marknaden men HSB Försäkrings utbud har sedan starten stimulerat konkurrensen och visat sig i väsentligt sänkta premier hos konkurrenterna. Under 2008 har ytterligare premiesänkningar hos konkurrenterna skett lokalt på olika orter.

Förändringarna på marknaden har lett till att HSB Försäkring inte nått de uppsatta volymmålen för fastighetsförsäkringen. Antalet försäkrade bostadsrättsföreningar har under året legat mellan 560 och 600, vilket är ungefär hälften av uppsatta mål för perioden 2005–2008. Vid utgången av 2008 var antalet försäkringstagare 569.

## Bra åtgärder ger rabatt

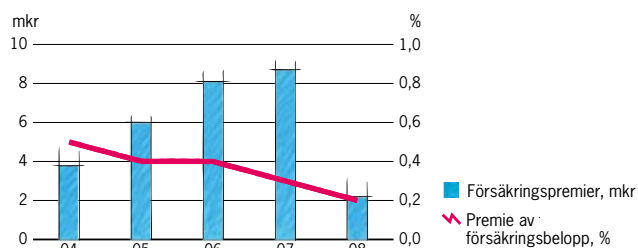
Många bostadsrättsföreningar har under året utnyttjat det skadeförebyggande trygghetspaketet som gäller från januari 2008. Genom att vidta skadeförebyggande åtgärder i form av brandlarm, vatten/fuktlarm och konditionsbesiktning kan bostadsrättsföreningen sänka premien med upp till 12 procent. Framför allt har bostadsrättsföreningar installerat brandlarm och utfört konditionsbesiktningar. Ett 20-tal bostadsrättsföreningar har även installerat vattenlarm i samtliga lägenheter.

## Återförsäkring täcker stora skador

Under 2008 inträffade ett antal större skador av bränder och vatten där regresskrav har rests. HSB Fastighetsförsäkring är åter-

HSB Försäkring AB	2007	2008
Försäkringstekniskt resultat, mkr	-13,0	-3,0
Finansrörelsens resultat, mkr	1,0	-0,1
Resultat efter finansiella poster, mkr	-12,0	-3,1
Balansomslutning, mkr	99,4	89,3
Konsolideringskapital, mkr	49,9	46,8

## Byggfelsförsäkringar, premier



försäkrad på marknaden, vilket innebär att kostnader överstigande 5 miljoner kronor för enskild skada ersätts av återförsäkrarna. Om summan av inträffade skador under ett år överstiger cirka 17 miljoner kronor ersätts överstigande belopp av återförsäkrarna.

## Samarbete för bästa skydd

HSB Försäkring har ingen egen organisation för administrativa processer och skadehantering. Samtliga processer handlas upp från AON Sweden för att hålla ledtiderna korta, en bra kundservice och kostnaderna nere.

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

Byggfelsförsäkringen lämnas i coassurans (tillsammans med) med Gerling-Konzern Allgemeine, en av de starkaste aktörerna i Europa. Försäkringen har den mest förmånliga premien på marknaden och skyddar bostadsrättsföreningen vid fel i byggkonstruktion, material och utförande. Under 2008 uppgick den totala premieintäkten till 2 (8,7) miljoner kronor från 25 (49) försäkringar.

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

# Affärsområde Fastigheter

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

## 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 2008 förvärvades mark i Uppsala (Bröndbo, 25 000 m<sup>2</sup> BTA, Svartbäcken option på 7 000 m<sup>2</sup> BTA), Linköping (Folkets park, Berga skola, Södra ekkällan 32 lägenheter), Gävle (Gävle strand II 32 lägenheter), Sundsvall (Rosenbacken) och Umeå (ett flertal mindre områden för egna hem). Omfattningen av och planerna för den sammanlagda projektportföljen redovisas närmare under Affärsområde Produktion.

## Förvaltningsfastigheter i omvandling

HSB ProjektPartner äger idag fyra förvaltningsfastigheter i Stockholmsområdet. Smultronet, som rymmer HSB-rörelsens huvudkontor, utgör värde-mässigt den största enheten. Den uttalade strategin är sedan slutet av 1990-talet att de fastigheter som saknar strategisk betydelse ska avvecklas.

De övriga tre förvaltningsfastigheterna, Munin, Lissabon och Skörden, är belägna i Stockholms innerstad och innehåller garage. Under året har ett av tre garageplan i fastigheten Munin sålts till Shurgard efter en tredimensionell fastighetsbildning. Avsikten är att avveckla garagefastigheterna så snart det 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.

För fastigheten Smultronet har ett gestaltungsprogram tagits fram. Dessutom har en översyn av ytorna gjorts, vilket avses leda till en större effektivitet så att ytor kan frigöras för att hyras ut externt. Under 2009 planeras med utgångspunkt i gestaltungsprogrammet för en ombyggnad av ett våningsplan. Dessutom kommer stambyten att ske samt eventuellt en ombyggnad av entrén till fastigheten.

Affärsområde Fastigheter	2007	2008
Nettoomsättning, mkr	30,5	32,5
Resultat efter finansiella poster, mkr	29,2	22,0
Vinstmarginal, %	105,0	67,7
<i>Justering</i>		
Jämförelsestörande poster, mkr	-25,1	-15,0
Justerat resultat, mkr	4,1	7,0
Justerad vinstmarginal, %	14,7	21,7
Balansomslutning, mkr	208,0	204,9
Driftsnetto, mkr	16,2	21,7
Medelantal anställda	2	1

För att få jämförbarhet mellan åren har årets resultat justerats med upplösning av reservering om 15 mkr och föregående års resultat med fastighetsförsäljning om 27 mkr (redovisats här som justerat resultat).



Peter Lindgren, VD HSB Östergötland, och Torbjörn Wennberg, affärsområdeschef Produktion, utanför Folkets Park i Linköping. Marken förvärvades av HSB ProjektPartner under 2008 och ingår nu i projektportföljen.



Under 2008 färdigställde HSB ProjektPartner en bobutik i Uppsala där kunder kan inspireras och göra tillval och inredningsval. Ansvarig för Bobutiken är **Anette Olsson**, inredningsansvarig inom produktion. Bobutiken används även för olika säljaktiviteter i samband med nyproduktion som till exempel informationskvällar, VIP-kvällar och mingel.

– I Bobutiken kan vi verkligen ge våra kunder det där lilla extra. Här kan vi bjuda på en inspirerande miljö som tar tillvalen och inredningsvalen till en högre nivå. Vi har fått väldigt mycket positiv respons sedan vi öppnade, säger Anette Olsson.

Styrelsen och verkställande direktören för HSB ProjektPartner AB, org nr 556501-4148, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för bolagets 14:e verksamhetsår, 2008.

## Verksamhet

Koncernen har bedrivit följande verksamheter:

Verksamhet	Affärsområde	Företag	HSB ProjektPartner ABs andel i %
Byggtreprenader	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

2008 har präglats av en stark avmattning i konjunkturen vilket medfört en nedgång av efterfrågan på bostäder. Efter finanskrisens inträde hösten 2008 var efterfrågan på HSBs bostäder i stort sett obefintlig.

Den kraftiga minskningen av efterfrågan under 2008 ledde till att HSB liksom många andra aktörer tvingats skjuta upp en stor del av den planerade produktionen. Affärsområde Produktion medverkade genom partnerskap med enskilda HSB-föreningar och genom deläggande i produktionsbolag i byggandet av 346 (1 561) HSB-bostäder, vilket motsvarar 53 (83)% av HSBs samlade bostadsproduktion.

Under året såldes sammanlagt 144 (397) lägenheter. Vid årets utgång fanns 25 (7) osålda färdigställda lägenheter, samt 306 (198) osålda lägenheter med färdigställande fram till sommaren 2010, totalt 331 (205) lägenheter.

De genomsnittliga produktionskostnaderna per kvadratmeter minskade under 2008 med cirka 14% (ökade 15%). Under 2008 skedde en minskning från cirka 33 600 kr/m<sup>2</sup> till cirka 29 000 kr/m<sup>2</sup>. Minskningen beror till stor del på att en större andel av projekten var belägna utanför storstadsregionerna. Till viss del har ambitionen att öka andelen projekt som vänder sig till breda medlemsgrupper, med lägre produktionskostnader, haft betydelse.

Under 2009 förväntas omsättningen öka något inom affärsområdet Produktion. HSB ProjektPartners projektportfölj inklusive delägda produktionsbolag innehåller omkring 11 000 lägenheter med påbörjande fram till 2013. Under 2008 förvärvades mark i Uppsala (Bröndbo), Linköping (Folkets park, Berga skola, Södra ekkällan), Gävle (Gävle strand), Sundsvall (Rosenbacken), Umeå (ett flertal mindre områden för egna hem). Syftet med förvärven är att förädla och bygga främst bostadsrätter för HSBs medlemmar.

HSB Finans HBs ändamål är att främja HSBs sparverksamhet genom att förvalta kapital som upplånas hos kreditgivare så att god avkastning erhålls. HSB Finans HB har sedan 2002 ett samarbete med Swedbank för bosparandet. Avtalet ska ge bospararna förutsättningar till god service och konkurrenskraftiga produkter. HSB Finans har genom avtalet möjlighet att låna en tredjedel av de insatta sparmedlen (cirka 650 mkr) för investeringar i fastigheter och mark inom HSB. Det nuvarande avtalet med Swedbank går ut 2012. I dagsläget finns tre olika produkter för bosparande i HSB. Dessa är Bosparkonto, Fasträntekonto, och SPAX (aktieindexobligation). Under 2008 ökade det sammanlagda bosparandet med 104 mkr till drygt 2,3 mdr. Trenden med ökande antal bosparare, som varat under ett antal år, bröts med en marginell minskning under året. Saldot på Bosparkontot minskade, vilket främst beror på en omplacering av medel i samband med ett SPAX-erbjudande i mars då drygt 95 mkr flyttades. HSB Finans HB redovisar ett resultat om 30,5 (15,6) mkr. Förklaringen till det förbättrade årsresultatet är främst de kraftigt fallande marknadsräntorna i slutet av året men också lägre administrativa kostnader. Realisationsresultatet uppgick till 0,1 (-7,6) mkr.

Inom affärsområde Finans finns dotterbolaget Bostocken AB som förvaltar krediter som uppstod under 90-talet. Målet är att aveckla samtliga krediter. Bostocken AB har under året kunnat lösa krediter till ett bruttovärde om 15 mkr och nettovärdet uppgår per 31 december till 72 (78) mkr. Bolaget redovisar i år ett resultat efter skatt om 9,4 (19,1) mkr.

Inom affärsområde Fastigheter förvaltas kommersiella fastigheter i Stockholm. I dagsläget ingår den helägda fastigheten Smultronet 6 i Stockholm, som rymmer HSB-rörelsens huvudkontor, samt tre garage i Stockholms innerstad. Under året har ett av tre garageplan i fastigheten Munin sålts efter en tre-

dimensionell fastighetsbildning. Avsikten är att avveckla de båda garagefastigheterna så snart detta kan ske på affärsmässigt rimliga villkor.

HSB Försäkring AB erbjuder bostadsrättsföreningar rätt att teckna fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg som gäller samtliga bostadsrätter i föreningen. Dessutom erbjuds HSBs medlemmar hemförsäkring. Under 2008 har ytterligare premiesänkningar hos konkurrenterna skett lokalt på olika orter. Vid utgången av 2008 var antalet försäkringstagare 569. Under 2008 inträffade ett antal brand- och vattenskador. Skadorna har medfört kostnader för skadeersättningar men p.g.a. de höga försäkringsersättningarna 2007 har resultatet efter finansiella poster inom affärsområdet förbättrats med 8,9 (försämrats med 14,6) mkr.

Under hösten har HSB Försäkring utvecklat ett trygghetspaket, "HSB Tryggt köp", för att underlätta försäljningen av lägenheter. Trygghetspaketet ger i nuläget marknadens bästa skydd vid bostadsköp. Paketet innehåller både dubbel boendekostnadsförsäkring och återköpsgaranti. Dessutom finns möjlighet till skydd vid arbetslöshet och sjukdom. Den regionala HSB-föreningen väljer om och vilka projekt som den vill försäkra. Redan vid 2009 års början var nio projekt försäkrade.

#### Händelser efter årsskiftet

Intressebolaget HSB Bostad AB har åtagandet att förvärva osålda lägenheter under 2009 vilket kan medföra att likviditetsbrist uppstår i bolaget. Aktieägarna där HSB ProjektPartner ABs andel är 39,0 %, har beslutat tillskjuta kapital i form av aktieägartillskott om totalt 200 mkr. Tillskottet skedde utifrån vinstdelningsprincipen i aktieägaravtalet, vilket innebär att HSB ProjektPartner koncernen har tillskjutit 50,8 mkr under februari-mars 2009.

#### Nettoomsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 781,7 (909,5) mkr. Minskningen av nettoomsättningen beror främst på lägre antal produktionsstarter inom affärsområde Produktion. Resultatet efter finansiella poster minskade med 44,9 mkr och uppgick till 40,8 (85,7) mkr. Resultatet har försämrats särskilt inom affärsområde Produktion där resultatet efter finansiella poster minskat med 84,2 mkr och uppgår till -18,1 (66,1) mkr. Reserv gällande produktionstvist inom affärsområde Produktion har lösts upp efter avgjord tvist med belopp om 27,8 mkr. Under 2008 har ett sammantaget belopp om 33,0 mkr reserverats för befarade projektförluster. För att möta förväntade krav på åtgärder inom färdigställda projekt har 14,9 mkr reserverats. Inom affärsområde Fastighet har tvist gällande regressrätt avgjorts och reserv om 15 mkr har lösts upp. Resultat från avyttring av fastigheter uppgår till 3,9 (33,7) mkr varav 3,9 (6,5) mkr härrör från affärsområde Produktion.

Finansnettot uppgick till -2,1 (-0,7) mkr. Det försämrade finansnettot förklaras av en högre räntebärande nettoskuld om 276,2 mkr och högre marknadsräntor.

Moderbolagets nettoomsättning uppgick till 37,5 (33,6) mkr och resultat efter finansiella poster uppgick till 2,0 (8,8) mkr. Resultatet 2007 har gottskrivits med en tilläggsköpskilling avseende 2002 års bankförsäljning om 15,0 mkr samt anteciperad utdelning från dotterbolag om 64,0 mkr. Dessutom har 2007 års resultat påverkats av reservering för verksamhetstvister om 64 mkr.

#### Finansiell ställning

Koncernens likvida medel och kortfristiga placeringar uppgick till 2 117,1 (2 177,0) mkr, därtill kommer en outnyttjad del av en checkräkningskredit om 100 (100) mkr. De räntebärande tillgångarna uppgick till 2 290,0 (2 411,3) mkr och de räntebärande skulderna uppgick till 2 599,7 (2 444,7) mkr. Soliditeten var 21,7 (21,8) %.

Kortfristiga fordringar på intressebolag har ökat, vilket förklarar förändring i rörelsefordringar. Investeringar i bland annat fastigheter och mark har medfört ett negativt kassaflöde om 79,2 (19,7) mkr från investeringsverksamheten. Minskning av fordringar i Bostocken AB och Finnboda Industrilokaler HB har medfört tillskott i kassaflödet.

Exkluderat HSB Finans HB (se not 1) uppgick likvida medel och kortfristiga placeringar till 123,4 (177,7) mkr. De räntebärande skulderna uppgick till 630,2 (468,3) mkr. Soliditeten exklusive HSB Finans HB uppgick till 43,3 (44,8) %.

Koncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital och investeringar uppgick till 138,5 (156,7) mkr.

#### Risker i verksamheten

Bolaget arbetar systematiskt med att hantera risker förknippade med de olika affärsområdena. Ökade produktionskostnader, höjd räntenivå och försämringar i bostadsefterfrågan är sådana risker. Bolagets investeringspolicy (reviderad 2006) reglerar vilka 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 vid en procentenhets förändring av marknadsräntan för alla relevanta löptider. Ränterisken har beräknats till 8 (8) mkr vilket understiger gällande ränteriskmandat om 17 mkr.

#### Styrelsens arbete

HSB ProjektPartners styrelse består av tio ordinarie ledamöter och två suppleanter valda av bolagsstämman samt en arbetstagarledamot med en suppleant. Verkställande direktören är inte styrelseledamot. Styrelsen har hållit ett konstitu-

rande sammanträde, sju ordinarie och ett extra sammanträde. Styrelsen behandlade vid dessa möten fasta punkter, såsom affärsläge, budget, årsbokslut och delårsrapporter. Därutöver behandlades övergripande frågor rörande investeringar, långsiktiga strategier samt struktur- och organisationsförändringar. 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 tillståndspliktig enligt 9 kapitel 6§ miljöbalken.

### Affärsområdenas utveckling

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

Affärsområde Produktion har sedan 2004 haft ökande projektvolym. Detta har fått genomslag i resultatet. Den vikande byggkonjunkturen 2008 har medfört lägre entreprenadresultat med 48,5 mkr i jämförelse med 2007. Särskilda reserveringar i befarade projektförluster har påverkat resultatet med 33,0 mkr. För att möta förväntade krav på åtgärder inom färdigställda projekt har 14,9 mkr reserverats. Under 2008 har upplösning av entreprenadreserv skett med 27,8 mkr efter uppgörelse. 2005 års resultat är påverkat av återföring av nedskrivning om 15,7 mkr och försäljning av bostadsrätter om 5,1 mkr. Resultatet 2006 har belastats med reserveringar för saneringskostnader med 10 mkr. Försäljning av fastigheter under 2008 har påverkat resultatet med en vinst om 3,9 (6,5) mkr.

Inom affärsområde Fastigheter har den successiva utvecklingen medfört minskad nettoomsättning under femårsperioden. Under 2004 har en räntekostnad om 5 mkr belastat resul-

tatet avseende ränta på skatt hänförligt till taxeringsår 1999. Fastighetsförsäljningar har påverkat resultatet under femårsperioden. Under 2005 såldes fastigheter med en vinst om 39,2 mkr, 2006 var beloppet 17,0 mkr och 2007 var den 27,2 mkr. Nedskrivningar/reserveringar har skett med 5,5 mkr 2005, 13 mkr 2006 och 2 mkr 2007. Under 2008 har tvisten gällande regressrätt avgjorts och reserv om 15 mkr lösts upp.

Inom affärsområde Finans har försäljning av HSB Bank påverkat koncernens resultat genom åren. Resultatet av bankaffären i moderbolaget, totalt 116,2 mkr redovisas (förutom vid försäljning 2002) på raden för koncerngemensamt och elimineringar 2004, 2005, 2006 och 2007 års resultat. Moderbolagets resultat 2006 har dessutom förbättrats med 5,6 mkr som avser återbetalning av moms som härrör från etablering av HSB Bank.

Även i HSB Finans HB har resultatet påverkats av ersättning som uppstod i samband med att HSB Bank såldes 2003. I 2004 års resultat ingår 37 mkr, en engångsersättning för förlorade marginaler på återbetald kredit. Återstående del av engångsersättningen, 3 mkr, redovisas under koncerngemensamt. Fram till slutet av 2005 ägdes Bostocken AB till hälften av Swedbank och har ingått som intressebolag i affärsområdet. Per 30 december 2005 förvärvades Swedbanks samtliga aktier. Resultatet av återvunna nedskrivningar i samband med avyttring av krediter har gottskrivits resultatet med 27,9 mkr 2004, 29,8 mkr 2005, 50,5 mkr 2006, 23,8 mkr 2007 och 2008 med 9,2 mkr. År 2007 har dessutom en revers avyttrats i dotterbolaget Bomera ek för med en återvunnen nedskrivning om 19,4 mkr. Bostocken AB, som ingår i affärsområde Finans, har en nettoomsättning på 5,2 (9,8) mkr.

Det lägre resultatet 2007 under koncerngemensamt kan främst förklaras av reservering för verksamhetstvister om 66 mkr.

### Affärsområdenas utveckling

Nettoomsättning, mkr	2004	2005	2006	2007	2008
Produktion	249,6	503,0	572,7	810,1	<b>649,6</b>
Inköp	13,6	16,5	20,2	23,9	<b>32,4</b>
Fastigheter	43,0	39,4	28,7	30,5	<b>32,5</b>
Finans	25,9	26,3	14,7	25,4	<b>35,7</b>
Försäkring	0,7	12,4	18,2	19,1	<b>20,6</b>
Koncerngemensamt och elimineringar	2,2	-0,3	10,0	0,5	<b>10,9</b>
	335,0	597,3	664,5	909,5	<b>781,7</b>
Resultat efter finansiella poster, mkr	2004	2005	2006	2007	2008
Produktion	8,6	36,0	35,2	66,1	<b>-18,1</b>
Inköp	1,5	1,7	2,9	2,8	<b>1,5</b>
Fastigheter	5,5	38,3	8,9	29,2	<b>22,0</b>
Finans	84,6	49,7	50,5	51,9	<b>34,3</b>
Försäkring	2,7	1,5	2,6	-12,0	<b>-3,1</b>
Koncerngemensamt och elimineringar	12,3	0,9	3,7	-52,3	<b>4,2</b>
	115,2	128,1	103,8	85,7	<b>40,8</b>

I koncerngemensamt och elimineringar ingår moderbolagets intäkter och kostnader samt eliminering av internt köpta och sålda tjänster.

# Vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserade vinstmedel, kronor	164 562 085
Redovisat årsresultat, kronor	764 418
Summa, kronor	165 326 503

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

Till aktieägarna utdelas i aktieserie A1, kronor 0/aktie	–
och i aktieserie A2–A48, kronor	17 978 736
i ny räkning överföres, kronor	147 347 767
Summa, kronor	165 326 503

Koncernens fria egna kapital uppgår till 346 135 tusen kronor. 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.

#### Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4§ aktiebolagslagen

Med anledning av det förslag till beslut om vinstutdelning som styrelsen för HSB ProjektPartner AB org. nr. 556501-4148, föreslår årsstämman den 23 april 2009, får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen.

#### Verksamhetens art, omfattning och risker

Verksamhetens art och omfattning framgår av bolagsordningen och avgivna årsredovisningar. Verksamheter som bedrivs i bolaget medför inte risker utöver vad som förekommer eller kan antas förekomma i bolagets branschområden eller de risker som i allmänhet är förenade med bedrivande av näringsverksamhet. Beträffande

väsentliga händelser hänvisas till vad som framgår av förvaltningsberättelsen, härutöver har inte några händelser inträffat som påverkar bolagets förmåga att lämna utdelning. Bolagets konjunkturberoende avviker inte från vad som i övrigt förekommer inom branschområdena.

#### Bolagets och koncernens ekonomiska ställning

Bolagets och koncernens ekonomiska situation framgår av ovan avgivna årsredovisning. Det framgår också av årsredovisningen vilka principer som tillämpas för värdering av tillgångar, avsättningar och skulder.

I förslaget till vinstdisposition framgår att styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 17 978 736 kronor. Den föreslagna utdelningen utgör 3,5 % av bolagets egna kapital och 2,1 % av koncernens egna kapital. Det framgår av årsredovisningen att bolagets soliditet uppgår till 43 % (föregående år 45 %). Bolagets soliditet avviker inte från vad som är förekommande inom de branscher i vilka bolaget är verksam. Den föreslagna utdelningen äventyrar inte fullföljandet av de investeringar som bedömts erforderliga.

Vinstutdelningsförslaget påverkar inte bolagets förmåga att i rätt tid infria förelägganden och förutsedda betalningsförpliktelser. Bolagets likviditetsprognos innefattar beredskap för att klara variationer i de löpande betalningsförpliktelserna. Bolagets ekonomiska ställning ger inte upphov till annan bedömning än att bolaget kan fortsätta sin verksamhet samt att bolaget kan förväntas fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt.

Styrelsens bedömning är att storleken på det egna kapitalet såsom det redovisas i den senast avgivna årsredovisningen står i rimlig proportion till omfattningen på bolagets verksamhet och de risker som är förenade med verksamhetens bedrivande med beaktande av den nu föreslagna utdelningen.

#### Utdelningsförslaget försvarlighet

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är styrelsens bedömning att en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning medför att utdelningen är försvarlig med hänvisning till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av bolaget och koncernens egna kapital samt bolagets och koncernverksamhetens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Stockholm den X mars 2009

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 X mars 2009

Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor



# Resulträkningar

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2008	2007	2008	2007
Nettoomsättning	1, 2, 3	781 672	909 521	37 468	33 550
Kostnader för produktion och förvaltning	4, 5, 6	-743 711	-854 634	-59 139	-56 585
<b>Bruttoresultat</b>		<b>37 961</b>	<b>54 887</b>	<b>-21 671</b>	<b>-23 035</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-16 663	-15 907		
Övriga rörelseintäkter	7	20 695	39 672		
Övriga rörelsekostnader	8		-66 000		-64 000
Andelar i intresseföretags resultat		-3 016	43 304		
Realisationsresultat koncernföretag			23 653		15 000
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning		3 913	6 764		
<b>Rörelseresultat</b>	9,10	<b>42 890</b>	<b>86 373</b>	<b>-21 671</b>	<b>-72 035</b>
Resultat från andelar i koncernföretag				3 628	3 120
Anteciperad utdelning					64 000
Ränteintäkter		32 550	22 844	2 101	3 690
Ränteintäkter koncernföretag				37 661	44 316
Räntekostnader		-34 650	-23 511	-4 975	-6 036
Räntekostnader koncernföretag				-14 779	-28 266
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>40 790</b>	<b>85 706</b>	<b>1 965</b>	<b>8 789</b>
Aktuell skatt	11	-3 643	-7 023		
Uppskjuten skatt	11	-2 739	14 256	-1 200	14 320
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>34 408</b>	<b>92 939</b>	<b>765</b>	<b>23 109</b>

# Balansräkningar

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2008	2007	2008	2007
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
	12				
Byggnader och mark		473 214	367 521		
Inventarier och installationer		5 254	5 866	321	412
		<b>478 468</b>	<b>373 387</b>	<b>321</b>	<b>412</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	13			277 002	277 002
Andelar i intresseföretag	14	178 362	191 246		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	19	19	19	19
Andra långfristiga fordringar	15	172 821	234 254		
Uppskjuten skattefordran		29 456	35 840	16 832	17 920
		<b>380 658</b>	<b>461 359</b>	<b>293 853</b>	<b>294 941</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Varulager</i>					
Exploateringsfastigheter	16	299 619	186 142		
Fövaltningsfastigheter	17	41 375	142 607		
Andelar i bostadsrättsfastigheter och dylikt	18	2 948	2 948		
		<b>343 942</b>	<b>331 697</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		44 909	44 886	1 314	1 392
Skattefordringar		5 031	2 243	871	871
Fordringar hos koncernföretag				345 834	409 172
Fordringar hos intresseföretag		127 957	35 082		
Upparbetad ej fakturerad intäkt	19	166 323	239 866		
Övriga fordringar		145 082	36 305	399	78
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	66 418	73 549	1 758	16 690
		<b>555 720</b>	<b>485 931</b>	<b>350 176</b>	<b>428 203</b>
<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		2 054 156	2 064 339		
Kassa och bank		62 990	112 661	527 384	473 658
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 875 934</b>	<b>3 829 374</b>	<b>1 171 734</b>	<b>1 197 214</b>

31 december		Koncernen		Moderbolaget	
Belopp i tkr	Not	2008	2007	2008	2007
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	21				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		12 785	12 785	12 785	12 785
Bundna reserver/Reservfond		482 634	490 851	328 607	328 607
		<b>495 419</b>	<b>503 636</b>	<b>341 392</b>	<b>341 392</b>
Fritt eget kapital					
<i>Fria reserver/Balanserat resultat</i>		311 727	237 852	164 562	169 021
Årets resultat		34 408	92 939	765	23 109
		<b>346 135</b>	<b>330 791</b>	<b>165 327</b>	<b>192 130</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>841 554</b>	<b>834 427</b>	<b>506 719</b>	<b>533 522</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för skatter	22	43 221	47 193		
Övriga avsättningar	23	45 512	43 118		
		<b>88 733</b>	<b>90 311</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	24	2 033 791	2 040 986		
Förlagslån	25	47 500	47 500	47 500	47 500
		<b>2 081 291</b>	<b>2 088 486</b>	<b>47 500</b>	<b>47 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	24	508 383	346 248	40 000	40 000
Leverantörsskulder		60 566	68 579	2 013	2 645
Skulder till koncernföretag				489 888	489 488
Skulder till intresseföretag		20	648	20	
Övriga kortfristiga skulder		105 694	162 256	13 631	13 165
Fakturerad ej upparbetad intäkt	26	1 189	54 538		
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	188 504	183 881	71 963	70 894
		<b>864 356</b>	<b>816 150</b>	<b>617 515</b>	<b>616 192</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>3 875 934</b>	<b>3 829 374</b>	<b>1 171 734</b>	<b>1 197 214</b>
Ställda säkerheter	28	2 641 833	2 636 778	333 927	333 927
Ansvarsförbindelser	29	643 617	957 413	2 143 203	2 181 503

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Årets resultat	34 408	92 939	765	23 109
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Av- och nedskrivningar	12 280	12 326	164	191
Utdelning			-3 628	-67 120
Resultat av försäljningar av aktier och fastigheter		-15 000		-15 000
Avsättningar netto	68 913	51 345	1	64 000
Skatter	-376	32 104	1 200	-14 320
Andelar i intresseföretags resultat	23 230	-17 052		
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>138 455</b>	<b>156 662</b>	<b>-1 498</b>	<b>-9 140</b>
<i>Förändring i rörelsekapital</i>				
Rörelsefordringar	-120 372	8 010	81 655	79 870
Rörelseskulder	35 872	-41 835	923	-26 341
	<b>-84 500</b>	<b>-33 825</b>	<b>82 578</b>	<b>53 529</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>53 955</b>	<b>122 837</b>	<b>81 080</b>	<b>44 389</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Nettoinvestering i materiella anläggningstillgångar	-113 812	-93 625	-73	-75
Nettoinvestering i finansiella anläggningstillgångar	34 607	73 922		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-79 205</b>	<b>-19 703</b>	<b>-73</b>	<b>-75</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Upplåning	-7 323	79 836		-20 000
Utdelning	-27 281	-20 448	-27 281	-20 448
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-34 604</b>	<b>59 388</b>	<b>-27 281</b>	<b>-40 448</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-59 854</b>	<b>162 522</b>	<b>53 726</b>	<b>3 866</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 177 000</b>	<b>2 014 478</b>	<b>473 658</b>	<b>469 792</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 117 146</b>	<b>2 177 000</b>	<b>527 384</b>	<b>473 658</b>

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 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 bedrivs 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 RR 7, Redovisning av kassaflöden.

Belopp i tkr där inget annat anges.

## NOT 1 – Koncernen exklusive konsolidering av HSB Finans

<b>RESULTATRÄKNING</b>	2008	2007
Nettoomsättning	751 169	893 871
Kostnader för produktion och förvaltning	-743 711	-854 634
<b>Bruttoresultat</b>	<b>7 458</b>	<b>39 237</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	-16 663	-15 907
Övriga rörelseintäkter	20 695	39 672
Övriga rörelsekostnader		-66 000
Andelar i intresseföretags resultat	-3 016	43 304
Realisationsresultat koncernföretag		23 653
Realisationsresultat av fastighetsförsäljningar	3 913	6 764
<b>Rörelseresultat</b>	<b>12 387</b>	<b>70 723</b>
Finansnetto	-2 100	-667
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>10 287</b>	<b>70 056</b>
Aktuell skatt	-3 643	-7 023
Uppskjuten skatt	-2 739	14 256
<b>Årets resultat</b>	<b>3 905</b>	<b>77 289</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	2008	2007
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	473 214	367 521
Övriga materiella tillgångar	5 254	5 866
Finansiella tillgångar	430 658	511 359
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Omsättningsfastigheter	343 942	331 697
Kortfristiga fordringar	498 600	435 072
Likvida medel	123 380	177 660
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 875 048</b>	<b>1 829 175</b>

<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	2008	2007
Eget kapital	811 051	818 777
Avsättningar	88 733	90 311
Långfristiga skulder	111 808	112 046
Kortfristiga skulder	863 456	808 041
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>1 875 048</b>	<b>1 829 175</b>

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	2008	2007
Årets resultat	3 905	77 289
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	104 047	63 723
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>107 952</b>	<b>141 012</b>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-71 030	-10 583
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>36 922</b>	<b>130 429</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-79 205</b>	<b>-19 703</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-11 997</b>	<b>-25 303</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-54 280</b>	<b>85 423</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>177 660</b>	<b>92 237</b>
<b>Likvida medel vid årets slut <sup>1)</sup></b>	<b>123 380</b>	<b>177 660</b>

<sup>1)</sup> Inklusive kortfristiga placeringar.

## ➔ NOT 2 – Affärsområdenas nettoomsättning och resultat

Koncernen	Produktion <sup>1)</sup>		Inköp		Fastigheter	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Nettoomsättning <sup>3)</sup>	649 610	810 086	32 375	23 922	32 525	30 527
Kostnader för produktion och förvaltning	-646 698	-766 581	-31 056	-21 285	-14 560	-15 978
Försäljnings- och administrationskostnader	-8 252	-6 542			-2 458	-2 872
Övriga rörelseintäkter		6 509			15 000	27 164
Övriga rörelsekostnader						-2 000
Andelar i intresseföretags resultat	388	25 408			479	-360
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 952</b>	<b>68 880</b>	<b>1 319</b>	<b>2 637</b>	<b>30 986</b>	<b>36 481</b>
Finansiella intäkter <sup>4)</sup>	36 093	28 214	248	209	207	135
Finansiella kostnader <sup>4)</sup>	-49 280	-31 022	-6	-2	-9 208	-7 383
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>-18 139</b>	<b>66 072</b>	<b>1 561</b>	<b>2 844</b>	<b>21 985</b>	<b>29 233</b>
Skatt	-2 302	-225	-530	-1 065	1 303	-1 987
<b>Årets resultat</b>	<b>-20 441</b>	<b>65 847</b>	<b>1 031</b>	<b>1 779</b>	<b>23 288</b>	<b>27 246</b>

Koncernen	Finans <sup>2)</sup>		Försäkring		Övrigt	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Nettoomsättning <sup>3)</sup>	35 652	25 421	20 647	19 149	10 863	416
Kostnader för produktion och förvaltning	-3 475	-4 635	-17 601	-25 724	-30 314	-20 431
Försäljnings- och administrationskostnader			-6 027	-6 441	74	-52
Övriga rörelseintäkter	5 695	39 672				15 000
Övriga rörelsekostnader						-64 000
Andelar i intresseföretags resultat	30					
<b>Rörelseresultat</b>	<b>37 902</b>	<b>60 458</b>	<b>-2 981</b>	<b>-13 016</b>	<b>-19 377</b>	<b>-69 067</b>
Finansiella intäkter <sup>4)</sup>			8 683	6 496	-12 681	-12 210
Finansiella kostnader <sup>4)</sup>	-3 627	-8 522	-8 817	-5 513	36 281	28 931
<b>Resultat efter finansiella intäkter och kostnader</b>	<b>34 275</b>	<b>51 936</b>	<b>-3 115</b>	<b>-12 033</b>	<b>4 223</b>	<b>-52 346</b>
Skatt	-3 633	-7 439	-8	3 585	-1 212	14 364
<b>Årets resultat</b>	<b>30 642</b>	<b>44 497</b>	<b>-3 123</b>	<b>-8 448</b>	<b>3 011</b>	<b>-37 982</b>

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

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

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

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

## ➔ NOT 3 – Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets totala inköp och försäljning i moderbolaget avser 6 (9) procent av inköpen och 84 (82) procent av försäljningen andra företag inom koncernen.

## ➔ NOT 4 – Medelantal anställda

	2008		2007	
	totalt	varav män	totalt	varav män
Moderbolaget	41	23	40	24
Dotterbolagen	1	1	1	1
<b>Koncernen totalt</b>	<b>42</b>	<b>24</b>	<b>41</b>	<b>25</b>
<i>Könsfördelning inom företagsledningen</i>	Koncernen		Moderbolaget	
Andel kvinnor, %	2008	2007	2008	2007
Styrelse	24	42	40	42
Ledande befattningshavare	33	25	33	25

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

Belopp i mkr	2008		2007	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	25,5	13,3	24,8	13,3
Varav pensionskostnader <sup>1)</sup>		5,2		3,9
Dotterbolag	1,5	0,5	1,4	1,4
Varav pensionskostnader <sup>2)</sup>				0,8
<b>Koncernen totalt</b>	<b>27,0</b>	<b>13,8</b>	<b>26,2</b>	<b>14,7</b>
varav pensionskostnader		5,2		4,7

<sup>1)</sup> Av moderbolagets pensionskostnader avser 831 (647) tkr gruppen styrelse och VD. Bolagets utestående pensionsåtagande består i att löpande erlägga premier till KP Pension baserat på utgående lön. I koncernen uppgår pensionskostnader till gruppen styrelse och VD till 831 (1 465) tkr.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan grupperna styrelse och VD och övriga anställda	2008		2007	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderbolaget	3,5	22,0	2,7	22,1
Övriga bolag	1,5		1,4	
<b>Koncernen totalt</b>	<b>5,0</b>	<b>22,0</b>	<b>4,1</b>	<b>22,1</b>

## Lön och annan förmån

Styrelsen	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Totalt styrelsearvode beslutat av bolagsstämman	1,8	1,0	1,6	0,9
Därav till styrelsens ordförande	0,5	0,2	0,5	0,2

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 1 401 (1 273) tkr vartill kommer värde av bilförmån. Pensionsrätt utgår enligt KTP-planen med en pensionsålder om 65 år. För att säkerställa pension från 60 års ålder har bolaget utfäst sig att teckna en premiebaserad pensionslösning med en premie på 23,5 procent av årslönen. Uppsägningstiden från verkställande direktörens sida är 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida ska omedelbar uppsägning vara möjlig, varvid en årslön med full pensionspremie ska utgå samt ytterligare ett år med full lön utan premiebetalning till någon pensionslösning.

## ➔ NOT 6 – Sjukfrånvaro

Avser 1/1–31/12 2008	Koncernen			Moderbolaget		
	Tot. ord. arb.tid Timmars	Sjukfrånvaro Timmars	%	Tot. ord. arb.tid Timmars	Sjukfrånvaro Timmars	%
Samtliga anställda	92 142	1 334	1,4	91 062	1 334	1,5
Män	51 766	733	1,4	50 686	733	1,4
Kvinnor	40 376	601	1,5	40 376	601	1,5
<30 år	6 246	165	2,6	6 245	165	2,6
30–49 år	44 110	295	0,7	44 110	295	0,7
50 < år	41 786	874	2,1	40 706	874	2,1

## Avser 1/1–31/12 2007

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

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

## ➔ NOT 7 – Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Återförd befarad förlust på regressansvar	15 000			
Återförd reservering på kredit i Bomera Ek för		19 399		
Återförd reservering på BoStockens krediter <sup>3)</sup>	5 695	20 273		
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>20 695</b>	<b>39 672</b>		

<sup>3)</sup> Varav avskrivning övervärde 3 548 (3 549) tkr.



### ➔ NOT 8 – Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Reservering för verksamhetstvister		66 000		64 000
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>		<b>66 000</b>		<b>64 000</b>

### ➔ 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 0,6 (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 (6,3) mkr. På koncernmässigt övervärde uppgår årets avskrivning till 4,2 (4,2) mkr.

### ➔ NOT 10 – Arvode till revisorerna

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Revisionsuppdrag				
Ernst & Young	656	608	656	608
Annan verksamhet				
Ernst & Young	127	4	127	
<b>Summa arvode till revisorerna</b>	<b>783</b>	<b>612</b>	<b>783</b>	<b>608</b>

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

### ➔ NOT 11 – Aktuell skatt och uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Aktuell skatt	-3 643	-7 023		
Uppskjuten skatt	-2 739	14 256	-1 200	14 320
<b>Total skatt</b>	<b>-6 382</b>	<b>7 233</b>	<b>-1 200</b>	<b>14 320</b>

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

### ➔ NOT 12 – Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen	
	2008	2007
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	433 527	326 032
Inköp/omklassificering	114 107	116 221
Försäljningar/utrangeringar	-2 130	-2 611
Omfört till pågående projekt		-6 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	545 504	433 527
Ingående avskrivningar	-48 621	-42 483
Inköp och omklassificering		-414
Försäljningar/utrangeringar		
Omfört till pågående projekt		565
Årets avskrivningar	-6 284	-6 289
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 905	-48 621
Ingående nedskrivningar	-17 385	-17 385
Årets nedskrivningar		
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-17 385	-17 385
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>473 214</b>	<b>367 521</b>
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>198 801</b>	<b>191 446</b>

Forts Not 12 – Materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<b>Inventarier och installationer</b>				
Ingående anskaffningsvärde	8 365	7 991	1 675	1 851
Inköp/omklassificering	490	1 589	73	75
Försäljningar/utrangeringar	-698	-1 215	-60	-251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 157	8 365	1 688	1 675
Ingående avskrivningar	-2 499	-2 316	-1 263	-1 323
Försäljningar/utrangeringar	238	502	60	251
Årets avskrivningar	-642	-685	-164	-191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 903	-2 499	-1 367	-1 263
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5 254</b>	<b>5 866</b>	<b>321</b>	<b>412</b>

➔ NOT 13 – Andelar i koncernföretag

Aktiebolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2008	2007
						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 <sup>1)</sup>	969692-7046	Stockholm	100	100	12	50 000	50 000
HSB Boutveckling ek. för. <sup>1)</sup>	716421-7494	Stockholm	100	100	44	75	75
<b>Summa</b>						<b>277 002</b>	<b>277 002</b>

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

➔ NOT 14 – Andelar i intresseföretag

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2008	2007
						Bokfört värde	Bokfört värde
SMÅA AB	556497-1322	Stockholm	35	35	3 500	37 290	31 173
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	39	28	77 968	133 725	151 669
HSB Boprojekt Väst AB	556493-2480	Göteborg	34	34	6 700	9 910	11 447
HSB Fastigheter i Huddinge-Botkyrka HB	916627-2535	Huddinge	50	50	1	134	134
HSB Fastigheter i Östra Skåne HB	916752-3621	Lund	50	50	1	-2 747	-3 226
Kvarnplattan AB	556713-1601	Kristianstad	50	50	1	50	50
<b>Summa koncernen</b>						<b>178 362</b>	<b>191 246</b>

Övriga Joint venture

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	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.
HB Källeredsfastigheter	916443-7536	Göteborg	50	50	1	
Finnboda industrilokaler HB	916625-2610	Stockholm	50	50	1	
Rösunda Annexet HB	969671-6811	Stockholm	50	50	1	
Rösunda Parkvillor HB	969671-8304	Stockholm	50	50	1	
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	
HSB Betladan Exploatering HB	969717-2584	Malmö	50	50	1	
Torpet Utveckling i Linköping AB	556720-8532	Linköping	50	50	1	
Finnboda Utveckling AB	556695-6321	Stockholm	50	50	1	
Bonliss Exploatering HB	969722-0458	Stockholm	50	50	1	
Parken i Linköping Utveckling AB	556778-7717	Stockholm	50	50	1	
HSB Produktion i Östergötland HB	969736-6319	Linköping	35	35	1	
HSB Utveckling i Norrköping AB	556717-6655	Stockholm	50	50	1	
Värmprod Utveckling AB	556758-7067	Karlstad	50	50	1	
HSB Bankett i Linköping AB	556560-6455	Linköping	50	50	1	
HB Kungsängshus i Uppsala	969705-0236	Uppsala	25	25	1	

**Summa koncernen**

### ➔ NOT 15 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2008		2007	
Moderbolaget/Koncern	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	Bokfört värde	
Aktier				
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450	9	9	
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500	10	10	
<b>Summa aktier och andelar</b>		<b>19</b>	<b>19</b>	

### Långfristiga fordringar hos intresseföretag

	2008		2007	
Koncernen				
Övrigt				
<b>Summa koncernen</b>		<b>19</b>	<b>19</b>	

### Andra långfristiga fordringar

	2008		2007	
Koncernen				
Långfristig utlåning i BoStocken AB	72 746	102 435		
Långfristig utlåning i Finnboda Industrilokaler HB	100 075	131 819		
<b>Summa koncernen</b>	<b>172 821</b>	<b>234 254</b>		

### ➔ NOT 16 – Exploateringsfastigheter

	2008		2007	
Koncernen				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	194 434	116 403		
Anskaffning	126 884	79 681		
Omklassificering	-11 603	-1 650		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	309 715	194 434		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 029	-5 225		
Periodens avskrivningar	-1 804	-1 804		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 833	-7 029		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-1 263	-1 263		
Periodens nedskrivningar				
Periodens återförda nedskrivningar				
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 263	-1 263		
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>299 619</b>	<b>186 142</b>		

### ➔ NOT 20 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Förutbetalda kostnader	151	1 846		1 690
Upplupna ränteutgifter	57 700	50 859		
Upplupna intäkter	8 567	20 844	1 758	15 000
<b>Summa</b>	<b>66 418</b>	<b>73 549</b>	<b>1 758</b>	<b>16 690</b>

### ➔ NOT 17 – Förvaltningsfastigheter

	2008		2007	
Koncernen				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 607	94 865		
Anskaffning	16 939	63 776		
Avyttring	-118 171			
Omfört till pågående projekt				-16 034
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 375	142 607		
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>41 375</b>	<b>142 607</b>		

### ➔ NOT 18 – Andelar i bostadsrättsföreningar och dylikt

	2008		2007	
Koncernen				
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 948	12 189		
Avyttring				-9 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 948	2 948		
Ingående ackumulerade nedskrivningar				-9 241
Periodens återförda nedskrivningar				9 241
Utgående ackumulerade nedskrivningar				-
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>2 948</b>	<b>2 948</b>		

### ➔ NOT 19 – Upparbetad ej fakturerad intäkt

	2008		2007	
Koncernen				
Upparbetade intäkter	618 469	1 309 909		
Fakturerat belopp	-452 146	-1 016 043		
<b>Summa</b>	<b>166 323</b>	<b>293 866</b>		

## ➔ NOT 21 – Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	12 785	490 851	330 791	834 427
Utdelning			-27 281	-27 281
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		-8 217	8 217	
Årets resultat			34 408	34 408
<b>Utgående balans</b>	<b>12 785</b>	<b>482 634</b>	<b>346 135</b>	<b>841 554</b>

Moderbolaget	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	12 785	328 607	192 130	533 522
Utdelning			-27 281	-27 281
Lämnade koncernbidrag			-399	-399
Skatteeffekt på lämnade koncernbidrag			112	112
Årets resultat			765	765
<b>Utgående balans</b>	<b>12 785</b>	<b>328 607</b>	<b>165 327</b>	<b>506 719</b>

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	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
Möln dal	6 251	4,89	Karlskoga	501	0,39
Uppsala	6 251	4,89	Filipstad	376	0,29
Gävleborg	5 001	3,91	Kristinehamn	301	0,24
Östergötland	5 001	3,91	Södermanlands län	301	0,24
Mälardalen	4 628	3,62	Arlanda	101	0,08
Sydost	4 002	3,13	Storfors	76	0,06
Södertörn	3 776	2,95	Kil	51	0,04
NV Skåne	3 751	2,93	Norra Bohuslän	26	0,02
Landskrona	3 251	2,54	<b>Totalt</b>	<b>127 846</b>	<b>100</b>
NV Götaland	2 876	2,25			

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

## ➔ NOT 22 – Avsättning för skatter

Vid återläggning av obeskattade reserver vid upprättandet av koncernredovisningen har 26,3 procent av de obeskattade reserverna omförd till uppskjuten skatt.

## ➔ NOT 23 – Övriga avsättningar

Koncernen	2008	2007
Försäkringstekniska avsättningar	37 175	34 654
Avsättning för sparbonus	8 337	8 464
<b>Summa</b>	<b>45 512</b>	<b>43 118</b>

## ➔ NOT 24 – Skulder till kreditinstitut och förlagslån

Förfallostrukturen för skulder:	2008	2007
2008		356 491
2009	518 626	243
2010	243	243
2011	242	242
2012	242	242
2013 –	2 080 321	2 087 273
	<b>2 599 674</b>	<b>2 444 734</b>

I beloppet 518 626 ingår 10 mkr från "Övriga skulder". Av det totala beloppet avsåg 1 969 483 (1 976 440) tkr skuld i HSB Finans HB.

## ➔ NOT 25 – Förlagslån

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

➔ **NOT 26 – Fakturerad ej upparbetad intäkt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Fakturerat belopp	26 134	234 759		
Upparbetad intäkt	-24 945	-180 221		
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>1 189</b>	<b>54 538</b>		

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Semesterlöneskuld	4 660	4 153	4 660	4 153
Pensions- och löneåtaganden	946	1 491		
Upplupna räntor	1 579	8 535	173	255
Upplupna entreprenadkostnader	77 580	85 045		
Övriga upplupna kostnader	103 739	84 657	67 130	66 486
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>188 504</b>	<b>183 881</b>	<b>71 963</b>	<b>70 894</b>

➔ **NOT 28 – Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<i>Ställda säkerheter för reversskulder är</i>				
Aktier	359 343	359 343	333 927	333 927
Fastighetsinteckningar	250 108	207 493		
Statspapper och obligationer, bokfört värde	1 994 382	1 992 942		
Övriga ställda säkerheter	38 000	77 000		
<b>Summa avseende egna skulder och avsättningar</b>	<b>2 641 833</b>	<b>2 636 778</b>	<b>333 927</b>	<b>333 927</b>

➔ **NOT 29 – Ansvarsförbindelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
Övriga borgensförbindelser	327 140	167 378	170 435	195 935
Regressansvar handelsbolag	308 188	788 179	1 972 298	1 984 549
Garantier av insatser, förskott och upplåtelseavgifter	7 819	1 419		
Kapitaltäckningsgaranti/kapitaltillskott till dotterbolag				582
Övriga ansvarsförbindelser	470	437	470	437
<b>Summa ansvarsförbindelser</b>	<b>643 617</b>	<b>957 413</b>	<b>2 143 203</b>	<b>2 181 503</b>

➔ **NOT 30 – Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2008	2007	2008	2007
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>				
Erhållen utdelning			0	36 480
Erhållen ränta	123 985	94 649	39 762	48 006
Erlagd ränta	-113 622	-69 969	-19 754	-34 302
<b>Likvida medel</b>				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassa och bank	62 990	112 661	527 384	473 658
Kortfristiga placeringar, jämförbara med likvida medel	2 054 156	2 064 339		
<b>Summa likvida medel</b>	<b>2 117 146</b>	<b>2 177 000</b>	<b>527 384</b>	<b>473 658</b>
Därtill tillkommer ej utnyttjad checkräkningskredit av 100 000 tkr	100 000	100 000	100 000	100 000
Disponibla likvida medel	2 217 146	2 277 000	627 384	573 658

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

## ➔ NOT 31 – Omräkning av 2007 års bokslut

Nedan redovisas effekter av följande omräkning av 2007 års bokslut

- a) För att följa Sveriges Byggindustris rekommendationen skall samtliga nedlagda kostnader under årets pågåendearbete tas upp som omsättning och med samma belopp som kostnad. Vi har i detta bokslut räknat om föregående års (och även femårsöversikten) omsättning för att följa rekommendationen. Omräkningen har inte fått effekt på resultatet 2007.
- b) Omräkning av *Ej fakturerad upparbetad intäkt* och *Fakturerad ej upparbetad intäkt* så att redovisningen sker per projekt.
- c) Omräkning av långfristiga och kortfristiga skulder då banklån som omsätts årligen skall betraktas som kortfristiga.

### Resultaträkningar

	Koncernen		
	Efter 2007	Före 2007	Effekt av omräkning
Nettoomsättning a)	909 521	866 418	43 103
Kostnader för produktion och förvaltning a)	-854 634	-811 531	-43 103
<b>Bruttoresultat</b>	<b>54 887</b>	<b>54 887</b>	
Försäljnings- och administrationskostnader	-15 907	-15 907	
Övriga rörelseintäkter	39 672	39 672	
Övriga rörelsekostnader	-66 000	-66 000	
Andelar i intresseföretags resultat	43 304	43 304	
Realisationsresultat koncernföretag	23 653	23 653	
Realisationsresultat av fastighetsförsäljning	6 764	6 764	
<b>Rörelseresultat</b>	<b>86 373</b>	<b>86 373</b>	
Finansnetto	-667	-667	
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>85 706</b>	<b>85 706</b>	
Aktuell skatt	-7 023	-7 023	
Uppskjuten skatt	14 256	14 256	
<b>Årets resultat</b>	<b>92 939</b>	<b>92 939</b>	

### Balansräkningar

	Koncernen		
	Efter 2007	Före 2007	Effekt av omräkning
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	367 521	367 521	
Inventarier och installationer	5 866	5 866	
<b>Finansiella tillgångar</b>	<b>461 359</b>	<b>461 359</b>	
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Omsättningsfastigheter a)	331 697	435 235	-103 538
Kortfristiga fordringar a) b)	485 931	327 855	158 076
Likvida medel	2 177 000	2 177 000	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>3 829 374</b>	<b>3 774 836</b>	<b>54 538</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
Eget Kapital	834 427	834 427	
Avsättningar	90 311	90 311	
Långfristiga skulder c)	2 088 486	2 434 444	-345 958
Kortfristiga skulder b) c)	816 150	415 654	400 496
<b>Summa eget kapital, avsättningar och skulder</b>	<b>3 829 374</b>	<b>3 774 836</b>	<b>54 538</b>

### Kassaflödesanalyser

	Koncernen		
	Efter 2007	Före 2007	Effekt av omräkning
Årets resultat	92 939	92 939	
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	63 723	63 723	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>156 662</b>	<b>156 662</b>	
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	-33 825	-33 825	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-122 837</b>	<b>122 837</b>	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-19 703</b>	<b>-19 703</b>	
	0		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>59 388</b>	<b>59 388</b>	
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>162 522</b>	<b>162 522</b>	
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 014 478</b>	<b>2 014 478</b>	
<b>Likvida medel vid årets slut <sup>1)</sup></b>	<b>2 177 000</b>	<b>2 177 000</b>	

<sup>1)</sup> Inkl. kortfristiga placeringar.

## 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 2008. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 35–52. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i

årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Vi tillstyrker att 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 X mars 2009

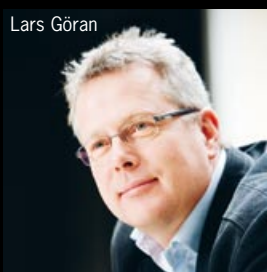
Ernst & Young AB

Magnus Fredmer  
Auktoriserad revisor

## Ordinäre ledamöter



Kent-Olof



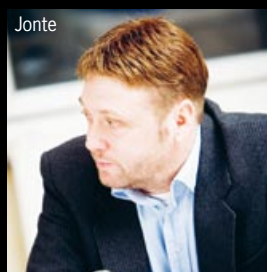
Lars Görän



Marie-Louise



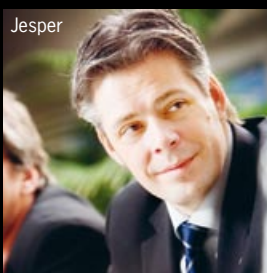
Sture



Jonte



Anna-Carin



Jesper



Thomas



Peter



Charlotta



Charlotte



Adjungerad ledamot

Claes

## Styrelsesuppleanter



Anita Modin



Lars Gunnar



Anita Malmgren





**Kent-Olof Stigh**

Född 1954.  
Styrelseordförande.  
Till styrelsen maj 2007.

Andra HSB-uppdrag:  
Förbundsordförande HSB  
Riksförbund.

**Lars Göran Andersson**

Född 1960.  
Till styrelsen maj 2007.  
VD HSB Göteborg.

Andra HSB-uppdrag:  
Ordf. HSB Boprojekt Väst AB  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ordförande Coompanion  
Göteborg.

**Sture Blomgren**

Född 1941.  
Till styrelsen 2000.  
Senior advisor forskningsrådet  
FORMAS.

Andra HSB-uppdrag:  
Ordf. HSB Uppsala.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ledamot Byggnadsnämnd,  
Va och avfallsnämnd Uppsala  
kommun, ordförande Stiftelsen  
för internationella institutet för  
industriell miljöekonomi, Lunds  
universitet.

**Jonte Söderström**

Född 1965.  
Till styrelsen maj 2007.  
Ombudsman Svenska  
Byggnadsarbetarförbundet.

Andra HSB-uppdrag:  
Ordförande HSB Södertörn,  
Ledamot Brf Snickaren i Tumba.

**Anna-Carin Magnusson**

Född 1957.  
Till styrelsen 2003.  
Landstingsråd.

Andra HSB-uppdrag:  
Ledamot HSwB Göta.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Uppdrag för socialdemokraterna  
i kommun, län och nationellt.

**Jesper Josbrant**

Född 1970.  
Till styrelsen maj 2007.  
VD HSB Norr.

Övriga styrelseuppdrag:  
Styrelseordförande Fakturatjänst  
AB, Styrelseledamot Luleå  
Näringsliv AB.

**Marie-Louise Rönmark**

Född 1954.  
Till styrelsen 2002.  
Kommunalråd Umeå.

Andra HSB-uppdrag:  
Ordf. HSB Umeå  
Övriga styrelseuppdrag:  
Ledamot Umeå Kommun  
Företag, Kommunförbundets  
utbildningsberedning,  
vice president UBC.

**Thomas Odelius**

Född 1945.  
Till styrelsen 2000.  
Personalrepresentant SACO.

**Peter Lindgren**

Född 1959.  
Till styrelsen 2005.  
VD HSB Östergötland.

Övriga styrelseuppdrag:  
Styrelseledamot lokalbank  
Swedbank Linköping.

**Charlotta Lind**

Född 1951.  
Till styrelsen maj 2007.  
Studieassistent.

Andra HSB-uppdrag: Vice ordf.  
HSB Norra Stor-Stockholm,  
ordförande HSB  
brf Optimus Upplands Väsby.  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot  
Stockholms läns landsting, Sjuk-  
vårdsstyrelse Norr, Kommunfull-  
mäktige Upplands Väsby.

**Charlotte Axelsson**

Född 1948.  
Vice Styrelseordförande  
Till styrelsen 2005.  
VD HSB Stockholm.

Andra HSB-uppdrag:  
Ordf. HSB Bostad, HSB Omsorg  
och SHG  
Övriga styrelseuppdrag:  
Vice ordförande Fastigo  
Arbetsgivarorganisation,  
ledamot Statens fastighetsverk,  
Akademiska Hus.

**Claes Caroli**

Född 1948.  
Till styrelsen 2008.  
Utredningschef Trygg Hansa

Andra HSB-uppdrag:  
Ordf. i HSB Malmö,  
HSBs brf Näset  
Övriga styrelseuppdrag:  
Larmtjänst AB,  
Försäkringssällskapet  
i Skåne.

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.

**Anita Modin**

Född 1939.  
Till styrelsen 2002.

Andra HSB-uppdrag:  
Ordf. HSB Stockholm.  
Övriga styrelseuppdrag:  
Vice ordförande Göta  
Kanalbolaget, ledamot Folksam  
Liv, Swedbank Syd i Stockholm,  
Riva del Sol och La Serra AB.

**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.

# Ledningsgrupp



## Lars Mellgren

VD.  
Född 1966.  
I HSB sedan 1988.

## Claes Cervin

Affärsområdeschef Inköp.  
Född 1946.  
I HSB sedan 1990.

## Carina Karlsson

Chefsjurist.  
Född 1959.  
I HSB sedan 1985.

## Karin Linander

Affärsområdeschef Fastigheter  
fr o m sept 2008.  
Född 1960. I HSB sedan 2008.

## 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.

## Gunnar Mongård

Utredningschef.  
Född 1949.  
I HSB sedan 1979.

## Bo Nilsson

Affärsområdeschef Försäkring.  
Född 1943.  
I HSB sedan 1965.

## Berit Hanson Landberg

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

# Övriga styrelser

<b>HSB Fastighets AB</b>	<b>HSB Produktion AB</b>	<b>HSB Inköp AB</b>	<b>HSB Finans HB</b>	<b>HSB Försäkrings AB</b>	<b>BoStocken AB</b>
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 t o m okt 2008 Till styrelsen 2007
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 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
		VD Claes Cervin	Dan Hillskär HSB Göteborg Till styrelsen 2007	Christer Berglund HSB Mitt Till styrelsen 2007	VD Bo Nilsson
			Håkan Berg HSB Norra StorStockholm Till styrelsen 2007		
					Anders Gustafzon Ordförande, t o m april 2008 Till styrelsen 2002
					Gunnar Mongård Till styrelsen 2002
					Göran Sundeman Till styrelsen 2005
					Berit Hanson Landberg Till styrelsen april 2008
					VD Göran Sundeman

## 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 pensionsskulder, minus räntebärande tillgångar, beräknat vid årets slut.

### **Rörelsemarginal**

Resultat före finansiella poster dividerat med nettoomsättning.

### **Skuldsättningsgrad, brutto**

Räntebärande skulder dividerat med synligt eget kapital plus minoritet.

### **Skuldsättningsgrad, netto**

Räntebärande nettoskuld dividerat med synligt eget kapital plus minoritet.

### **Soliditet**

Eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen.

### **Sysselsatt kapital**

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och latent skatt.

### **Totalt kapital**

Balansomslutning.

### **Vinstmarginal**

Resultat efter finansiella poster dividerat med nettoomsättningen.

Text, form och produktion: Wildecò. Foto: Viktor Gårdsäter, Frida Lenholm, Erika Stenlund. Tryck: Trosa Tryckeri, Trosa. Papper: Lessebo Linné. Omslag 240g, inlaga 150g.



# 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

## 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.

# Ryggtext